

GR_GERICHTE R 2015 90 vom 17. Mai 2016

GR Gerichte, 2016-05-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_90

FR: GR_GERICHTE R 2015 90 du 17 mai 2016

IT: GR_GERICHTE R 2015 90 del 17 maggio 2016

Regeste

Quartierplan | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Nachdem erneute Einigungsversuche gescheitert waren, genehmigte der Gemeindevorstand den Quartierplan F._____ 2 am 2. September 2015, mitgeteilt am 4. September 2015. Unter anderem hiess er die Einsprache von A._____, B._____, C._____ und den Erben D._____ teilweise gut und wies sie im Übrigen ab, soweit er darauf eintrat. Begründend wurde ausgeführt, dass Art und Umfang der BGF-Zuweisungen, der Standort für die Realisierung der BGF-Ansprüche und die Qualität des zuzuweisenden Baulands in der Ortsplanungsrevision 2005/2006 rechtskräftig geregelt worden sei, womit im Rahmen des Quartierplansverfahrens keine Möglichkeit bestehe, auf diese endgültige Regelung zurückzukommen. Die

- 4 - Gemeinde habe nur den Nutzungsberechtigten die zur Realisierung ihrer BGF erforderliche Landfläche auf der Parzelle 598 der Gemeinde (bisher Teil von Parzelle 284) zuzuweisen. Aufgrund der besonderen Zielsetzungen in der Grundordnung für das Quartier F._____ 2 sowie der durchwegs geringen BGF-Anteile sei auch klar, dass die Gemeinde nicht acht verschiedene Parzellen und/oder Baufelder ausscheiden könne, sondern dies auf einer einzigen Miteigentumsparzelle mit einem einzigen Baufeld tun müsse. Die Zufahrt zum Quartier F._____ 2 über die Via I._____ stehe bereits heute zur Verfügung. Diese sei im Generellen Erschliessungsplan (GEP) denn auch als bestehende Sammelstrasse bezeichnet. Eine Änderung oder Ergänzung des Quartierplans im Sinne der Einsprechenden dränge sich nicht auf.

E. 6

Gegen diesen Einspracheentscheid vom 2. September 2015 erhoben A._____, B._____, C._____ und die Erben D._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 7. Oktober 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgendem Rechtsbegehren: 1. Ziff. 1.3 des Einspracheentscheides sei insoweit aufzuheben, als dass die folgenden Anträge im Einspracheverfahren abgewiesen worden seien: 1.1 Der Grundsatz von Art. 69 Abs. 2 KRG, wonach die Neuzuteilung unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile zu erfolgen habe, sei umzusetzen, indem die QPV und der Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten zu überarbeiten seien. Konkret sei die Gemeinde X._____ zu verpflichten, den Einsprechern 20 % der bisherigen zur Verfügung stehenden BGF im Altbestand finanziell zu entschädigen, und zwar aufgrund des Gutachtens des Amtes für Schätzungswesen vom 25. Juli 2013, also für die Partei A._____ und B._____ Fr. 13'000, für die Partei C._____ Fr. 41'000 und für die Partei Erben

D._____ Fr. 45'000.

