

GR_GERICHTE R 2015 59 vom 22. Januar 2016

GR Gerichte, 2016-01-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_59

FR: GR_GERICHTE R 2015 59 du 22 janvier 2016

IT: GR_GERICHTE R 2015 59 del 22 gennaio 2016

Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 20. März 2014 teilte das TBA der Gemeinde mit, dass die Erschliessung der Gewerbezone westlich der Kantonsstrasse beim Nordanschluss mit einer normgerechten Linksabbiegerspur gebaut werden müsse. Ohne einen solchen "Linksabbieger" verfüge das Gewerbegebiet über keine genügende Erschliessung und es dürften somit im Gebiet keine Baubewilligungen erteilt werden. Die Erschliessung östlich der Kantonsstrasse sei über die geplante Erschliessungsstrasse zu bewerkstelligen. Ohne einen normgerechten Anschluss an die Kantonsstrasse verfüge das Gewerbegebiet auch hier über keine genügende Erschliessung. Im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung von Parzelle L._____, Umzonung der Gewerbezone und der neuen Verkehrsführung infolge des Knotens Nordanschluss sei darüber hinaus die bestehende landwirtschaftliche Zu-

- 4 - fahrt aufzuheben und die Parzelle über die geplante Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse anzubinden. Eine Bewilligung nach Art. 52 StrG für einen direkten Anschluss von Parzelle L._____ als Gewerbezone an die Kantonsstrasse könne nicht in Aussicht gestellt werden, weil für das Gewerbegebiet eine konzentrierte Zufahrt in die Kantonsstrasse vorzusehen und im Knotenbereich des Nordanschlusses ("Linksabbieger") eine normgerechte Anordnung eines Anschlusses an die Kantonsstrasse nicht möglich sei. Sodann führte das TBA aus, dass es das gemäss Teilrevision der Ortsplanung vorgesehene Verkehrsregime im Bereich Nordanschluss als sinnvoll erachte und dieses den technischen Anforderungen gerecht werde. Das Vorgehen der Gemeinde entspreche auch dem planerischen Gebot, dass der Kanton und die Gemeinden ihre Aufgaben im gegenseitigen Einvernehmen erfüllten und ihre Planungen und raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmen. Daher könne es für diejenigen Anlageteile, die gemäss StrG bewilligungspflichtig seien, die entsprechende Genehmigung in Aussicht stellen.

E. 6

Am 22. Mai 2014 wurde die Ortsplanung X._____ teilrevidiert. Parzelle L._____ wurde, wie von der Regierung angeordnet, einer Gewerbezone zugewiesen. Gleichzeitig wurde sie zusammen mit Parzellen N._____, O._____, P._____ und M._____ der Quartierplanpflicht unterstellt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 6'645 m². Im GEP 2014 wurde der ab der Kantonsstrasse abzweigende und an Parzelle L._____ vorbeiführende Land- und Forstwirtschaftsweg als aufzuhebender Weg bezeichnet. Die entsprechende Wegparzelle P._____ gehört der Rhätischen Bahn (RhB). Ersatzweise wurde ab der weiter südlich von der Kantonsstrasse abzweigenden Erschliessungsstrasse Strassenparzelle O._____ eine neue

Erschliessungsstrasse (geplant) entlang der östlichen Grenze von Parzelle N._____ bis in den Bereich von Parzelle L._____ und des RhB- Bahnübergangs festgelegt. Dabei wurde für die Erschliessung von Parzel-

- 5 - le L._____ im Bereich des RhB-Bahnübergangs ein Anschlusspunkt (ge- plant) festgelegt.

E. 7

Gegen diese Teilrevision erhoben A._____ und B._____ am 27. Mai 2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht, welches diese am 6. Juni 2014 an die zuständige Regierung überwies. Diese nahm sie als Planungsbe- schwerde 11/14 entgegen. Am 3. Juli 2014 reichten A._____ und B._____ auch noch direkt bei der Regierung eine Planungsbeschwerde (13/14) ein und erklärten die Planungsbeschwerde 11/14 als integrierenden Bestand- teil derselben. Am 27. Mai 2014 beantragten A._____ und B._____, der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Mai 2014 betreffend Teilrevi- sion Ortsplanung Nordanschluss sei nicht zu genehmigen, weil er gegen den Beschwerdeentscheid der Regierung vom 7. Juli 2009 verstosse. Am 3. Juli 2014 beantragten sie, die neu festgelegte Erschliessungsstrasse (geplant) auf Parzelle N._____ sei nicht zu genehmigen. Gleichzeitig sei die Bezeichnung des an ihrer Parzelle L._____ vorbeiführende Land- und Forstwirtschaftsweges als aufzuhebender Weg nicht zu genehmigen. Die für Parzellen L._____, N._____, O._____, P._____ und M._____ festge- legte Quartierplanpflicht sei nicht zu genehmigen.

E. 8

Am 9. September 2014 beantragte die Gemeinde X._____ die Abweisung der Beschwerden.

E. 9

Am 12. September 2014 vereinigte die Regierung die beiden Verfahren.

E. 10

Replicando hielten A._____ und B._____ am 1. Oktober 2014 an ihren Anträgen fest, ebenfalls duplicando die Gemeinde X._____ am 19. De- zember 2014.

