

GR_GERICHTE R 2017 39 vom 26. Juni 2018

GR Gerichte, 2018-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_39

FR: GR_GERICHTE R 2017 39 du 26 juin 2018

IT: GR_GERICHTE R 2017 39 del 26 giugno 2018

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Weil seitens der Gemeinde nur der Einspracheentscheid, nicht aber der Baubescheid vorlag, sistierte der Instruktionsrichter zwischenzeitlich das

- 5 - Beschwerdeverfahren R 17 39. Es wurde wieder aufgenommen, nachdem die Gemeinde am 23. Mai 2017 auch den Baubescheid (Erteilung u.a. der Bewilligung für den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage unter Bedingungen und Auflagen) erlassen und am 30. Mai 2017 an die Parteien versandt hatte.

E. 5.1

Zunächst ist die formelle Frage zu klären, ob hier aufgrund der verwaltungsgerichtlichen und der diese stützenden bundesgerichtlichen Recht-

- 20 - sprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_532/2015 vom 26. Januar 2016 E.2.4) zwingend ein Quartierplanverfahren oder eine Änderung des GEP durchzuführen ist, weil gemäss Art. 45 Abs. 1 KRG Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen, im GEP enthalten sein müssen. Dem ist im konkreten Fall nicht so, weil hier, im Gegensatz zum zitierten Bundesgerichtsurteil, eben gerade keine Anlage der Feinerschliessung, sondern eine grundstücksinterne Erschliessung vorliegt. Parzelle 941 grenzt nämlich direkt an die E. _____-strasse, also an eine öffentliche kantonale Verbindungsstrasse, ohne dass für die konkret strittige Verkehrserschliessung noch eine oder mehrere Anlagen der Feinerschliessung erstellt werden müssten. Daran ändert nichts, dass diese grundstücksinterne Verkehrserschliessung – wie bisher – auch noch die Parzelle 940 miteinschliesst, zumal die Behauptung der Beschwerdeführer, auch Parzelle 939 werde so erschlossen, anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 19. März 2018 ausdrücklich fallen gelassen wurde. Es muss hier daher – wie von den Beschwerdeführern beantragt - weder ein Quartierplan erstellt noch eine Änderung des GEP vorgenommen werden.

E. 5.2

Selbst aber, wenn dies anders wäre, wäre zu fragen, ob die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin 1 zur Einleitung/Erstellung eines Quartierplans oder einer Änderung des GEP aus Gründen der Verhältnismässigkeit zulässig wäre. Es stimmt nämlich nicht, dass – wie die Beschwerdeführer ohne weitere Spezifizierung behaupten – auch mehrere weitere Liegenschaften (im Besonderen die Parzellen 945, 946, 947, 948 sowie 939) im Quartier zwischen Bahnhofstrasse und E. _____-strasse noch nicht über eine genügende

Erschliessung verfügten (vgl. hierzu auch die farbige Planskizze im Protokoll des Augenscheins auf Seite 2). Wie sich dem Zonenplan entnehmen lässt, besteht der westliche Teil des Gebietes zwischen der E.____-strasse und der Bahnhofstrasse aus einer Landwirtschaftszone (mit Parzelle 1327) oder üG (inklusive Bodenstreifen entlang von Parzelle 946 [W2] bis Parzelle 938 [W2]). Einzig entlang der öffentli-

- 21 - chen Bahnhofstrasse befindet sich eine Bauzone (Dorfzone II mit Parzellen 945, 947, und 948), welche jedoch praktisch vollständig überbaut ist. Ebenso sind die im Ostteil dieses Gebietes entlang der E.____-strasse, der Hauptstrasse und der Bahnhofstrasse situierten Parzellen (hufeisenförmige Anordnung der Parzellen 940, 935, Ostteil von Parzelle 942, sowie 948 und 947) praktisch komplett überbaut. Davon ausgenommen sind nur der Westteil von Parzelle 942 sowie die zwei westlich unmittelbar angrenzenden Parzellen 941 (in W2) und 946 (W2), wobei letztere bereits durch einen Fahrweg (im üG) zur Bahnhofstrasse hin erschlossen ist. Die Parzelle 941 der Beschwerdegegnerin 2 verfügt (von Norden her) im Bereich der Ver-/Abzweigung von der Hauptstrasse in die E.____-strasse (in DZ II) bereits über eine eigenständige, rechtlich gesicherte Zufahrt hinein bis zu den geplanten Bauprojekten inmitten der Parzelle 941 (W2). Für all diese Grundstücke stellt sich somit aber die Kernfrage einer hinreichenden Erschliessung gar nicht (mehr). Es geht hier deshalb letztlich – nachdem für Parzelle 941 bereits ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt – also aktuell nur noch um die Sicherung der Erschliessung des Westteils von Parzelle 942 mit den dort gelegenen Baulandreserven in der DZ II sowie W2 [650 m²]). Allein dafür jetzt noch eine Quartierplanung oder eine Änderung des GEP durchzuführen – wie dies die Beschwerdeführer fordern – wäre folgerichtig absolut unverhältnismässig und planerisch unsinnig. Nach dem Prinzip in maiore minus würde, falls es sich herausstellt, dass die einzig mögliche Erschliessung für den Rest von Parzelle 942 diejenige über Parzelle 491 ist, eine Auflage im Sinne von Art. 90 KRG genügen. Gestützt auf diese Feststellungen schießt auch das Rechtsbegehren der Beschwerdeführer im Verfahren R 17 39 nach Aufhebung der gesamten Baubewilligung in jedem Fall weit über das Ziel hinaus. Aus den gleichen Überlegungen wäre zudem auch die Forderung der Beschwerdeführer nach Aufhebung der Entscheidung der Beschwerdegegnerin 1 betreffend Verzicht auf Einleitung eines Quartierplanverfahrens zur Erschliessung der hinterliegenden Baulandreserve auf Parzelle 492 (im Verfahren R 17

- 22 - 71; mit Rückweisung der Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin 1 zur künftigen Sicherstellung einer ordnungsgemässen Erschliessung) abzuweisen gewesen.

E. 6

Am 9. Juli 2017 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Beschwerde. Sie beantragten die Aufhebung des Baubescheides und die Rückweisung zur Neuurteilung nach Abschluss eines Quartierplanverfahrens an die Gemeinde. Eventualiter sei das Verfahren zu sistieren, bis die Gemeinde rechtskräftig über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens entschieden habe. Im Übrigen werde an den in der Beschwerde geltend gemachten Rechtsbegehren festgehalten. Ebenfalls am 9. Juli 2017 reichten die Beschwerdeführer bei der Gemeinde ein Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens ein, um die Erschliessung der Baulandreserve auf Parzelle 942 zu gewährleisten. Sie verwiesen in materieller Hinsicht auf die Beschwerdeschrift. Der Eventualantrag zielt auf den Fall, dass das Verwaltungsgericht über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens nicht vorfrageweise im vorliegenden Verfahren entscheiden könne. Damit ergebe sich die Möglichkeit, den Beschluss der Gemeinde betreffend Quartierplaneinleitung abzuwarten.