- 5 - 1.2 Im Rahmen der Quartierplanung sei eine zusätzliche Erschliessung für Personenfahrzeuge über die Via I._____ zu planen und zu realisieren. 2. Eventualiter sei die Angelegenheit der Gemeinde zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Begründend führten die Beschwerdeführer aus, dass die einzelnen Freihalteflächen auf den jeweiligen Parzellen um 40 % auf 60 % der vorhandenen BGF reduziert wurden. Die betreffenden Restflächen betragen 39 m² (A._____ und B._____), 124 m² (C._____) und 136 m² (Erben D._____). Diese würden zusammen mit den anderen Curtins-Eigentümern gesamthaft auf die neu zu schaffende Parzelle 284T (Anmerkung: neu 603) in F._____ mit total 828 m² BGF verlegt. Dazu kämen 120 m² BGF von K._____ (Parzelle 116T). Total solle die neu geschaffene Parzelle 948 m² BGF aufweisen. Es sei höchstens eine Reduktion der BGF von 20 % angemessen, auch deshalb, da die Beschwerdeführer auf der neu zu bildenden Parzelle qualitativ schlechteres Land erhalten würden. Ebenso habe die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) sowie die Hotel E._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) keinerlei Abzug hinnehmen müssen. Ausserdem stelle eine Miteigentumsparzelle einen enormen Nachteil dar, da die vorliegend geplante Gemeinschaft faktisch nicht handlungsfähig sei. Zusätzlich sei die Via I._____ in die Quartierplanung einzubeziehen, da sich diese in einem absolut ungenügenden Zustand befände, und das Verkehrskonzept der zukünftig zu erwartenden Mehrbelastung nicht Rechnung trage.

E. 7

Am 2. November 2015 beantragte die Beschwerdegegnerin 2 die Abweisung der Beschwerde. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer sei durch die Revision der Grundordnung die ihr zustehende BGF von 2420.20 m² um 21.20 % auf 1917 m² entschädigungslos reduziert worden. Ausserdem habe die Umzonung von der Kernzone in die Hotelzone

- 6 - zu einer substantiellen Wertverminderung geführt. Bezüglich der Via I._____ sei darauf hinzuweisen, dass im GEP zur Erschliessung die Via I._____ sowie die Dorfdurchfahrt vorgesehen sei, womit der Verkehr aufgeteilt werde. Würde die Via I._____ durch einen Ausbau gefördert, würde dies zu einer inakzeptablen Mehrbelastung entlang dem Grundstück 292 führen.

E. 8

Am 25. November 2015 beantragte die Beschwerdegegnerin 1 die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie einzutreten sei. Zum Zweck der Freihaltung der historischen Dorfansicht sei in der Ortsplanungsrevision 2005/2006 beschlossen worden, einige Parzellen teilweise mit einer Freihaltezone zu überlagern und die dadurch entstehenden Wertvermindernungen durch Zuweisung einer entsprechenden Bodenfläche durch die Gemeinde zu kompensieren. Diese Nutzungsverlegung habe somit die Grundlage nicht in der angefochtenen Quartierplanung, sondern basiere auf der Ortsplanungsrevision 2005/2006. Die Quartierplanung habe nur die Nutzungsverlegungen zu vollziehen. Die Modalitäten der Nutzungsverlegungen seien den Grundeigentümern bekannt gewesen. Der Gemeindevorstand habe am 22. April 2005 die Landeigentümer mittels Nutzungskonzept und dem Bericht des Ortsplaners vom 20. April 2005 informiert. Die Gemeinde sei zu Recht davon ausgegangen, dass die historischen Gebäude in H._____ und G._____ durch die Freihaltung des Umschwungs erheblich aufgewertet worden seien, womit ein BGF-Abzug von 40 % gerechtfertigt gewesen sei. In der Ortsplanungsrevision

2005/2006 hätten keine Unklarheiten über die Nutzungsverlegungen bestanden. Der strittige Vor- und Nachteilsausgleich sei bereits auf Stufe Grundordnung im Jahr 2005/2006 vorgenommen worden und sei längst in Rechtskraft erwachsen. Aus der Botschaft der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2005 ergebe sich klar, dass gemäss Gemeindevorstand die Nutzungsbeschränkungen der beschwerdeführerischen Parzellen durch die in der Grundordnung neu festgelegten und nach F._____ transferierten Nutzungsansprüche von 39 m² BGF (A._____ und B._____), 136 m² BGF (Erben D._____) und 124 m² BGF (C._____) abgegolten seien. Neben diesen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegten BGF-Ansprüchen hätten die betroffenen Grundeigentümer zudem Anspruch auf eine Landfläche zur Realisierung der baulichen Nutzung gehabt, welche ihnen gemäss Art. 58 Abs. 2 BG im Rahmen der Quartierplanung zugewiesen werden sollte, was bereits geschehen sei. Die Beschwerdeführer hätten die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2005 anfechten müssen, wenn sie den für die Nutzungsbeschränkungen festgelegten Ausgleich als unangemessen erachtet hätten. Bezüglich der Via I._____ sei darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Sammelstrasse handle und es sachfremd gewesen wäre, diese in den Quartierplan aufzunehmen.