- 6 -

E. 11

Am 26., mitgeteilt am 27. Mai 2015, wies die Regierung die vereinigten Beschwerden ab. Zur Begründung führte die Regierung im Wesentlichen was folgt aus: • Entgegen der von A._____ und B._____ angehobenen Beschwerde stehe die mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Mai 2014 genehmigte Teilrevision der Ortsplanung betreffend Nordanschluss nicht im Widerspruch zum Beschwerdeentscheid der Regierung vom 7./9. Juli 2009. Zwar habe die Regierung im Beschwerdeentscheid vom 7./9. Juli 2009 entschieden, die Einzonung von Parzelle L._____ in die Gewerbezone dürfe erst dann erfolgen, wenn die Planung für das Nordanschlusswerk abgeschlossen sei bzw. wenn in Bezug auf dieses Nordanschlussbauwerk definitive Pläne vorlägen. Es mache aber keinen Sinn, die Einzonung von Parzelle L._____ in die Gewerbe- zone einzig wegen der erwähnten zeitlichen Vorgabe nicht zu geneh- migen. Diese zeitliche Vorgabe sei einzig zum Schutz der Gemeinde erfolgt; es habe verhindert werden sollen, dass Boden eingezont wer- de, der unter Umständen für das Anschlussbauwerk benötigt werde, mit der Folge,

dass die Gemeinde den für das Anschlussbauwerk erforderlichen Boden zu Baulandpreisen erwerben müsste. Nachdem nun aber die Gemeinde Parzelle L._____ im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom 23. Mai 2014 unabhängig von der potentiellen Bodenbeanspruchung für das Anschlussbauwerk vollumfänglich der Bauzone (Gewerbezone) zugewiesen habe, sei sie A._____ und B._____ entgegengekommen. Es sei nicht ersichtlich, worin das Interesse der Beschwerdeführenden bestehen solle, den Einzonungsbeschluss aufzuheben. Sie hätten im seinerzeitigen Beschwerdeverfahren ja diese Einzonung verlangt und diese sei nun vollumfänglich erfolgt, mit Einschluss des Landes, das die Gemeinde unter Umständen für das Nordanschlussbauwerk erwerben müsse, so dass A._____ und B._____ für den allfälligen Bodenerwerb insoweit mit Baulandpreisen rechnen dürften. Diesbezüglich sei die Beschwerde geradezu mutwillig, an der Grenze zur Trölererei. • Bezüglich des Rechtsbegehrens betreffend Streichung der Strassenfestlegung auf Parzelle N._____ respektive Aufhebung des bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweges sei zunächst festzuhalten, dass die Gemeinden mit Einzonungen auch die Erschliessungssituation beurteilen und regeln müssten (Art. 19 Abs. 2 RPG). Der GEP als Planungsmittel gestalte die im Zonenplan (ZP) zugelassene Nutzung aus, indem er die verkehrsmässige Erschliessung in einer für jedermann verbindlichen Weise ordne. Für geplante Erschliessungsanlagen bilde der GEP die Grundlage für das Ausführungsprojekt und werde mit

- 7 - dem effektiven Strassenbau verwirklicht. "Generell" verdeutliche, dass die darin enthaltenen Festlegungen in Bezug auf geplante Strassen nicht metergenau abgebildet würden. Gemäss Art. 45 Abs. 4 KRG seien geringfügige Abweichungen möglich, sofern die konzeptionellen Vorgaben eingehalten würden. Der Land- und Forstwirtschaftsweg auf Parzelle P._____ genüge den im Zusammenhang mit der neu festgelegten Gewerbezone zu erwartenden starken Verkehrsaufkommen nicht. Die tatsächliche oder beabsichtigte Nutzung der Gewerbezone spiele keine Rolle, massgebend sei die theoretisch zulässige Nutzung. Somit seien Gewerbebezonen über Erschliessungs- oder Sammelstrassen zu erschliessen und nicht über Forst- und Landwirtschaftswege. Somit habe die Gemeinde hier die Erschliessung neu festlegen und sicherstellen müssen, dass damit eine zweckmässige und verkehrstechnisch sichere Erschliessungslösung erreicht werde. Die Regierung hätte Parzelle L._____ nicht der Gewerbezone zuweisen dürfen, wenn sie nicht gleichzeitig die Erschliessung geregelt hätte. Die hier festgelegte Erschliessungslösung auf der östlichen Kantonsstrassenseite (Erschliessungsstrasse geplant auf Parzelle N._____ unter gleichzeitiger Aufhebung des Land- und Forstwirtschaftsweges auf Parzelle P._____) sei korrekt und nicht zu beanstanden und zwar unabhängig davon, ob in der Nähe dereinst einmal ein Nordanschlussbauwerk entstehe und wie dieses gegebenenfalls ausgestaltet werde. Die gewählte Erschliessungslösung auf der östlichen Kantonsstrassenseite sei schon wegen der Einzonung von Parzelle L._____ gerechtfertigt. Weil die Gewerbezone auf der Ostseite der Kantonsstrasse bereits über einen Erschliessungsstrassenanschluss an die Kantonsstrasse verfüge und diese bereits in der Ortsplanungsrevision vom 8. März 2009 im GEP festgelegt worden sei (Strassenparzelle O._____) habe es auf der Hand gelegen, dass auch Parzelle L._____, die neu ebenfalls in der Gewerbezone liege, an diesen einen Anschluss angeschlossen werden müsse, dies gemäss Art. 51 StrG. Art. 51, 52 und 53 StrG sähen konzentrierte Zufahrten in Kantonsstrassen vor. Ohne normgerechten Anschluss an die Kantonsstrasse verfüge das Gewerbegebiet nicht über eine genügende Erschliessung. Somit sei die Gewerbezone unabhängig von der Ausgestaltung eines Nordanschlussprojektes sachlich und planerisch korrekt und rechtmässig festgesetzt worden.

E. 12

Gleichen Tags genehmigte die Regierung die Teilrevision des Zonenplans mit einem hier nicht interessierenden Vorbehalt. Zudem ordnete sie an, dass die Gewerbezone im Bereich von Parzelle L._____ nur genehmigt werde, wenn bei einer allfälligen Errichtung von Bauten und Anlagen mit lärmempfindlichen Räumen dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) der

- 8 - Nachweis vorgelegt werde, dass die Lärmschutzvorschriften eingehalten würden. Den GEP 1:1000 Verkehr genehmigte die Regierung im Sinne der Erwägungen.