E. 6.1

Es bleibt noch eine vertiefte Prüfung der Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG durchzuführen. Nach dieser Vorgabe gilt Land als erschlossen, 'wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist'. Diese Erschliessungsanforderungen des RPG beschränken sich auf das - unter polizeilichen Gesichtspunkten – Erforderliche. Es soll dadurch sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolitische Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (vgl. Urteil 1C_273/2014 vom 13. November 2014 E.4.3.2). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks und von den massgeblichen – namentlich örtlichen – Umständen des Einzelfalles ab. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen (vgl. BGE 136 III 130 E.3.3.2 sowie WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N. 21). Die Frage des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Mit anderen Worten steht es den Kantonen zu, den unbestimmten Rechtsbegriff der hinreichenden Zufahrt innerhalb des vom RPG und dem übrigen Bundesrecht vorgegebenen Rahmens zu konkretisieren, wobei ihnen ein gewisser Konkretisierungs- und Beurteilungsspiel-

- 23 - raum zusteht (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_290/2011 vom 1. Februar 2012 E.3.2 sowie 1C_271/2011 vom 27. September 2011 E.2.5).

E. 6.2

Aus bundesgerichtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen. Vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (so BGE 136 III 130 E.3.3.2 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E.4.4). Auf kantonaler Ebene sieht Art. 72 Abs. 2 KRG vor, dass ein Grundstück als baureif gilt, wenn seine Form und Grösse eine zonenkonforme und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Art. 58 Abs. 4 KRG hält ausserdem fest, dass die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Anschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen umfasst. Diese kantonalrechtlichen Bestimmungen gehen hinsichtlich der Erschliessung nicht über das Bundesrecht hinaus. So kann auch aus Art. 58 Abs. 4 KRG, bei welchem es sich lediglich um die rechtliche Umschreibung der Feinerschliessung in Abgrenzung von der Grund- bzw. Groberschliessung laut Art. 58 Abs. 3 KRG handelt, - trotz der Formulierung 'Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen', - kein Anschlussrecht im Sinne eines Anspruchs auf eine unmittelbare und unbeschränkte Zufahrt zu einem Grundstück abgeleitet werden.

Gleich verhält es sich vorliegend mit dem kommunalen Baugesetz der Beschwerdegegnerin 1, weshalb auch die Erschliessungs- ordnung in Art. 15 ff. BG keinen über die bundesrechtlichen Mindestan- forderungen hinausgehenden Anspruch verschafft. Aus der Praxis des

- 24 - Verwaltungsgerichts lassen sich diesbezüglich ebenfalls keine weiter- führenden Ansprüche ableiten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 15 84 vom 16. Februar 2016 E.5b). Schliesslich gilt es noch festzuhalten, dass der kommunalen Baubehörde bei der Beurteilung der Erschliessung nach Lehre und Rechtsprechung ein erhebliches Ermessen zusteht (vgl. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 282 sowie Urteile des Bundesgerichts 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015 E.4.1 und 1C_273/2014 vom, 13. November 2014 E.4.3.2, je m.w.H.).

E. 6.3

Zu beachten sind grundsätzlich alle zonenkonformen Überbaumög- lichkeiten der zu erschliessenden Bauflächen. Die konkret zu prüfenden Erschliessungsvarianten – wobei vorliegend in der Realität aufgrund der vorbestehenden Geländetopographie sowie Raumverhältnisse nur die Er- schliessungen ab der Hauptstrasse von Osten einerseits sowie über die Parzelle 941 von Norden andererseits in Frage kommen dürften – haben sich nach den zonenkonformen Baumöglichkeiten jener Nutzungsflächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Die Parzelle 942 der Beschwerde- führer befindet sich teilweise in der Dorfzone II gemäss Art. 47 BG. Diese Nutzungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Die Erstellung von Stallbauten für Landwirtschaftsbetriebe ist untersagt. Sanierungen und Vergrösserungen bereits bestehender Land- wirtschaftsbetriebe sind zulässig. Der andere Grundstückteil von Parzelle 942 (derjenige gegen Westen hin zur Nachbarparzelle 941) befindet sich in der Wohnzone gemäss Art. 49 BG. Diese Nutzungszone ist für die Er- stellung von Wohnbauten bestimmt. Nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind in dieser Wohnzone ebenfalls statthaft.

E. 6.4

Im konkreten Fall hat der lokale Augenschein vom 19. März 2018 die auf- grund der Planvorgaben schon gewonnenen Erkenntnisse noch bestätigt, dass beide in Frage kommenden Erschliessungsvarianten (zum einen

- 25 - über die Hauptstrasse [vgl. Fotos 1-8 am Standort 1 laut Augenscheinpro- tokoll]; oder zum andern über die Parzelle 941 [s. Fotos 9-18 am Standort 2 laut Protokoll]) die Anforderungen der zonenkonformen Baumöglichkei- ten der zu erschliessenden Flächen an sich erfüllen würden. Die Parzelle 942 verfügt schon über einen eigenen Anschluss an die öffentliche Stras- se (Haupt- bzw. F._____erstrasse, die als kantonale Verbindungsstrasse qualifiziert ist). Könnten dort räumlich Parkplätze für die dort unbestritten noch möglichen zwei bis drei Wohneinheiten samt allfälliger Umnutzung des Stalles erstellt werden, wäre nach den vorstehenden Ausführungen in E.6.1. bis 6.3. die ganze Parzelle 942 hinreichend – und zwar tatsächlich wie auch rechtlich – erschlossen. Die Frage ist lediglich noch, ob für eine solche Erschliessung – wie von den Beschwerdeführern behauptet – aus Verkehrssicherheitsgründen vom Kanton keine Bewilligung erteilt werden könnte. Die rein erschliessungstechnische Frage konnte am Augenschein dank den sachdienlichen Auskünften der beigezogenen Fachleute (einer- seits des Leiters Strassen TBA/GR – andererseits des Verkehrsexperten des Kantonspolizei) zuverlässig und abschliessend geklärt werden (vgl. dazu deren Ausführungen laut Augenscheinprotokoll auf Seite 2 und

3). Im Grundsatz wurde die Bewilligungsfähigkeit dieser Erschliessungsvariante bejaht, wobei eine konzentrierte Zufahrt (mit einer Ein-/Ausfahrt und Kreuzungs-/Ausweichmöglichkeiten) favorisiert wurde. Verkehrskonzeptuell sei eine rückwärtige Zufahrt via E. _____-strasse bzw. über die Parzelle 941 gegenüber der mehrfrequentierten Hauptstrasse zu bevorzugen, zumal die 'F. _____erstrasse' im Falle der Sperrung der Umfahrungsstrasse Nr. 28 wiederum den gesamten Durchgangsverkehr aufnehmen müsste und dadurch entlang dieser Hauptstrasse zumindest vorübergehend ein erheblich höheres Gefahrenpotential für die dortigen Hauseigentümer inkl. Beschwerdeführer/Parzelle 942 und Verkehrsteilnehmer entstehen würde.