E. 9

Mit Replik vom 14. Januar 2016 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Zusätzlich führten sie aus, dass die Reduktion der BGF der Beschwerdegegnerin 2 um 21 % der von ihnen verlangten Reduktion von 20 % entspreche. Zudem müsse die Beschwerdegegnerin 2 keinen Transfer mit Ausnützung an einem Ort mit einer unflexiblen Miteigentumslösung akzeptieren, und das zugewiesene Land sei auch qualitativ hochstehender. Es sei weiter darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin 2 bereits ein Gesuch um Umzonung zurück in die Dorfkernzone gestellt habe, welches gutgeheissen worden sei, woraufhin das Umzungsverfahren in die Wege geleitet worden sei. Ein entsprechender Verlust sei somit bereits neutralisiert. Bezüglich der Nutzungsverlegung sei anzumerken, dass das Nutzungskonzept kein amtliches Dokument darstelle. Erst im Quartierplanverfahren seien die Details festgelegt worden, das Konzept sei als irrelevant zu betrachten. In der Botschaft zur Ortsplanungsrevision 2005/2006 sei vom Abzug von 40 % keine Rede, dieser erscheine erstmals im Rahmen des Quartierplanverfahrens. Die Frage des Ausgleichs sei ausdrücklich auf die Quartierplanung verschoben worden.

- 8 - Weder das Protokoll der Gemeindeversammlung noch der Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 28. Februar 2006 enthalte einen Hinweis auf den Abzug von 40 %. In Bezug auf die Via I._____ anerkenne die Beschwerdeführerin 1, dass Verbesserungen notwendig seien. Eine Verbesserung sei zu planen und durchzuführen.

E. 10

Mit Duplik vom 1. Februar 2016 hielt die Beschwerdeführerin 2 an ihren Anträgen fest. Zusätzlich führte sie aus, dass die Rückumzonung beantragt sei, die Beurteilung durch die Gemeindeversammlung aber noch ausstehe, womit die erneute Umzonung vorliegend irrelevant sei.

E. 11

Mit Duplik vom 18. Februar 2016 hielt auch die Beschwerdeführerin 1 an ihren Anträgen fest. Zusätzlich wies sie darauf hin, dass an der Orientierungsversammlung vom 22. April

2005 sowie in der öffentlichen Auflage auf die Reduktion von 40 % hingewiesen worden sei. Sämtliche An- sprüche betreffend Vorteils- und Nachteilsausgleich seien bereits abge- golten. Der Gemeindevorstand habe in der Botschaft der Gemeindever- sammlung vom 15. Juni 2005 klar festgehalten, dass Eigentümer für die ihnen auferlegten Nutzungsbeschränkungen mit dem vorgeschlagenen Transfer von insgesamt 831 m² BGF entschädigt würden. Art. 12 Abs. 3 BG habe dabei gemäss Ortsplanungsrevision 2005/2006 für die Folge- planung für das Quartier nur die Zuweisung der zur Realisierung der Nut- zungsverlegung erforderlichen Landflächen an die Nutzungsberechtigten vorgesehen. Ein nachträglich durchzuführender Vorteils- /Nachteilsausgleich sei zu keinem Zeitpunkt vorgesehen gewesen. Eben- so könne die Situation der Beschwerdeführer nicht mit derjenigen der Be- schwerdegegnerin 2 verglichen werden. Die beantragte erneute Umzo- nung habe vorliegend keine Relevanz, da noch vollkommen offen sei, ob diese überhaupt beschlossen und genehmigt werde. Ausserdem sei dar- auf hinzuweisen, dass Massnahmen für ein Verkehrskonzept im Bereich der Via I. _____ dem Souverän vorzulegen und nicht im Quartierplanver-

- 9 - fahren zu beschliessen seien, da es sich bei der Via I. _____ um eine Sammelstrasse handle.