E. 13

Dagegen erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 26. Juni 2015 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde und beantragten, der Regierungsentscheid vom 26. Mai 2015 sei aufzuheben. Der von der Gemeindeversammlung am 22. Mai 2014 und von der Regierung am 26. Mai 2015 genehmigte GEP 1:1000 Verkehr, Ausschnitt Nord, sei aufzuheben. Die Quartierplanpflicht über Parzelle L._____ im ZP 1:1000 sei aufzuheben. Eventualiter sei der Regierungsentscheid vom 26. Mai 2015 aufzuheben. Die im Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2015 abgewiesenen Begehren seien zu genehmigen: a) die neue Erschliessungsstrasse auf Parzelle N._____ sei nicht zu genehmigen bzw. aus dem GEP zu streichen. b) die Aufhebung der bestehenden Zufahrt zu Parzelle L._____ und dem Bahnübergang Kilometer 28.318 sei nicht zu genehmigen/aus dem GEP zu streichen bzw. sei die Linienführung der jetzigen Zufahrtsstrasse zu Parzelle L._____ und zum Bahnübergang beizubehalten. c) die Quartierplanpflicht für Parzelle L._____ sei nicht zu genehmigen bzw. aus dem ZP zu streichen. Begründend führten die Beschwerdeführenden aus was folgt: • Sie bestritten nicht, dass ein Land- und Forstwirtschaftsweg keine adäquate Erschliessung für eine Liegenschaft in der Gewerbezone sei. Sie beantragten lediglich, dass die Linienführung der bestehenden Zufahrtsstrasse zu Parzelle L._____ und den Bahnübergang beibehalten werde und die neue Erschliessungsstrasse auf Parzelle N._____ nicht zu genehmigen sei. Mit ihrer Bevorzugung der rückwärtigen Erschliessung stellten sich Gemeinde und Regierung auf den Standpunkt, diese sei zweckmässig und verkehrstechnisch sicher. Diesem Entscheid hätte aber zwingend eine umfassende Interessenabwägung voranzugehen gehabt. Die Regierung habe diese Interessenabwägung nicht vorgenommen und habe die Bündelung der Zufahrten ein-

- 9 - fach gestützt auf Art. 51-53 StrG vorgenommen. Zudem sei es in X._____ übliche Praxis, direkte Einfahrten auf die Kantonsstrasse zu bewilligen. Hier bestehe ein Anspruch auf Gleichbehandlung. Zudem nutzten sie ihre Parzelle seit 30 Jahren rechtmässig für den Gewerbebetrieb. Weiter brachten sie vor, durch die weitläufige rückwärtige Erschliessung von Parzelle L._____ entstünden ihnen hohe Kosten, die sich nicht rechtfertigen liessen, weil sie nicht verhältnismässig seien. Des Weiteren rügen sie, das TBA schreibe in der Stellungnahme vom 20. März 2014, ein direkter Anschluss von Parzelle L._____ an die Kantonsstrasse könne deshalb nicht in Aussicht gestellt werden, weil für das Gewerbegebiet eine konzentrierte Zufahrt in die Kantonsstrasse vorzusehen sei (Art. 51 StrG). Da eine Interessenabwägung fehle, sei diese Begründung nicht ausreichend. Zudem habe das TBA bei allen anderen direkten Zufahrten in X._____ auch keinerlei Bedarf für eine Bündelung gesehen. Die Interessen, die für die Beibehaltung der bestehenden Linienführung der Zufahrt und gegen die rückwärtige Erschliessung sprächen, überwögen somit. • Ferner sei die Quartierplanpflicht für Parzelle L._____ nicht

zu genehmigen bzw. aus dem Zonenplan zu streichen. Für den Nachweis, dass die Lärmschutzwerte eingehalten werden müssten, bedürfte es keines Quartierplans. Zudem sei der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg gemäss Gemeindefinanzausgleich eine öffentliche Strasse. Es müssten deshalb keine Fahrwegrechte eingeräumt werden. Schliesslich bedeutete die Quartierplanpflicht an dieser Stelle eine rechtsungleiche Behandlung, da es sich um ein relativ kleines Gebiet handle. Grössere Gebiete in X._____ unterlägen keiner Quartierplanpflicht. Zudem müssten Bahnübergänge und Zufahrtsstrassen nicht mittels Quartierplan geregelt werden.

E. 14

Am 10. Juli 2015 beantragte die Regierung (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Sie verwies zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid vom 26. Mai 2015.

E. 15

Am 21. August 2015 beantragte die Gemeinde X._____ (Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führte sie Folgendes aus: • Die mit der Schaffung einer Gewerbezone mögliche künftige Nutzung von Parzelle L._____ könne zu einem starken Verkehrsaufkommen

- 10 - führen. Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg lasse eine verkehr-intensive Nutzung nicht zu. Die Einzonung von Parzelle L._____ sei nur mit einer Neufestlegung der Erschliessung möglich gewesen. Hätte die Gemeinde darauf verzichtet, hätte die Regierung die Einzonung von Parzelle L._____ verweigern müssen. Zwar habe im Rahmen des Planungsverfahrens eine umfassende Interessenabwägung zu erfolgen. Es sei aber unzutreffend, dass der Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens verletzt sei. Zudem werde die Verkehrssicherheit durch die gebündelte Zufahrt gesteigert. Das TBA habe gegenüber der Gemeinde zudem mitgeteilt, eine Bewilligung für einen direkten Anschluss von Parzelle L._____ könne nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Ausnahme vom Grundsatz der gebündelten Anschlusslösung müsste somit nicht nur aus verkehrstechnischen Gründen, sondern auch weil das TBA die dafür erforderliche Bewilligung und gar nicht erteilen würde, verweigert werden. Diesfalls wäre Parzelle L._____ nicht erschlossen und damit nicht überbaubar. Die gewählte Erschliessungslösung sei daher nicht unverhältnismässig. Es stimme im Übrigen nicht, dass in X._____ die Praxis vorherrsche, direkte neue Zufahrten auf die Kantonsstrasse zuzulassen. Zudem sei es nicht falsch oder unzulässig, wenn die Regierung ihren Entscheid und die Genehmigung der Ortsplanung anders begründe als die Gemeinde. • Bestritten wird, dass die Regierung im Entscheid vom 7. Juli 2009 ausgeführt habe, die Arrondierung der Parzelle L._____ mit Parzelle Q._____ sei eine privatrechtliche Angelegenheit. Die Regierung habe damals nur darauf hingewiesen, dass bei einer Einzonung von Parzelle L._____ zu prüfen sein werde, ob im Interesse einer besseren Arrondierung der Zone allenfalls auch jener Abschnitt von Bahnparzelle Q._____ einzozont werden könnte. Dem habe die Gemeinde jetzt Rechnung getragen, indem das betreffende Teilstück von Parzelle Q._____ ebenfalls der Gewerbezone zugewiesen worden sei. Die Erschliessung von Parzelle L._____ über Parzelle O._____, N._____ und P._____ sei aber nicht ohne entsprechende Rechtseinräumungen möglich, wozu sich ein Quartierplanverfahren besonders eigne. Es stimme im Übrigen nicht, dass die Gemeinde die Quartierplanpflicht rechtsungleich einsetze.