- 26 -

E. 6.5

Im Weiteren haben die Beschwerdeführer im Wesentlichen behauptet, dass die eigene Parzelle 942 ihre Erschliessbarkeit über die schon bestehenden bzw. die erst neu geplanten Erschliessungsanlagen von Parzelle 941 verliere, weil noch eine leicht erhöhte Stützmauer erstellt werde. Dieses Argument der faktischen Unmöglichkeit einer Erschliessung der Parzelle 942 über Parzelle 941 wegen dieser modifizierten Stützmauer liess der Anwalt der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins vom 19. März 2018 aber fallen. Der Sachdarstellung der Beschwerdegegnerinnen, wonach die geplante Stützmauer auf Parzelle 941 eine allfällige Zufahrt zum Westteil von Parzelle 942 mit dortigen Baulandreserven nicht behindere, vermag sich das Gericht deshalb nach dem Augenschein ohne Vorbehalt anzuschliessen. Der sich bereits aus den eingereichten Plänen (vgl. beschwerdegegnerische Akten [Bg1-act.] 12 und 14) gewonnene Eindruck, dass die Erstellung der neuen Stützmauer ohne Einfluss auf die mögliche tatsächliche Erschliessbarkeit der Parzelle 942 über die Anlagen von Parzelle 941 sein wird, konnte sogar am Augenschein vom Gericht noch vor Ort selbst verifiziert werden und bedarf hier somit keiner Erörterungen mehr. Die rechtliche Erschliessbarkeit des Westteils von Parzelle 942 (Baulandreserven) über die Parzelle 941 der Beschwerdegegnerin 2 ist hingegen eine grundstückinterne Angelegenheit, die auf dem Verhandlungswege privatrechtlich zwischen den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin 2 zu lösen ist und nicht über den Umweg der strittigen Entscheidung der Beschwerdegegnerin 1 aus öffentlichem Recht geklärt werden kann. Allein die Tatsache, dass die bisher geführten Gespräche zwischen den Nachbarn der Parzellen 941 und 942 für eine gütliche Lösung einer rechtlich gesicherten Zufahrt auch für den Westteil von Parzelle 942 an den unterschiedlichen Vorstellungen über die angemessene Höhe der finanziellen Abgeltung einer Zufahrtsberechtigung (Wegdienstbarkeit) gescheitert sind, vermag aus öffentlich-rechtlicher Sicht nämlich nichts daran zu ändern, dass die angefochtenen Entscheidung allesamt korrekt und inhaltlich völlig nachvollziehbar erfolgt sind.

- 27 -

E. 6.6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die erteilte Baubewilligung betreffend Gesuch 43/16 samt Einspracheentscheid vom 27. März/5. April 2017 sowie der Ablehnungsentscheid vom 9. August 2017 betreffend Einleitung eines Quartierplanverfahrens rechtens und verhältnismässig sind, was zu ihrer Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerden vom 22. Mai 2017 (Verfahren R 17 39) und 14. September 2017 (Verfahren R 17 71) führt.

E. 7

Am 17. Juli 2017 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde R 17 39 in Bezug auf die geplante Erstellung einer Stützmauer entlang der gemeinsamen Grenze von Parzellen 941 und 942 aufschiebende Wirkung zu. Im Übrigen wies er das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde R 17 39 ab.

E. 7.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich den Beschwerdeführern, unter sich solidarisch haftend, aufzuerlegen. Das streitberufene Gericht erachtet dabei im konkreten Fall eine Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- (doppelter Schriftenwechsel, Durchführung Augenschein) als angemessen und gerechtfertigt.

E. 7.2

Aussergerichtlich ist die anwaltlich vertretene und obsiegende Beschwerdegegnerin 2 nach Art. 78 Abs. 1 VRG noch zu entschädigen. Laut dieser Bestimmung ist die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Im Schreiben vom 8. November 2017 betreffend Zwischen-Honorarnote über total Fr. 16'835.35 der Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin 2 wurde zur Begründung angeführt, dass es sich hier um ein komplexes Verfahren mit mehreren Teilaspekten gehandelt habe. Zudem seien wichtige Interessen für die Bauherrschaft auf dem Spiel standen, insbesondere wenn berücksichtigt werde, dass es sich um ein Bauprojekt im Umfang von ca. Fr. 4.94 Mio. handle und die Verzögerungen des Baubeginns alleine erhebliche Zusatzkosten verursacht hätten. Es sei ein Stundenansatz von Fr. 350.-- in Rechnung gestellt worden. Am 18. April 2018 (Poststempel) ging beim Gericht die 'Schluss-Honorarnote' (inkl. Aufwand/Spesen für gerichtlichen Augenschein vom 19. März 2018) in der Höhe von Fr. 22'699.15 ein (bestehend aus: 58.45 Std. Zeitaufwand

- 28 - x Fr. 350.--/Std. [Subtotal 1 Fr. 20'457.50] zzgl. 3 % Auslagenpauschale [Fr. 613.70] plus 8 % bzw. 7.7 % MWST [= Fr. 1'405.60 + Fr. 222.35]). In Bezug auf den verrechneten Stundenansatz wurde vorgebracht, dass die Beschwerdegegnerin 2 eine langjährige Mandantin sei und deshalb keine ausdrückliche Honorarvereinbarung abgeschlossen worden sei. Der vereinbarte Stundenansatz betrage immer Fr. 350.--. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts vermag diese Darstellung des Abschlusses einer Honorarvereinbarung der einschlägigen Bestimmung in Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) aber nicht zu genügen. Nach Art. 4 Abs. 1 HV haben die Parteien nämlich "zu Beginn des Verfahrens eine vollständige, unterschriebene Honorarvereinbarung einzureichen. Unterlassen sie dies, kann die urteilende Instanz davon absehen, für die Festsetzung der Parteientschädigung die Anwaltsrechnung beizuziehen." Dieser Vorgabe hat die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin 2 aktenkundig nicht rechtzeitig Folge geleistet, weshalb das Gericht der Meinung ist, dass hier Art. 2 HV betreffend Parteientschädigung zur Anwendung kommt. Nach Art. 2 Abs. 1 HV setzt die urteilende Instanz die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest. In Art. 3 Abs. 1 Satz 1 HV wird dazu für den Kanton Graubünden bestimmt: "Als üblich gilt ein Stundenansatz zwischen 210 und 270 Franken". Das Gericht sieht keine Veranlassung, nicht auch vorliegend von dem üblichen (durchschnittlichen) Stundenansatz von Fr. 240.--