E. 12

Mit Stellungnahme vom 9. März 2016 ergänzten die Beschwerdeführer, dass in der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2005 kein Hinweis vorhanden war, dass ein Vorteils- oder Nachteilsausgleich aus- geschlossen sei. Die behauptete Aufwertung der Parzellen durch die Freihaltezone werde ebenfalls nirgends erwähnt. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und in der angefochtenen Verfügung sowie auf die im Recht liegenden Be- weismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eid- genössischem Recht endgültig sind. Im vorliegend angefochtenen Be- schluss vom 2. September 2015, mitgeteilt am 4. September 2015, teilte die Beschwerdegegnerin 1 die auf diverse Einsprachen hin vorgenomme- nen Änderungen des Quartierplans F. _____ 2 mit und bestätigte im Übri- gen den genannten Quartierplan in der Fassung gemäss der öffentlichen Auflage vom 30. September 2014. Die Einsprache der Beschwerdeführer vom 31. Oktober 2014 wurde dabei teilweise gutgeheissen und berück- sichtigt, im Übrigen jedoch abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Dieser Beschluss ist weder endgültig, noch kann er bei einer anderen In- stanz angefochten werden. Folglich stellt der angefochtene Beschluss der Beschwerdegegnerin 1 ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfah-

- 10 - ren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Adressaten des angefochtenen Beschlusses sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (Art. 50 VRG). Es stellt sich jedoch die Frage, ob auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. 2. Die Beschwerdeführer beantragen unter anderem, dass der Einspra- cheentscheid dahingegen abzuändern sei, dass im Rahmen der Quartier- planung eine zusätzliche Erschliessung für Personenfahrzeuge über die Via I. _____ zu planen und zu realisieren sei. Die Beschwerdegegnerin 1 weist zu Recht darauf hin, dass ein Quartierplanverfahren allgemein

nicht für die Erarbeitung eines Strassenprojekts geeignet ist. Davon abgesehen befindet sich die Via I. _____ nicht im Quartierplanperimeter. Die Beschwerdeführer wurden mit Mitteilung vom 12. Januar 2006 durch den Gemeindevorstand über das Einleitungsverfahren bezüglich dem Quartierplangebiet F. _____ 2 informiert. Sie hätten also im Einleitungsverfahren zum Quartierplan F. _____ 2 einen entsprechenden Antrag betreffend der Ausweitung des Quartierplanperimeters auf die Via I. _____ einbringen müssen bzw. bei Ablehnung dieses Vorbringens wäre es ihnen freigestanden, den Einleitungsbeschluss bezüglich des Quartierplans F. _____ 2 anzufechten. Der Einleitungsbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Der Antrag der Beschwerdeführer, dass im Rahmen der Quartierplanung eine zusätzliche Erschliessung für Personenfahrzeuge über die Via I. _____ zu planen und zu realisieren sei, ist somit abzuweisen, sofern darauf überhaupt einzutreten ist. Damit erübrigt sich ein Augenschein auf der Via I. _____. 3. a) Die Beschwerdeführer beantragen zudem, die Ziffer 1.3 des angefochtenen Entscheides sei insoweit aufzuheben, als ihre Anträge im Einspracheentscheid bezüglich Vor- und Nachteilsausgleich abgewiesen wurden. Die Quartierplanvorschriften F. _____ 2 (QPV) und der Verteilschlüssel für