E. 16

Am 5. September 2015 hielten die Beschwerdeführenden replicando an ihren Anträgen fest und ergänzten ihre Argumentation.

E. 17

Am 11. September 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Einreichung einer Duplik.

- 11 -

E. 18

Am 14. September 2015 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Rechtsbegehren fest und ergänzte ihre Argumentation.

E. 19

Am 17. September 2015 reichten die Beschwerdeführer eine "2. Replik" zur Duplik der Beschwerdegegnerin 2 ein. Sie hielten darin an ihren Rechtsbegehren fest und betonten noch einmal, dass die Zweckbestimmung des Land- und Forstwirtschaftsweges geändert werden könne. Dem stehe nicht entgegen, dass die RhB Eigentümerin des Grundstücks sei. Es seien für die Feinerschliessung von Parzelle L._____ keine weiteren Verkehrsanlagen nötig. Deswegen dränge sich eine Quartierplanpflicht nicht auf.

E. 20

Am 22. September 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin 2 auf eine weitere Stellungnahme.

E. 21

Am 22. Januar 2016 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem von Seiten der Beschwerdeführenden A._____ und B._____, von Seiten der Beschwerdegegnerin 1 ein Mitglied des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden sowie von Seiten der Beschwerdegegnerin 2 der Gemeindeschreiber von X._____ und Rechtsanwältin Jeanette Fischer, Rechtsvertreterin der Gemeinde, anwesend waren. Zudem waren je ein Mitglied des Tiefbauamts Graubünden und des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden als Auskunftspersonen anwesend. Allen Anwesenden wurde dabei an sieben verschiedenen Standorten Gelegenheit geboten, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. B._____ reichte dem Gericht im Verlaufe des Augenscheins noch eine Fotodokumentation der Einfahrtssituationen und Umklassierungen in X._____ entlang der Kan-

- 12 -
tonsstrasse sowie einen Erschliessungsplan aus dem Jahr 2013 ein. Seitens des Gerichtes wurden überdies noch 14 Fotografien von den örtlichen Verhältnissen erstellt und zu den Akten genommen. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und im angefochtenen Beschwerdeentscheid sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Planungsbeschwerdeentscheid vom 26., mitgeteilt am 27. Mai 2015, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 die vereinigten Planungsbeschwerden vom 27. Mai 2014 und vom 3. Juli 2014 der Beschwerdeführenden abgewiesen und gleichzeitig die Nutzungsplanungsvorlage der Beschwerdegegnerin 2, welche einerseits die Ausscheidung zusätzlicher Gewerbezonon im Zonenplan 1:1'000 und andererseits die Schaffung der

erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für eine Neukonzeption des Verkehrsregimes im Bereich des nördlichen Dorfeingangs (Genereller Erschliessungsplan GEP 1:1'000) genehmigt hat. Damit ist die Beschwerdegegnerin 1 den Planungsbeschwerdeanträgen der Beschwerdeführenden, wonach der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Mai 2014 betreffend Teilrevision Ortsplanung Nordanschluss und die neu festgelegte Erschliessungsstrasse (geplant) auf der Parzelle Nr. N._____ nicht zu genehmigen sei, nicht nachgekommen, sondern hat ihre Rechtmässigkeit festgestellt. Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide

- 13 - der Regierung über Planungsbeschwerden mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Als Eigentümerin der in der Gewerbezone umgezonten Parzelle L._____ sind die Beschwerdeführenden durch den angefochtenen Entscheid berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. b) Bezüglich des Streitgegenstands ist festzuhalten, dass gemäss ZP/GEP 2014 im Bereich der Parzellen L._____/Q._____/M._____/P._____/N._____/O._____ unter anderem die Einzonung von Parzelle L._____, die Festlegung der Quartierplanpflicht, die – grobe (Art. 45 Abs. 4 KRG) – Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse mit Anschlusspunkt für die Zufahrt zu Parzelle L._____ und der Perimeter der Quartierplanpflicht definiert wurde. Insbesondere nicht festgelegt, sondern als Hinweise in diese Pläne aufgenommen wurde die Projektvariante Nordanschluss, welche folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, sondern, wenn überhaupt, später in einem Projektgenehmigungsverfahren gemäss Strassengesetzgebung festgelegt werden wird. Auch der Landbedarf für dieses Strassenprojekt zum Beispiel von Parzelle L._____ würde nicht in diesem Verfahren normiert, sondern wäre ebenfalls dem Verfahren gemäss Strassengesetzgebung vorbehalten. Der geplante "Linksabbieger" hat lediglich insofern Einfluss auf die Erschliessung der streitgegenständlichen Parzelle L._____, als, wie seitens des TBA im Schreiben vom 20. März 2014 klar festgehalten wurde, für einen direkten Anschluss an Parzelle L._____ im Bereich des vorgesehenen "Linksabbiegers" eine Bewilligung nicht in Aussicht gestellt werden könne. Dies tut aber nichts zur Sache, weil niemand, auch die Beschwerdeführenden