auszugehen. Dem ist umso mehr zuzustimmen, als bereits im Verfahren betreffend Prozessbe- schwerde (s. VGU R 17 57 vom 16. Januar 2018 E.5c) der abzugeltende Stundenansatz auf Fr. 240.-- festgelegte wurde. Dementsprechend ist die Honorarnote vom 18. April 2018 (ohne gültige Honorarvereinbarung) noch ziffernmässig nach unten zu korrigieren, zumal nebst dem überhöhten Stundenansatz auch der in Rechnung gestellte Arbeitsaufwand von über 58 Stunden als zu hoch erscheint. Zum einen erachtet das Gericht die jet- zige Streitsache nicht als derart komplex, dass sich ein besonderer Mehr-

- 29 - aufwand in dieser Grössenordnung rechtfertigen liesse. Zum andern sind die geltend gemachten Interessen der Mandantin (Baukosten von knapp Fr. 5 Mio. und Zusatzkosten wegen Verzögerung des Baubeginns) nicht über die aussergerichtliche Entschädigung zu regeln, sondern bilden al- lenfalls Gegenstand eines zivilrechtlichen Prozessverfahrens. Das Gericht setzt infolgedessen ermessensweise die Parteientschädigung pauschal auf insgesamt Fr. 6'500.-- fest, was einem zeitlichen Aufwand von rund 25 Stunden à Fr. 240.--/Std. (Fr. 6'000.--) zzgl. Spesen inklusive Augen- schein (Fr. 500.--) entspricht. In diesem Umfang haben die Beschwerde- führer der Beschwerdegegnerin 2 also noch eine Pauschalentschädigung zu entrichten. Da die Beschwerdegegnerin 2 gemäss UID-Register (CHE- 242.347.545) indes mehrwertsteuerpflichtig und damit vorsteuerabzugs- berechtigt ist, ist die vorliegende Parteientschädigung ohne Mehrwert- steuer zuzusprechen (vgl. Leiturteil PVG 2015 Nr. 19; VGU 16 58 vom 14. Februar 2017 E.7b und R 17 32 vom 11. Mai 2017 E.2c).

E. 7.3

Der Beschwerdegegnerin 1 steht hingegen nach Art. 78 Abs. 2 VRG kei- ne solche aussergerichtliche Entschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt. Es besteht kein Grund, hier von dieser Regel zugunsten der rechtsuchenden Beschwerdeführer abzuweichen. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Am 7. August 2017 erhoben die Beschwerdeführer gegen die Verfügung des Instruktionsrichters vom 17. Juli 2017 betreffend aufschiebende Wir- kung Prozessbeschwerde, welche vom Verwaltungsgericht – in Ausstand

- 6 - des Instruktionsrichters – mit Urteil R 17 57 vom 16. Januar, mitgeteilt am 23. Januar 2018 abgewiesen wurde, soweit das Gericht darauf eintrat.

E. 9

Bereits am 17. August 2017 hatte die Gemeinde X._____ (Beschwerde- gegnerin 1) in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde R 17 39 beantragt. Hier sei die Detailregelung und insbesondere die Er- schliessung schon anlässlich des Baubewilligungsverfahrens überprüft und sichergestellt worden. Die Durchführung eines Quartierplanverfah- rens sei nicht nötig. Die Gemeinde habe seit 2005 kein Quartierplanver- fahren in Aussicht gestellt. Ausser den Beschwerdeführern habe in den letzten 12 Jahren niemand ein Quartierplanverfahren verlangt. Die Be- schwerdeführer hätten dieses Begehren auch erst jetzt mit der Beschwer- de gegen die Baubewilligung für Parzelle 941 eingereicht. Deren Bauge- such für den Neubau eines Schopfes auf Parzelle 942 sei 2005 von den Beschwerdeführern wiederum zurückgezogen worden. Das Begehren um Einleitung eines Quartierplans sei nach erteilter Bewilligung erfolgt. Das Verhalten der Beschwerdeführer sei widersprüchlich und verstosse gegen Treu und Glauben. Parzellen

941, 942 und 946 seien erschlossen. Die Erschliessung von Parzelle 942 sei über die Hauptstrasse Richtung Bahnhofstrasse oder über die E.____-strasse möglich. Eine besondere Gestaltung der drei Parzellen sei nicht erforderlich. Das Projekt auf Parzelle 941 sehe eine sehr haushälterische Nutzung des Bodens vor und fördere die Weiterentwicklung der Gemeinde.

E. 10

Am 18. September 2017 beantragte die C.____ AG (Beschwerdegegnerin 2) in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Die beschwerdeführerischen Anträge betrafen ausschliesslich die Erschliessung von Parzelle 942. Man habe mit den Beschwerdeführern verhandelt, aber keine Einigung erzielt, im Gegensatz zu den anderen Nachbarn. Man habe ihnen sogar einen Landabtausch angeboten. Die Erschliessung über die E.____-strasse entspreche den gesetzlichen Vorgaben und berücksichtige

- 7 - die Interessen der Nachbarn. Eine Stützmauer bestehe schon heute zwischen den beiden Parzellen. Diese sei topographisch zwingend notwendig und diene zur Sicherung der bestehenden Privatstrasse, welche Parzelle 940 erschliesse. Zwar stimme es, dass im Rahmen der Baubewilligung die Stützmauer im Anfangsbereich leicht erhöht werden müsse. Die Erhöhung nehme von der Einfahrt zum hinteren Teil graduell ab und verschwinde dann. Sie werde tiefer sein als heute. Die Erhöhung der Strasse sei aufgrund der Anforderungen des Kantons für die Ein- und Ausfahrt in die E.____-strasse notwendig. Auch die Beschwerdeführer müssten die Einmündung in die E.____-strasse dem kantonalen Strassengesetz (StG) anpassen, falls sie sie dort realisierten. Die projektierte Ein- und Ausfahrt in die E.____-strasse sei mit der Erhöhung bewilligt worden. Bei einer allfälligen Erschliessung von Parzelle 942 von der E.____-strasse wäre es in dem Punkt, wo die Mauer verschwinde, möglich, eine direkte Zufahrt zu erstellen. Das geplante Projekt gewährleiste, dass der Stall auf Parzelle 940 weiterhin erschlossen sei und der Landgasthof D.____ weiterhin Parkplätze zur Verfügung habe. Auch die Beschwerdeführer profitierten von der vorgesehenen Erschliessungsstrasse über die E.____-strasse.