- 11 - die Planungs- und Erschliessungskosten seien zu überarbeiten, konkret sei die Gemeinde X. _____ zu verpflichten, den Beschwerdeführern 20 % der bisherig zur Verfügung stehenden BGF im Altbestand finanziell zu entschädigen. Vorgängig ist zu klären, ob der Vor- und Nachteilsausgleich und die damit verbundenen Nutzungsverlegungen auf dem vorliegend massgeblichen Genehmigungsentscheid vom 2. September 2015 oder - wie von der Beschwerdegegnerin 1 behauptet - direkt auf der Ortsplanungsrevision 2005/2006 basiert. b) Ziele der Ortsplanungsrevision 2005/2006 waren gemäss Nutzungskonzept vom 20. April 2005 einerseits die Freihaltung der historischen Ortsbildansichten M. _____, G. _____ und H. _____, und andererseits die Überbauung und Nutzung der Gemeindeparzelle 248 in F. _____ zu Wohnzwecken mit grösseren, gut eingeordneten Baukuben. Um die historische Ortsbildansicht zu gewährleisten, wurde vorgesehen, das Teilgebiet G. _____ sowie die Parzellen 250 und 254 in H. _____ mit einer Freihaltezone zu überlagern. Als Entschädigung für diese Änderung sollte ein Nutzungstransport der diesbezüglichen BGF in das Gebiet F. _____ erfolgen. Da die Grundeigentümer das mit der Freihaltezone belegte Land als Garten mit freier Aussicht behalten durften, wurde eine Reduktion der zu übertragenden AZ vorgesehen. Die Reduktion war damals gemäss Nutzungskonzept nötig, um die Aufwertung der jeweiligen Liegenschaften aufgrund der Unverbaubarkeit der Umgebung zu kompensieren. Die gemäss gültiger Grundordnung zulässige AZ von 0.5 im Gebiet G. _____ und von 0.3 im Gebiet H. _____ wurde um jeweils 40 % reduziert den einzelnen Parzellen zugewiesen. Weiter wurde festgehalten, dass die zugewiesene AZ anschliessend durch Festlegung in der Grundordnung auf die Parzelle 284 der Gemeinde verlegt werde. Im Plan zum Nutzungskonzept vom 20. April 2005 wurde dargestellt, wie die Nutzungstransfers ablaufen sollten und wie die zu transferierende Fläche zu berechnen war. Die betroffenen Flächen im Gebiet H. _____ der Parzellen 250 (A. _____ und - 12 - B. _____) und 254 ergaben damals gemäss dem Plan 765 m², die BGF auf diesen Parzellen ergab 230 m². Ebenso im Plan zum Nutzungskonzept eingetragen wurde die um 40 % dieser BGF reduzierte neue BGF von 138 m². Beide Unterlagen wurden durch die Beschwerdegegnerin 1 mit den betroffenen Grundeigentümern anlässlich einer Orientierungsversammlung am 22. April 2005 besprochen, was auch in der Botschaft zur

Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2005 festgehalten wurde. Die Beschwerdeführer anerkennen in der Replik vom 14. Januar 2016 (S. 3), dass dieses Treffen inkl. der Besprechung der genannten Dokumente stattgefunden hat, behaupten jedoch, die genannten Unterlagen nicht gekannt zu haben. Ob dies tatsächlich der Fall ist, kann offengelassen werden. Die fragliche Reduktion der BGF um 40 % ist nämlich nicht nur im Nutzungskonzept vom 20. April 2005, sondern auch im von der Gemeindeversammlung der Gemeinde X._____ am 14. Juni 2005 angenommenen und von der Regierung am 28. Februar 2006 genehmigten GGP enthalten, welcher vom 12. Mai bis zum 31. Mai 2005 öffentlich aufgelegt wurde. Der Einfachheit halber wurde im GGP nur noch die um 40 % auf 60 % reduzierte BGF für die betreffenden Parzellen eingetragen, nämlich für die Parzellen 250 und 254 gesamthaft 141 m² (39 m² und 102 m²). Diese Fläche weist gegenüber dem Plan Nutzungskonzept vom 20. April 2005 einen Fehler von 3 m² auf. Die betroffenen Flächen im Gebiet G._____ ergaben gemäss dem Plan Nutzungskonzept gesamthaft 1'911 m², die BGF 956 m², die reduzierte BGF wurde mit 574 m² angegeben. Im GGP wurden analog zum Gebiet H._____ bereits die um 40 % auf 60 % reduzierten BGF von 575 m² (61 m² + 49 m² + 78 m² + 127 m² + 136 m² + 124 m²) angegeben. Diese Fläche weist ebenfalls einen geringen Fehler von 1 m² gegenüber dem Plan Nutzungskonzept vom 20. April 2005 auf. Die Regelung im GGP erfolgte somit sehr detailliert und mit unwesentlichen Abweichungen gegenüber dem Plan Nutzungskonzept. Nachdem die den einzelnen Stammparzellen zugeordneten und letztlich auf die Parzelle 603 zu transportierenden Flächen im GGP enthalten sind und be-