- 14 - nicht, einen direkten Anschluss an die Kantonsstrasse von Osten her in diesem Kantonsstrassenabschnitt fordern. Somit trifft es vollumfänglich zu, dass sich das vorliegend geplante Erschliessungsregime vollumfänglich ohne Einbezug des geplanten Linksabbiegers ab der Kantonsstrasse realisieren lässt. Ebenfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist der genaue Verlauf der neuen Erschliessungsstrasse, da diese zunächst in einem Quartierplan und allenfalls in einem Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren sein wird. 2. Die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichtes erstreckt sich gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG im Beschwerdeverfahren auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b). Das streitberufene Verwaltungsgericht überprüft demnach den Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und

angemessen ist. Amtet die Beschwerdegegnerin 1 nicht bloss als Genehmigungs-, sondern – wie vorliegend – auch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Verwaltungsgericht somit (erst) die zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, gilt auch in Ortsplanungssachen die Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG (statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 14 4 vom 21. Oktober 2014 E.2d). 3. In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es festzuhalten, dass, wie von den Beschwerdeführenden beantragt, die beim Gericht befindlichen Unterlagen des Verfahrens R 12 41 (Korrespondenz, Rechtsschriften und Urteil) beigezogen werden. Allerdings hilft dies den Beschwerdeführenden nicht weiter, weil es in jenem Verfahren um die Frage ging, ob mit der Baubewilligung für Parzelle N._____ quasi die Zufahrt zu Parzelle L._____ und zum Bahnübergang präjudiziert würde. Damals hielt das Verwaltungsge-

- 15 - richt klar fest, dass keine Erschliessungsstrasse/Zufahrt bewilligt worden sei, indem der Gemeindevorstand X._____ in der Baubewilligung lediglich die Zufahrt zum Gebäude innerhalb von Parzelle N._____, nicht aber eine Erschliessung an den bestehenden Bahnübergang ausserhalb der Parzelle N._____ bewilligt hatte. Deswegen trat das Gericht auf die Beschwerde mangels materieller Beschwer nicht ein. Ein treuwidriges Verhalten der Beschwerdegegnerin 2 lässt sich aus der damaligen Argumentation nicht ableiten, ging es doch um die Frage, ob mit der auf Parzelle N._____ erteilten Baubewilligung eine Zufahrt zum Bahnübergang und zu Parzelle L._____ ermöglicht würde oder nicht, was damals klar zu verneinen war. Im Gegenteil hat die Gemeinde in ihrer damaligen Vernehmlassung vom

E. 26

Juni 2012, Ziff. 2.7, darauf hingewiesen, dass das TBA bereits 2010 festgehalten habe, der Anschluss unter anderem von Parzelle L._____ an die Kantonsstrasse habe über die bestehende Zufahrt E._____ zu erfolgen und der bisher benutzte Feldweg sei aufzuheben und dürfe nicht mehr benützt werden. 4. In formeller Hinsicht gilt es vorab zu klären, ob die Beschwerdegegnerin 1 im Zuge des Rechtsmittelverfahrens das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzte, indem sie – entgegen eines entsprechenden Antrags der Beschwerdeführenden – auf die Durchführung eines Augenscheins und damit eine zusätzliche mündliche Äusserungsmöglichkeit aller Beteiligten vor Ort verzichtete. Des Weiteren wird die Verletzung des rechtlichen Gehörs damit begründet, dass die Beschwerdegegnerin 1 keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen habe. Geltend gemacht wird allerdings nur, der Grundsatz des haushälterischen Umganges mit dem Boden sei unberücksichtigt geblieben und auch der Verweis auf die Begründungen des TBA im Schreiben vom 20. März 2014 genüge nicht. Das TBA habe nur gesagt, ein direkter Anschluss von Parzelle L._____ an die Kantonsstrasse könne nicht in Aussicht gestellt werden,

- 16 - weil für das Gewerbegebiet eine konzentrierte Zufahrt in die Kantonsstrasse vorzusehen sei. Weitere Begründungen fehlten. a) Nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) haben Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Auf kantonaler Ebene ist der Grundsatz in Art. 16 ff. VRG verankert. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (vgl. statt vieler: BGE 135 I 187 E.2.2, 127 I 54 E.2b; BIAGGINI, Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Zürich 2007, Art. 29 Rz. 17; HÄFELIN/HALLER/KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl., Zürich 2012, Rz. 835; vgl. zum Ganzen auch Urteil des

Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 13 171 vom 1. April 2014 E.3b-e).
b) Einen Augenschein hat die Regierung bezugnehmend auf einen solchen vom 7. Juli 2009 und auf die Akten mit Flugaufnahmen zu Recht für nicht notwendig befunden. Bezüglich des im Rahmen der Interessenabwägung angeblich unberücksichtigten Grundsatzes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist zwar korrekt, dass die Beschwerdegegnerin 1 in den angefochtenen Entscheiden vom 26., mitgeteilt am 27. Mai 2015, nicht direkt zu diesem Argument Stellung bezogen hat. Sie hat aber ausgeführt, die Beschwerdegegnerin 2 habe hier die Erschliessung neu festlegen und sicherstellen müssen, damit eine zweckmässige und verkehrstechnisch sichere Erschliessungslösung erreicht werden könne. Die Gewerbezone auf der Ostseite der Kantonsstrasse verfüge bereits über einen Erschliessungsstrassenanschluss an die Kantonsstrasse und es habe auf der Hand gelegen, dass auch Parzelle L._____, die neu in der Gewerbezone liege, an diesen einen Anschluss angeschlossen werden

- 17 - müsse. Das Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100) sehe konzentrierte Zufahrten auf Kantonsstrassen vor. Zumindest implizit wurde somit im angefochtenen Entscheid gesagt, dass das Argument des haushälterischen Umgangs mit dem Boden hier gegenüber dem Argument der Verkehrssicherheit zurücktreten müsse, weil es nicht ins Gewicht falle, da bereits ein Strassenanschluss bestehe. Diese Fläche (Strassenparzelle O._____) ist folglich schon verbaut. Kommt hinzu, dass es den Beschwerdeführenden bekannt war, dass Parzelle N._____, über welche die neue Erschliessungsstrasse führen soll, grossenteils überbaut wurde und deshalb der Landverbrauch auch hier bereits vollzogen ist. Zudem ist aufgrund der den Beschwerdeführenden bestens bekannten engen Platzverhältnisse und der bereits fortgeschrittenen Überbauung die geplante Strassenfläche für andere Nutzungen ohnehin kaum zu gebrauchen. Damit musste die Beschwerdegegnerin 1 dieses Argument nicht aufgreifen, weil von einer Beschwerdeinstanz nicht zu jedem auch noch so wenig stichhaltigen Argument Stellung bezogen werden muss. Dass vorliegend das rechtliche Gehör durch die nach Ansicht der Beschwerdeführenden fehlende Begründung verletzt sei, ist demzufolge nicht richtig, zumal diese den angefochtenen Entscheid sachgerecht anfechten konnten, wie ihre Rechtschriften zeigen. Selbst wenn jedoch eine Verletzung vorläge, wäre sie im vorliegenden Verfahren mit doppeltem Schriftwechsel und Augenschein geheilt worden. 5. Materiell ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob der im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung beschlossene und von der Regierung genehmigte Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Ausschnitt Nord, zu Recht keinen direkten Zugang zur Kantonsstrasse zur Erschliessung der Parzelle L._____ und des Bahnüberganges enthält.