E. 11

Am 9. Oktober 2017 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Die geplante Feinerschliessung diene neben der Erschliessung von Parzelle 941 auch derjenigen von Parzelle 940 und 935. Es würden somit zwei oder sogar drei Parzellen erschlossen. Der geplante Anschluss an die E.____-strasse diene auch ohne die künftige Erschliessung von Parzelle 942 mindestens zwei Parzellen, was die Durchführung eines Quartierplanverfahrens oder die Änderung des GEP bedinge. Auch Parzelle 939 werde über Parzellen 941 und 940 erschlossen. Sie verfüge über ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten von Parzelle 940. Dass bereits eine Stützmauer existiere, sei irrelevant. Irrelevant sei auch, dass die Beschwerdeführer bisher ihre Baulandreserve auf Parzelle 942

- 8 - nicht genutzt und auf dieser bis anhin nichts projektiert hätten. Sobald die Erschliessung der Baulandreserve auf Parzelle 942 mittels Quartierplan oder Anpassung des GEP rechtskräftig gewährleistet sei, könne Parzelle 941 überbaut werden. Der nordseitige Anschluss wäre nicht genehmigungsfähig. Eine verkehrsmässige Erschliessung von Parzelle 942 über den bewilligten Anschluss sei auch nach Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 technisch möglich. Bei einer grundlegenden Neuordnung der Erschliessung von Bauland auf zwei und mehr Parzellen wie hier dränge sich eine umfassende Abwägung aller

Interessen auf, nicht nur diejenigen von Parzellen 935, 940 und 941, sondern auch jene von Parzelle 942 und wohl auch 939. Diese Interessenabwägung könnte über eine GEP-Anpassung oder einen Quartierplan erreicht werden. Parzelle 942 sei eben für künftige bauliche Entwicklungen verkehrsmässig bislang nicht genügend erschlossen. Den Beschwerdeführern könne nicht vorgeworfen werden, sie hätten bis jetzt kein Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens gemacht. Auch für Parzelle 941 bestünden zehn Jahre alte Projektpläne. Auch diese seien erst jetzt konkretisiert worden. Den Beschwerdeführern gehe es nur darum, eine rechtsgenügende Erschliessung für künftige bauliche Entwicklungen auf ihrer Parzelle 942 zu sichern.

E. 12

Am 23. Oktober 2017 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest. Parzellen 939 und 940 würden über die E.____-strasse erschlossen. Ob allenfalls eine zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit über Parzelle 941 bestehe, sei unbeachtlich. Irrelevant sei auch, ob für Parzelle 935 (D.____) womöglich Parkplätze zur Verfügung gestellt würden. Die Parkplätze würden auch direkt über die E.____-strasse erschlossen. Das vorliegende Bauprojekt erlaube überhaupt erst die zusätzliche Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführer (Parzelle 942) vom Grundstück der Beschwerdegegnerin 2 (Parzelle 941) aus. Die Zufahrt auf Parzelle 941 sei nicht nur genehmigungsfähig, sondern ge-

- 9 - nehmigt. Die Verfügung des TBA sei in Rechtskraft erwachsen. Die Zufahrt würde auch für den zusätzlichen Verkehr von Parzelle 942 ausreichen. Das TBA habe die Bewilligung nur für Parzelle 941 erteilt. Parzelle 941 grenze unmittelbar an die E.____-strasse und stelle somit keinen Anschluss an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen wie öffentlich zugängliche Quartierstrassen dar. Somit liege hier eine grundstücksinterne Zufahrt vor, dies selbst dann, wenn die bewilligte Zufahrt auch für die Erschliessung von Parzelle 942 verwendet werden sollte. Sämtliche Grundstücke seien erschlossen, auch Parzelle 946. Die Erschliessung von Parzelle 942 sei nicht Prozessthema. Prozessthema sei nur das Bauprojekt der Beschwerdegegnerin 2. Trotzdem habe das TBA per Mail bestätigt, dass die bewilligte Zufahrt in die E.____-strasse auch für 10 zusätzliche Parkplätze auf Parzelle 942 ausreichte und aus strassenpolizeilicher Sicht keiner Anpassung bedürfte.

E. 13

Am 26. Oktober 2017 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Einreichung einer Duplik.

E. 14

Am 24. November 2017 (Poststempel) schrieben die Beschwerdeführer, in der Replik sei nie gesagt worden, die im Projekt vorgesehene Zufahrt sei nicht genehmigungsfähig. Die Ausführungen zur fehlenden Genehmigungsfähigkeit bezögen sich auf den bestehenden Weg. Dieser Anschluss respektive Anschlusspunkt habe vom TBA nicht bewilligt werden können, weswegen er durch den jetzt geplanten Anschluss abgelöst werde. Interesse an einer einvernehmlichen Lösung mittels Wegrechts sei von ihnen geäussert worden, allerdings an den überrissenen Forderungen der Beschwerdegegnerin 2 gescheitert. Die Frage einer genügenden Erschliessung einer benachbarten Parzelle könne und müsse Gegenstand einer Baueinsprache sein können. Insofern sei die Erschliessung respektive Erschliessbarkeit von Parzelle 942 sehr wohl Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Die Honorarnote sei zu kürzen.

- 10 -

E. 15

Am 7. Dezember 2017 hielt die Beschwerdegegnerin 2 in einer weiteren Stellungnahme an ihren Anträgen fest. Die bewilligte Zufahrt betreffe eine grundstücksinterne Erschliessung. An der geltend gemachten Parteien- tschädigung werde festgehalten.

E. 16

Am 19. Dezember 2017 verzichteten die Beschwerdeführer auf weitere Ausführungen.

E. 17

Im Zuge des Verfahrens R 17 39 stellten die Beschwerdeführer am 9. Juli 2017 bei der Beschwerdegegnerin 1 das Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens betreffend Parzellen 946, 941 und 942. Alternativ könne der GEP angepasst werden. Das bewilligte Bauprojekt habe zur Folge, dass die bestehende Baulandreserve auf Parzelle 942 der Beschwerdeführer nicht mehr genutzt werden könne. Der Gemeinde obliege es, das Entstehen von gefangenen Baulandparzellen zu verhindern. Wegen des Bauprojekts beantragten die Eigentümer von Parzelle 942, zur Gewährleistung einer ordnungsgemässen Erschliessung des gesamten Baulandes auf Parzellen 946, 941 und 942 in X._____ gestützt auf Art. 53 Abs. 2 KRG ein Quartierplanverfahren einzuleiten oder den Generellen Erschliessungsplan (GEP) anzupassen.