- 13 - reits die auf Parzelle 603 zu realisierende BGF darstellen, schadet es nicht, dass sonst in keinem amtlichen Dokument die Reduktion von 40 % erwähnt wird. Die Argumentation der Beschwerdeführer, die Reduktion um 40 % sei nirgends ersichtlich, ist deshalb unbehelflich. Die Reduktion wurde anlässlich der Ortsplanungsrevision 2005/2006 vorgenommen und war im GGP klar ersichtlich. Dasselbe trifft bezüglich den Parzellen 286, 291 und 292 der Beschwerdegegnerin 2 zu. Auch bei diesen Parzellen wurden die Änderungen (Reduktion der BGF, Umzonung von Parzellen 286 und 291 in die Hotelzone) anlässlich der Ortsplanungsrevision 2005/2006 an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2005 beschlossen. Die fraglichen Änderungen sind in Rechtskraft erwachsen. Folglich erweisen sich die beschwerdeführerischen Rügen hinsichtlich der Reduktion der BGF als unbegründet und sind abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sind. 4. a) Es stellt sich folglich einzig die Frage, ob die Beschwerdeführer einen Anspruch auf eine weitergehende Entschädigung haben, als bereits durch den Transport der reduzierten BGF von ihren Stammparzellen auf die Parzelle 603 sowie die kostenlose Zurverfügungstellung der Parzelle 603 erfolgt ist. b) Art. 35 des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (nachfolgend BG) lautet auszugsweise wie folgt: „1. In den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche richtet sich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der betroffenen Parzellen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans. 2. Für die einzelnen Bereiche gelten dabei folgende Änderungen: 1. Die in den Bereichen G._____ (Parzellen Nr. 266, 277, 278, 288, 289 und 290) und H._____ (Parzellen Nr. 250, 254 und Teil 262) festgelegten Bruttogeschossflächen werden gemäss

- 14 - den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans in die Dorfzone L._____ verlegt. Die Zuweisung der zur Realisierung der baulichen Nutzung erforderlichen Landfläche erfolgt im Rahmen der Quartierplanung F._____.“ In der Botschaft zur

Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2005 steht wie folgt: „Mit diesem Nutzungstransport könnte der Eindruck entstehen, dass die Gebiete G._____ und F._____ erneut miteinander verknüpft werden. Dies „Verknüpfung“ ist aber einzig und allein Mittel zum Zweck, um anstelle eines direkten finanziellen Realersatzes an die betroffenen Landeigentümer, eine Abgeltung in Form einer Abtretung von Bruttogeschossfläche leisten zu können. Eine Entschädigung wird somit nicht direkt geleistet, sondern von einer Überbauung von F._____ abhängig gemacht.“ „Aus diesen Gründen schlagen wir Ihnen vor, die Parzelle 292 der Hotel E._____ AG und den Teilbereich der Parzelle 284 der Politischen Gemeinde, der sich zurzeit in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, in die Dorfzone umzuzonen (wie Ihnen bereits anlässlich der ersten Versammlung zur Ortsplanung vorgeschlagen) und mit einer Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen zu belegen. Mit der Quartierplanpflicht mit besonderer Zielsetzungen und der Teilumzonung der Parzelle 284 der politischen Gemeinde X._____ in die Dorfzone, wird Gewähr geboten, dass eine gute Gestaltung und insbesondere eine Mitsprache der Politischen Gemeinde bei der Planung des Quartiers gegeben ist. Dem Hotel E._____ wird einerseits die Möglichkeit gegeben, mit einer Überbauung oder Veräusserung von Land, Mittel für eine Refinanzierung und Erweiterung des Hotels zu schaffen und andererseits