- 18 - a/aa) Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, die Zufahrt zu ihrer Parzelle und zum Bahnübergang solle weiterhin auf dem Trasse des bisherigen Land- und Forstwirtschaftsweges geführt werden. Dieser könne problemlos umklassiert und baulich gemäss den Richtlinien und VSS-Normen angepasst werden. Hierfür sei lediglich eine Asphaltierung bzw. Anpassung von zehn Metern des bisherigen Weges nötig. Zur Überbauung von Parzelle L._____ hinsichtlich der Leitungen bedürfe es sodann lediglich einer Restfeinerschliessung zur ihnen ebenfalls gehörenden Parzelle Z._____, was im Rahmen eines Baugesuches zu regeln sei. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass vor diesem Hintergrund keine Interessenabwägung erfolgt sei. Unberücksichtigt sei insbesondere die haushälterische Nutzung des Bodens geblieben. Die Linienführung

entlang des aktuellen Weges würde nämlich lediglich eine minimale Bodenfläche verbrauchen, das von Gemeinde und Regierung vorgebrachte Erschliessungsregime mit der über 100 Meter langen Strasse hingegen ein Vielfaches davon. Zugleich werde die Verkehrssicherheit durch das geplante Erschliessungsregime nicht gesteigert. Die jetzige Zufahrt münde nämlich ebenfalls in die Kantonsstrasse. Zudem sei die bestehende Zufahrt übersichtlich und befinde sich künftig im Innerortsbereich. Abgesehen davon würden die VSS-Normen im Ausfahrtsbereich bereits heute erfüllt. Zudem sei das Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse aufgrund der geringen Einwohnerzahl von X._____ und der bestehenden Autobahn äusserst gering. Ferner sei angesichts der Parzellengrösse L._____ von lediglich 1'096 m² kaum vorstellbar, dass trotz möglicher gewerblicher Nutzung zur Zuweisung zur Gewerbezone ein wesentlicher Mehrverkehr verursacht werden würde. bb) Mit Blick auf die Zufahrt zum Bahnübergang bringen die Beschwerdeführenden sodann vor, dass mit der jetzigen Zufahrt neben Parzelle L._____ auch der Bahnübergang erschlossen werde. Auch dieser solle

- 19 - mit der geplanten Erschliessungsstrasse neu erschlossen werden. Das geplante Erschliessungsregime führte allerdings dazu, dass der Bahnübergang nicht mehr rechtwinklig sondern schräg bzw. parallel zur Bahnlinie angefahren werden müsste. Es müsste geradezu eine Spitzkehre vollführt werden, um über den Bahnübergang zu gelangen. Weil die Flächen jenseits des Bahnübergangs landwirtschaftlich genutzt würden, hätten insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge den Übergang zu überqueren. Diese könnten ein solches Manöver kaum schaffen. Auch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) habe im Vorprüfungsbericht verlangt, dass die Breite des Bahnübergangs und die Schrankenlänge überprüft werde. Die Gemeinde wolle diese Prüfung nun aber erst im Rahmen des Bauprojekts durchführen. Zurzeit wolle man die bestehende Zufahrt zum Bahnübergang aufheben, ohne zu klären, ob die neue Erschliessung so überhaupt möglich sei bzw. welche Massnahmen getroffen werden müssten, damit der Übergang weiterhin auch von grösseren Fahrzeugen passiert werden könne. Eine damit einhergehende Anpassung des Bahnübergangs sei im Übrigen auch deshalb stossend, weil dieser erst im Dezember 2009 saniert worden sei. Schon jetzt sei damit erstellt, dass der Bahnübergang künftig absolut unzweckmässig erschlossen werden und beachtliche Kosten verursachen würde. Dies liege nicht im fiskalischen Interesse der Gemeinde. cc) Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, es sei in X._____ üblich, direkte Einfahrten auf die Kantonsstrasse zu bewilligen. Hier bestehe ein Anspruch auf Gleichbehandlung. In ihrer Beschwerdeschrift erwähnten sie die Parzellen S._____, T._____ und U._____. Im Rahmen des Augenscheins ergänzten sie diese Liste mit weiteren Beispielen (s. beschwerdeführerische Beilagen [Bg-act.], Einfahrten in die Kantonsstrasse).