E. 18

Am 9. August 2017 lehnte der Gemeindevorstand X._____ das Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens für Parzellen 941, 942 und 946 im Zusammenhang mit dem Bauprojekt auf Parzelle 941 ab. Gemäss Praxis in der Gemeinde werde bei Bauprojekten in diesem Umfang kein Quartierplan erlassen. Insbesondere werde bei einem bewilligten Bauprojekt kein Quartierplanverfahren mehr durchgeführt. Parzelle 941 sei gemäss rechtskräftiger Verfügung des TBA erschlossen. Parzelle 942 sei von der Hauptstrasse bzw. Parzelle 946 von der Bahnhofstrasse her erschlossen. Diese Parzellen seien auch leitungsmässig vollumfänglich er-

- 11 - schlossen. Das bewilligte Bauprojekt entspreche allen Vorschriften und die Erschliessung der Parzellen sei im Detail geregelt.

E. 19

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer im Verfahren R 17 39 am 14. September 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (neues Beschwerdeverfahren R 17 71). Sie beantragten, der Entscheid des Gemeindevorstandes betreffend Verzicht auf Einleitung eines Quartierplanverfahrens zur Erschliessung der Baulandreserve auf Parzelle 942 sei aufzuheben und zur Sicherung einer ordnungsgemässen Erschliessung an die Gemeinde zurückzuweisen. Das vorliegende Beschwerdeverfahren R 17 71 sei mit dem vor Verwaltungsgericht hängigen Beschwerdeverfahren R 17 39 zu vereinigen. Sie seien Eigentümer der teilweise überbauten Parzelle 942 im Halte von 2'306 m², wovon rund 1'650 m² in der Dorfzone 2 und ca. 650 m² in der Wohnzone 2 lägen. Entlang der Hauptstrasse befänden sich eine Remise, ein Stall und ein Wohnhaus, welches in den Neunzigerjahren total renoviert worden sei. Für das Wohnhaus mit Einliegerwohnung stünden vier bewilligte Parkplätze an der Hauptstrasse

zur Verfügung. Die bestehenden Gebäude konsumierten lediglich einen Teil der zulässigen AZ. Auf dem westlichen, zwischen den bestehenden Gebäuden und Parzelle 941 liegenden Teil von Parzelle 942 bestehe eine Baulandreserve für 2-3 Wohneinheiten. Weiter sei die künftige Umnutzung des Stalles zu Gewerbe- oder Wohn- zwecken denkbar. Eine direkte verkehrsmässige Erschliessung der Bau- landreserve oder einer Stallumnutzung über die Hauptstrasse sei auf- grund der kantonalen Strassengesetzgebung nicht möglich, weil die Vor- aussetzungen für die Bewilligung eines Anschlusses an die Kantonsstras- se nicht erfüllt seien. Sowohl im Verfahren R 17 39 als auch hier gelte es zu vermeiden, dass auf Parzelle 942 eine gefangene Baulandreserve ent- stehe und so die künftige bauliche Nutzung verunmöglicht bzw. erheblich eingeschränkt werde. Gemäss Art. 58 ff. KRG sei die Gemeinde auch für die Feinerschliessung pflichtig. Sie habe verschiedene Mittel, um ihre

- 12 - Pflicht zu erfüllen, das Quartierplanverfahren oder die Anpassung des GEP. Zwar grenze Parzelle 942 direkt an die Hauptstrasse, könne aber von dort aus rechtlichen und faktischen Gründen nicht erschlossen wer- den. Das TBA habe telefonisch bestätigt, eine Häufung von Anschlüssen an die Kantonsstrasse könne nicht bewilligt werden, weil bereits ein neuer Anschluss für Parzelle 941 bewilligt worden sei. Es stimme deshalb nur für das bestehende Wohnhaus mit Einliegerwohnung, dass Parzelle 942 von der Hauptstrasse her erschlossen sei. Von der nordöstlichen Ecke des Grundstückes wäre eine Erschliessung vom Gelände her möglich, aber nach Art. 52 Strassengesetz aus Verkehrssicherheitsgründen nicht, weil die Zufahrt direkt auf die Kreuzung der beiden Kantonsstrassen führ- te. Denkbar wäre eine Erschliessung im nordwestlichen Bereich über die geplante neue Erschliessung von Parzelle 941. Eine solche setze jedoch eine Projektänderung voraus, da das genehmigte Bauprojekt in diesem Bereich eine Stützmauer vorsehe, sodass ohne Projektänderung eine Nutzung faktisch ausgeschlossen sei. Hier handle es sich nicht um eine grundstücksinterne Erschliessung, weil die geplante Zufahrt mindestens auch der Erschliessung von Parzelle 940 diene. Diese verfüge über ein Zufahrt- und Wegrecht zulasten von Parzelle 941, gleich wie Parzelle 939. Somit sei ein Quartierplanverfahren einzuleiten oder der GEP anzupas- sen, dies umso mehr, als das bewilligte Projekt einen Anschluss von Par- zelle 942 faktisch verunmögliche, wegen der vorgesehenen Stützmauer.

E. 20

Am 20. Oktober 2017 beantragte die Gemeinde X. _____ (Beschwerde- gegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Das Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens auf Parzellen 946, 941 und 942 habe nichts mit dem bewilligten Projekt auf Parzelle 941 zu tun. Die Gemeinde habe ihre Erschliessungspflicht betreffend Parzelle 942 erfüllt. Es gebe keine gefangene Bauparzelle. Parzelle 942 sei bereits heute erschlossen bzw. erschliessbar über die bestehende Erschliessung. Eine allfällige Er- schliessung der Baulandreserve auf Parzelle 942 über den Anschluss für

- 13 - Parzelle 941 sei keine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Eine Erschlies- sung wäre privatrechtlich mit der Bauherrschaft zu regeln. Eine solche Er- schliessungsvariante wäre problemlos möglich und tangiere das geplante Bauprojekt auf Parzelle 941 nicht. Gemäss den Unterlagen der Bauherr- schaft könne selbst die mutmassliche zweite Bautiefe von Parzelle 942 erschlossen werden. Weil kein Bauprojekt für Parzelle 942 bekannt sei, wäre es unverhältnismässig, eine Bestätigung des TBA einzuholen. Es gebe keine Verpflichtung im KRG, ein Quartierplanverfahren einzuleiten. Das Gesuch um Einleitung des

Quartierplanverfahrens sei nur seitens der Beschwerdeführer gestellt worden. Den Beschwerdeführern gehe es offensichtlich nur darum, das geplante Bauprojekt auf Parzelle 941 zu verhindern. Die Bauherrschaft habe mit den Nachbarn, ausser den Beschwerdeführern, eine einvernehmliche Lösung finden können.