- 15 - können mit der Umzonung der Parzelle 284 der Politischen Gemeinde von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone, die Entschädigungen in Bruttogeschossfläche für die Landeigentümer in G._____, M._____ und H._____ sichergestellt werden.“ Aus diesen Formulierungen geht klar hervor, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Entschädigung nicht in Geld, sondern in BGF leisten wollte (mit Ausnahme bezüglich der Parzelle 248, welche kostenlos zwecks Überbauung zur Verfügung gestellt wurde) und durch die erwähnten Nutzungstransporte auch geleistet hat. Weitere Entschädigungen in BGF sind aufgrund des GGP in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 BG nicht möglich. Der Beschwerdegegnerin 1 ist beizupflichten, dass der vorliegende Quartierplan den Nutzungsberechtigten einzig ein Grundstück aus dem Bodensitz der Gemeinde zuzuweisen hatte, auf welchem die Realisierung ihrer BGF-Ansprüche aus den Nutzungstransfers gemäss Grundordnung ermöglicht wurde. Sämtliche über diesen Punkt hinausgehende Fragen wurden bereits in der Ortsplanungsrevision 2005/2006 geregelt, welche unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist. Im Quartierplanverfahren wurde die zunächst der Parzelle 248 zustehende BGF auf die im Quartierplanverfahren neu geschaffene Parzelle 603 konzentriert. Er handelt sich dabei nur noch um Vollzugshandlungen, namentlich um Eigentumszuweisungen (vgl. Art. 8-10 QPV). In Art. 9 Abs. 3 QPV wird zudem festgehalten, dass mit dem Akt der Eigentumszuweisung auch sämtliche Ansprüche aus den Nutzungsverlegungen gemäss Art. 35 Abs. 2 Ziff. 1 BG abgegolten seien, was weiter bestätigt, dass, abgesehen von der Eigentumszuweisung, sämtliche Punkte bereits abschliessend in der Ortsplanungsrevision 2005/2006 geregelt wurden. Demnach ist klar, dass die Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine weitergehende Entschädigung haben, als bereits durch den Transport der reduzierten BGF von ih-

- 16 - ren Stammparzellen auf die Parzelle 603 sowie die kostenfreie Zurverfügungstellung der Parzelle 603 erfolgt ist. 5. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid vom 2. September 2015 als rechtens, was zur vollumfänglichen Bestätigung desselben und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt, soweit auf sie einzutreten ist. 6. Bei diesem Ausgang

des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG solidarisch den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird dagegen gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Dies hat vorliegend zur Folge, dass die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen haben. Dabei kann die am 2. März 2016 vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 eingereichte Honorarnote von gesamthaft Fr. 764.80 (2.45 h x Fr. 250.-- [= Fr. 687.50], zuzüglich Barauslagen [Fr. 20.65] sowie 8 % MWST von Fr. 708.15 [= Fr. 56.65]) übernommen werden. Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin 2 somit unter solidarischer Haftung zu je einem Drittel aussergerichtlich mit Fr. 764.80 (inkl. MWST) zu entschädigen. Der Beschwerdegegnerin 1 steht demgegenüber keine Parteientschädigung zu, da sie 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.