- 20 - b/aa) Die Beschwerdegegnerin 2 hält der Möglichkeit einer Zufahrt über den bestehenden Land- und Forstwirtschaft entgegen, dass gestützt auf Art. 51 Abs. 1 StrG ein Anschluss an die Kantonsstrasse ein möglichst grosses Gebiet erschliessen solle. Die Beibehaltung des bestehenden direkten Anschlusses sei mit dem StrG nicht vereinbar, weshalb die Erschliessung der neu in der Gewerbezone befindlichen Parzelle L._____ über den bestehenden Kantonsstrassenanschluss (Strassenparzelle O._____) festgelegt worden sei. Der Ausbau des Land- und Forstwirtschaftsweges zur Erschliessung der neuen Gewerbezone sei bereits deshalb ausgeschlossen. Hinsichtlich der Interessenabwägung brachte sie vor, dass es dabei nicht nur um das Erfordernis eines sparsamen

Flächenverbrauchs, sondern unter anderem auch um das Erfordernis einer zeitgerechten Erschliessung eingezonten Baulandes gehe. Die geplante Erschliessung stelle zweifellos eine zeitgerechte Erschliessung dar, dies auch dann, wenn dafür etwas mehr Bauland in Anspruch genommen werde, als dies bei der Beibehaltung der heute bestehenden Wegführung der Fall wäre. Gemäss GEP werde für die geplante Erschliessung nicht wesentlich mehr Boden beansprucht. Zudem werde die Verkehrssicherheit durch die gebündelte Zufahrt gesteigert. Die Beschwerdeführer liessen in ihrer Argumentation ausser Acht, dass mit der bisher zulässigen Nutzung der Parzelle L._____ als Lager- und Kompostierplatz kein grosses Verkehrsaufkommen verbunden gewesen sei. In einer Gewerbezone seien hingegen andere Nutzungen erlaubt, welche zu starkem Verkehrsaufkommen führen könnten. Die Verkehrssicherheit werde diesbezüglich eingeschränkt, wenn innerhalb einer so kurzen Distanz zwei Einfahrten aus Wohn-Gewerbezone in die Kantonsstrasse bestünden. Im Lichte dessen stelle die vorgesehene Erschliessung von Parzelle L._____ und der östlich des Bahnübergangs liegenden Landwirtschaftsflächen eine verkehrstechnisch sichere Erschliessungslösung dar, die auch zweckmässig sei.

- 21 - bb) Mit Blick auf die Querung des Bahnübergangs führt die Beschwerdegegnerin 2 aus, dass der GEP kein Projektplan sei. Darin werde lediglich eine generelle Festlegung der Strasse beurteilt und nicht ein konkretes Projekt. Bei der Detailprojektierung habe die Gemeinde sicherzustellen, dass der Bahnübergang auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen gefahrlos passiert werden könne, was technisch möglich sei. cc) Der Behauptung, dass die Erschliessung zu einer Rechtsungleichheit führe, entgegnete die Beschwerdegegnerin 2 schliesslich, es stimme nicht, dass in X._____ die Praxis vorherrsche, direkte neue Zufahrten auf die Kantonsstrasse zuzulassen. Die Parzellen, welche eine direkte Zufahrt auf die Kantonsstrasse ermöglichten (Parzelle S._____, T._____ und U._____), liessen sich mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichen. Eine anderweitige Erschliessung dieser Parzellen sei aufgrund der Topographie und anderer Umstände nicht möglich gewesen. In X._____ würden Baugesuche für Neu- oder Umbauten mit Einfahrten in die Kantonsstrasse vielmehr nur behandelt und bewilligt, wenn die Zufahrt durch das TBA bewilligt werden könne. Zudem gehe es beim Zugang zu Parzelle L._____ darum, ein neu der Gewerbezone zugewiesenes Grundstück zu erschliessen, weswegen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei – anders als beispielsweise bei Wohnbauten. Je nach zulässiger Nutzung sei die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit anders zu beurteilen, was gemäss Art. 52 Abs. 4 StrG bei der Bewilligungserteilung zu berücksichtigen sei. c) Der Entscheid, wo Bauland an die Kantonsstrasse angeschlossen wird, ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Diese hat einen Ermessensentscheid zu fällen, der eine Interessenabwägung zu enthalten hat. Dabei sind auch die Strassengesetzgebung und deren Vorschriften, insbesonde-

- 22 - re die Verkehrssicherheit, zu berücksichtigen (vgl. Art. 52 Abs. 4 StrG). So wie sich die Sachlage vorliegend gestaltet, wäre es wohl nicht ausgeschlossen, die Zufahrt von Parzelle L._____ und zum Bahnübergang weiterhin über das Trasse des bisher bestehenden Forst- und Landwirtschaftswegs zu führen und diesen umzuklassieren. Das StrG, welches unter anderem die Verkehrssicherheit sicherstellt, sieht aber zur Wahrung dieses Interesses zu Recht vor, dass mit Anschlüssen an die Kantonsstrasse ein möglichst grosses Gebiet erschlossen wird (Art. 51 Abs. 1 StrG). Der Anschluss des Land- und Forstwirtschaftswegs und der Anschluss an die Kantonsstrasse über die Strassenparzelle

O._____ liegen gerade einmal rund 75 Meter auseinander. Im Sinne des Konzentrationsprinzips bzw. der Bündelung von Zufahrten auf die Kantonsstrasse im Sinne von Art. 54 Abs. 2 StrG ist dem Argument der Verkehrssicherheit im Rahmen der vorliegenden Interessenabwägung Priorität einzuräumen. Zwar ist die Kantonsstrasse in diesem Strassenabschnitt gerade und übersichtlich und selbst wenn eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 oder 60 Kilometer pro Stunde eingeführt werden sollte, haben die Interessen an der separaten Zufahrt etwa aufgrund eines – hier ohnehin fast obsoleten – haushälterischen Umgangs mit dem Boden hinter dem Argument der Verkehrssicherheit zurückzutreten. Unbehelflich ist diesbezüglich auch der Hinweis der Beschwerdeführenden, dass der Bahnübergang nicht mehr rechtwinklig angefahren werden könne. Dies trifft nicht zu, wie die angedachte Linienführung der Erschliessungsstrasse im GEP beweist. Hinsichtlich der Behauptung der Beschwerdeführer, es entspreche der Praxis in X._____, direkte Zufahrten auf die Kantonsstrasse zuzulassen, sichtbar etwa im Falle der Parzellen S._____, T._____ und U._____, ist festzuhalten, dass es hierfür stets gute Gründe gab. Die von den Beschwerdeführenden erwähnten direkten Zufahrten gehen entweder auf altrechtliche Bewilligungen zurück oder hängen im Falle von neuen Anschlüssen mit der Topografie der damit erschlossenen Parzellen zusam-