E. 21

Am 20. Oktober 2017 schrieb die Beschwerdegegnerin 2, die Verfahren R 17 39 (Baubewilligung) und R 17 71 (betreffend Einleitung Quartierplanverfahren) seien nicht zusammenzulegen. Gleichzeitig verzichtete die Beschwerdegegnerin 2 auf eine Vernehmlassung im Verfahren R 17 71.

E. 22

Am 24. November 2017 (Poststempel) beantragten die Beschwerdeführer replicando und prozessualiter, dass bei allfälliger Ablehnung der Verfahrensvereinigung durch das Gericht das Verfahren bis zum Entscheid im Verfahren R 17 39 zu sistieren sei. Um eine Erschliessung des gesamten Baulandes zu sichern, könne die Gemeinde unter Umständen verpflichtet sein, ein Quartierplanverfahren einzuleiten und die genügende Erschliessung auf andere Weise sicherzustellen. Auflagen seien in der angefochtenen Baubewilligung nicht verfügt worden, weswegen ein Quartierplanverfahren oder eine Revision des GEP einzuleiten sei.

E. 23

Am 28. November 2017 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Einreichung einer Duplik im Verfahren R 17 71.

- 14 -

E. 24

Am 19. März 2018 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, welchem die Beschwerdeführer persönlich in Begleitung ihres Rechtsvertreters (RA Dr. iur. Frank Schuler) teilnahmen. Von Seiten der Beschwerdegegnerin 1 waren deren Gemeindepräsident und deren Baufachchef zugegen. Die Beschwerdegegnerin 2 war durch den Verwaltungsratspräsidenten, die Architektin des Bauprojekts auf Parzelle 941 und ihren Rechtsvertreter (RA MLaw Oliver Schreier) vor Ort vertreten. Allen Anwesenden wurde dabei an zwei verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich zu den örtlichen Erschliessungs-/Zufahrts-, Überbauungs-/Bebauungs-, Raum-/Platz- und nahen Umgebungsverhältnisse im Einzugsgebiet der Parzellen 942 (Eigentümer Beschwerdeführer), 941 (Beschwerdegegnerin 2) einschliesslich angrenzender Parzellen 940, 939, 935 und 946 zu äussern. Der Leiter Strassen des Tiefbauamtes des Kantons und der Verkehrsexperte der Kantonspolizei erteilten sodann noch folgende Auskünfte am Standort 1: Eine Erschliessung der noch unüberbauten Grundstücksanteile von Parzelle 942 (im Westen und im Süden) ab der F._____erstrasse sei nicht auszuschliessen. Eine konzentrierte Zufahrt (Ein-/Ausfahrt mit Kreuzungsmöglichkeiten) sei verkehrskonzeptionell überall und immer anzustreben. Rückwärtige Zufahrten seien grundsätzlich zu favorisieren. Am Standort 2 führten dieselben überdies noch aus: Die geplante Erschliessung sei auch für den Westteil der Parzelle 942 genügend. Durch die geringfügige Versetzung der Ein-/Zufahrt ab der E._____strasse und nicht unmittelbar ab der alten F._____erstrasse sei die Verkehrssicherheit erhöht worden. Zudem wurde nochmals bekräftigt, dass die rückwärtige Erschliessung über die Parzelle 941 die beste und vernünftigste

Zufahrtsvariante darstelle und auch korrekt realisierbar sei. Der Anwalt der Beschwerdeführer liess am Standort 2 das Argument fallen, dass auch Parzelle 939 über Parzelle 941 erschlossen werde. Überdies liess der betreffende Rechtsvertreter auch das Argument betreffend "Stützmauer" fallen, wonach eine solche Mauer die Zufahrt zur Parzelle 942 faktisch verunmöglichen würde (vgl. dazu Proto-

- 15 - koll des Augenscheins vom 19. März 2018 S. 2 f.). Von Seiten des Gerichts wurden ferner noch 18 Bildaufnahmen (Am Standort 1: Fotos 1-8; am Standort 2: Fotos 9-18) erstellt und dem Protokoll des Augenscheins beigelegt.

E. 25

Am 27. März 2018 wurde das Protokoll des Augenscheins samt vom Gericht erstellter Fotos allen Parteien zur Kenntnisnahme und freigestellten Stellungnahme zugestellt.

E. 26

Mit prozessleitender Verfügung vom 23. April 2018 stellte das Gericht der Beschwerdegegnerin 1 die Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 19. April 2018 sowie jene der Beschwerdegegnerin 2 vom 18. April 2018 samt Honorarnote in oben erwähnter Streitsache zur Kenntnisnahme zu.

E. 27

Am 1. Mai 2018 liess das Gericht den Beschwerdegegnerinnen als Beilage die Stellungnahme des Anwalts der Beschwerdeführer vom 30. April 2018 einschliesslich Honorarnote zukommen.

E. 28

Am 3. Mai 2018 stellte das Gericht den Beschwerdeführern sowie der Beschwerdegegnerin 1 auch noch die Stellungnahme des Anwalts der Beschwerdegegnerin 2 vom 2. Mai 2018 zur Kenntnisnahme zu, mit dem Hinweis, dass die verschiedenen Stellungnahmen integrierender Bestandteil des Augenscheinprotokolls vom 19. März 2018 bildeten, wie bereits in der Einladung zum Augenschein mitgeteilt.

E. 29

Mit Eingabe vom 9. Mai 2018 äusserte sich der Anwalt der Beschwerdeführer noch zur Stellungnahme des Anwalts der Beschwerdegegnerin 2 vom 2. Mai 2018 und dessen Ausführungen zum Augenscheinprotokoll.

- 16 -

E. 30

Am 6. Juni 2018 stellte das Gericht die Eingabe der Beschwerdeführer vom 9. Mai 2018 auch noch den beiden Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zur Kenntnisnahme zu. Weitere Eingaben erfolgten keine (mehr). Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Vorweg gilt es in formeller Hinsicht festzuhalten, dass die Verfahren R 17 39 (Baubewilligung für Projekt auf Parzelle 941) und R 17 71 (Einleitung Quartierplanverfahren mit Parzellen 941, 942 und 946) aufgrund ihres engen sachlichen Zusammenhangs sowie der fast vollständigen Identität der in beiden Verfahren beteiligten Parteien (Beschwerdeführer sind Eigentümer der Parzelle 942 und Nachbarn des Bauprojekts; Beschwerdegegnerin 1 ist Baubewilligungsbehörde und massgebende

In- stanz für den angefochtenen Einspracheentscheid sowie für die Ablehnung der Einlei- tung eines Quartierplanverfahrens; Beschwerdegegnerin 2 ist Eigentüme- rin der Parzelle 941 und Bauherrin) sinnvollerweise miteinander zu koor- dinieren sind und es sich somit rechtfertigt, diese Verfahren zusammen- gefasst in einem einzigen Urteil zu behandeln und zu entscheiden. Im In- teresse einer zweckmässigen, raschen und ökonomischen Fallerledigung werden die Verfahren R 17 39 und R 17 71 nach Art. 6 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) daher vereinigt. 2. Anfechtungsobjekt ist einerseits der Baubewilligungsentscheid betreffend Gesuch 43/16 samt Einspracheentscheid vom 27. März/5. April 2017 so- wie andererseits der Ablehnungsentscheid vom 9. August 2017 betreffend Einleitung eines Quartierplanverfahrens der Beschwerdegegnerin 1, wo- mit sich die Beschwerdeführer nicht einverstanden erklären konnten und

- 17 - sich daher zum einem mit Beschwerde vom 22. Mai 2017 (Verfahren R 17 39) und zum anderen mit Beschwerde vom 14. September 2017 (Verfah- ren R 17 71) hiergegen zur Wehr setzten. Beschwerdethema bildet dem- nach einerseits die Frage der Rechtmässigkeit des angefochtenen Ein- spracheentscheid vom 27. März/5. April 2017 inklusive korrekter Er- schliessung der Parzellen 941 und 942 sowie andererseits die Notwen- digkeit oder Verzichtbarkeit auf die Einleitung eines Quartierplanverfah- rens oder die Ergänzung des GEP für die Bebaubarkeit der Parzellen 941 (W2), 942 (teils überbaut D2) und 946 (W2). 3.1. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den ange- fochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an sei- ner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Berührt sind beschwerdeführende Personen dann, wenn sie stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen sind und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zum Streit- gegenstand stehen (BGE 139 II 279 E.2.3). Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, falls die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerde- führer durch den Ausgang des Beschwerdeverfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30 E.2.2.2 und 139 II 279 E.2.2). Nach Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde zudem schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen. Im konkreten Fall ist nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Einspracheentscheid bezüglich Erschliessung nachteilig berührt sind, falls dadurch die eigene Erschliessung (Grundstückszufahrt) des noch unüberbauten Grundstücksteils der Parzelle 942 im Nordwesten in der Dorfzone II und im Westen in der W2 (sog. Baulandreserven) er- heblich erschwert, wenn nicht sogar verunmöglicht wird. Die Beschwerde- führer haben deshalb ohne Zweifel ein schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung des angefochtenen Baubewilligungsentscheids inklusive Er- schliessung und der strittigen Ablehnung der von ihnen beantragten Ein-

- 18 - leitung eines Quartierplanverfahrens zwecks künftig geordneter und ein- wandfreier Erschliessung der Parzellen 941, 942 und 946, wobei im Be- sonderen die eigene Zufahrtsmöglichkeit der teilweise noch nicht über- bauten Parzelle 942 (Baulandreserve im Nordwesten/Westen) im Brenn- punkt des wirtschaftlichen Interesses und Nutzens der Beschwerdeführer steht. Im Übrigen sind die beiden Beschwerden auch frist- und formge- recht innerhalb der 30-tägigen Rechtsmittelfrist seit Mitteilung der ange- fochtenen Entscheide beim Verwaltungsgericht erhoben worden, womit die Voraussetzungen gemäss 38 VRG (Mindestinhalt/Aufbau der Rechts- schrift), Art. 50 (Anfechtungsbefugnis) und Art. 52 Abs. 1 VRG (Fristwah- rung) alle erfüllt wurden und auf die Beschwerden daher

eingetreten wird. 3.2. Zur Kognition (Überprüfungsbefugnis) des Gerichts ist festzuhalten, dass sich die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichts aus Art. 51 Abs. 1 VRG herleitet, wonach mit der Beschwerde Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden können. Das streitberufene Gericht überprüft demzufolge die Feststellung des Sachverhalts und die Rechtsfragen frei.

4.1. In materieller Hinsicht gilt es die Kernfrage zu beantworten, ob die Parzelle 492 der Beschwerdeführer hinreichend erschlossen ist oder nicht. Da- gegen ist unbestritten, dass praktisch sämtliche Teile des Bauprojekts – unter Vorbehalt der Pflicht der Durchführung einer Quartierplanung re- spektive einer Änderung des GEP – den baugesetzlichen Anforderungen gemäss Art. 15 ff. des kommunalen Baugesetzes (BG) der Beschwerdegegnerin 1 entsprechen und mit der geplanten Erschliessung die Parzelle 491 der Beschwerdegegnerin 2 hinreichend im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 72 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erschlossen ist (vgl. dazu im Detail E.6.1. bis 6.5.,

- 19 - nachfolgend). Auf diese Tatsache darf hier – insbesondere unter Berücksichtigung der anlässlich des Augenscheines am 19. März 2018 noch selbst gewonnenen Eindrücke des Gerichts – abgestellt werden.

4.2. Die Beschwerdeführer behaupten nun, mit der geplanten Ausführung der Überbauung auf Parzelle 491 werde ihre Parzelle 492 "unerschliessbar". Zunächst stellt sich für das Gericht die Frage, ob diese Rüge hier überhaupt erhoben werden kann, ist doch Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens lediglich das Bauprojekt auf Parzelle 491 und haben die Beschwerdeführer den Einwand des von ihnen befürchteten Verlustes der Erschliessbarkeit ihrer eigenen Parzelle 492 erst im Beschwerdeverfahren erhoben. In ihrer Einsprache hatten sie noch generell das Hinreichen der geplanten Erschliessung für Parzelle 491 und die Ausgestaltung langfristiger, für die Parzelle 935 (Restaurant/Landgasthof D. _____) existenzieller Nutzungsvereinbarungen zwischen Veräusserer und Bauherrschaft hinterfragt (wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Dauer Mitbenutzungen und gegenseitige Einsprachen bei betrieblichen Veränderungen und Entwicklungen etc.). Zudem haben sie in Frage gestellt, in welcher Form die Bauherrschaft bisherige Weg- und Fahrrechte sicherstelle, und wer für den Unterhalt derselben zuständig sei. Nachdem die Beschwerdeführer in ihrer Einsprache und noch separat (im Verfahren R 17 71) die Einleitung eines Quartierplanverfahrens beantragt haben, ist vorliegend die Prüfung der Erschliessbarkeit von Parzelle 942 vorzunehmen. Zu betonen ist dazu, dass es bei der behaupteten Einschränkung der Erschliessbarkeit durch das Bauprojekt auf Parzelle 941 jedoch nicht um die Einschränkung der Zufahrt in rechtlicher Hinsicht, sondern bloss in tatsächlicher Hinsicht gehen kann, da eine Zufahrt zu Parzelle 942 über Parzelle 941 heute un- streitig rechtlich nicht gesichert ist.

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