- 23 - men, welche eine anderweitige Erschliessung etwa aufgrund eines zu hohen Gefälles nicht erlaubt hätte. Zudem handelt es sich bei diesen Zufahrten regelmässig nicht um gewerblich genutzte Parzellen, so dass sie per se einem weit weniger starken Verkehrsaufkommen ausgesetzt sind. Da entlang der Kantonsstrasse somit keine vergleichbare Situation vorliegt, ist eine rechtsungleiche Behandlung zur Erschliessung von Parzelle L._____ nicht ersichtlich. Ohnehin kommt dem Gleichbehandlungsgrundsatz im Verfahren der Ortsplanung nur abgeschwächte Bedeutung zu. Die Beschwerdeführenden sind also nicht zu hören mit ihrem Anliegen, die Parzelle L._____ sowie den Bahnübergang im Zuge der Umklassierung über den bestehenden Forst- und Landwirtschaftsweg zu erschliessen. 6. In einem zweiten Schritt ist in materieller Hinsicht zu prüfen, ob der Zonenplan 1:1000 zu Recht eine Quartierplanpflicht für Parzelle L._____ vorsieht. a) Die Beschwerdeführenden bringen verschiedene Gründe vor, weshalb in casu keine Quartierplanpflicht hätte geschaffen werden sollen. Zunächst verweisen sie auf die Einhaltung der Lärmschutzwerte. Sie stellen sich auf den Standpunkt, für den Nachweis, dass diese eingehalten werden, bedürfe es keines Quartierplanes. Ferner machen sie geltend, der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg sei gemäss Gemeindefinanzausgleich eine öffentliche Strasse. Es müssten deshalb weder Fahrwegrechte eingeräumt noch Landumlegungen vorgenommen werden. Die Arrondierung von Parzelle L._____ mit Parzelle Q._____ sei privatrechtlich zu lösen. Auch in dieser Hinsicht erweise sich der Quartierplan somit als nicht notwendig. Zudem sei es nicht üblich, Bahnübergänge mittels Quartierplan zu regeln. Schliesslich bringen Sie vor, es würde hier ein relativ kleines Gebiet erschlossen. In ähnlich gelagerten Fällen sei auf eine Quartierplanpflicht verzichtet worden.

- 24 - b) Die Beschwerdegegnerin 2 hält dem entgegen, die Erschliessung von Parzelle L._____ über Parzelle O._____, N._____ und P._____ sei nicht ohne entsprechende Rechtseinräumungen möglich, wozu sich ein Quartierplanverfahren besonders eigne. Die Umsetzung der geplanten Erschliessung solle aufgrund einer Gesamtbetrachtung erfolgen, weswegen es aus Sicht der Gemeinde einem öffentlichen Interesse entspreche, die von der neuen Erschliessung betroffenen Parzellen mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Die

Erschliessung der Bauzone sei im Übrigen Aufgabe der Gemeinde und nicht der Grundeigentümer. Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg führe über Parzelle P.____, welche der RhB gehöre. Der Weg dürfe nur im Rahmen seiner Zweckbestimmung befahren und begangen werden und sei nicht mit einer eine Bauzone erschliessenden Erschliessungsstrasse im Eigentum der Gemeinde zu vergleichen. Es stimme zudem nicht, dass die Gemeinde die Quartierplanpflicht rechtsungleich einsetze. Parzelle V.____ sei mit der vorliegenden Situation nicht vergleichbar. Dort habe kein Anlass für die Festlegung einer Quartierplanpflicht bestanden, da die abparzellierten Parzellen ohne weiteres bebaubar seien und kein fremder Boden für die Erschliessung benötigt werde. c) Gemäss Art. 51 Abs. 1 KRG regelt der Quartierplan die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Um hier die Erforderlichkeit einer Quartierplanung zu bestreiten, brachten die Beschwerdeführende, wie gesehen, verschiedene Gründe vor. Dabei tragen sie dem Umstand zu wenig Rechnung, dass die geplante Erschliessungsstrasse grossenteils über Parzelle N.____ und zum kleineren Teil über die den Beschwerdeführenden gehörende Parzelle L.____ sowie Parzelle M.____ der RhB, Parzelle P.____ der RhB und die jenseits des Bahnübergangs gelegene

- 25 - Parzelle R.____ geführt werden soll. Die Quartierplanpflicht erfasst somit auch die jenseits der Bahnlinie gelegene Parzelle R.____. Zudem umfasst der Quartierplanpflichtperimeter Grundstücke verschiedener Eigentümer. Des Weiteren ist der Grenzverlauf zwischen Parzelle L.____ und dem in der Gewerbezone liegenden Teil der Parzellen P.____ und Q.____, welche der RhB gehören, zu bereinigen. Die Gewerbezone auf den Parzellen P.____ und Q.____ und das Trasse des bisherigen Weges auf Parzelle P.____ sind dabei wohl zweckmässigerweise Parzelle L.____ zugeschlagen. Für alle diese neuen Regelungen eignen sich das Quartierplanverfahren respektive der Quartierplan bestens und es ist nicht einzusehen, was am Entscheid zur Schaffung einer Quartierplanpflicht nicht korrekt sein soll. Daran vermag auch die beschwerdeführende Argumentation nichts zu ändern. Der Entscheid über die Quartierplanpflicht ist ein Ermessensentscheid und er lässt sich, wie ausgeführt, gut begründen. Insbesondere die Erwähnung der Lärmschutzwerte ist nicht sachdienlich, denn deren Einhaltung ist nicht im Zusammenhang mit der Quartierplanpflicht relevant, sondern zur Erteilung einer Baubewilligung. Selbst wenn der Land- und Forstwirtschaftsweg eine öffentliche Strasse wäre, wäre er doch nur im Rahmen seiner Zweckbestimmung überhaupt befahrbar und, würde er – ohne Umklassierung – rechtlich so belassen, als Erschliessung für eine Gewerbezone auch öffentlich-rechtlich nicht geeignet. Somit ist es wahrscheinlich, dass Landumlegungen und/oder gegenseitige Rechtseinräumungen erfolgen müssten. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen. 7. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung vollumfänglich den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht den zwei Beschwerdegegnerinnen nach Art. 78 Abs. 2

- 26 - VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt. Demnach erkennt das Gericht:

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