

GR_GERICHTE R 2019 61 vom 4. Mai 2021

GR Gerichte, 2021-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_61

FR: GR_GERICHTE R 2019 61 du 4 mai 2021

IT: GR_GERICHTE R 2019 61 del 4 maggio 2021

Regeste

Quartierplan Raggalia (Revision, Einleitung) | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Kammer Vorsitz Meisser Richter Audétat, Racioppi Aktuar Gross URTEIL vom 4. Mai 2021 in der Streitsache A.____, Beschwerdeführer 1 (Verfahren R 19 60) und B.____, Beschwerdeführer 2 (Verfahren R 19 61)

- 2 - und Dr. C.____, Beschwerdeführer 3 (Verfahren R 19 62) gegen Gemeinde D.____, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Duri Pally, Beschwerdegegnerin und E.____, F.____, G.____, H.____, I.____, J.____, K.____, L.____, M.____, N.____, O.____, P.____, Q.____,

- 3 - R.____, S.____, U.____, V.____, W.____, X.____, Y.____, Z.____, Quartierplanbeteiligte betreffend Quartierplan AA.____ (Revision, Einleitung)

- 4 - 1. Am 18. Juni 2019 erliess der Gemeindevorstand der Gemeinde D.____ den Einleitungsbeschluss zur Revision des bisher privaten Quartierplans AA.____ im Ortsteil AB.____ mit Ausdehnung des Bezugsgebiets und Landumlegung. Diesem Einleitungsbeschluss gingen vier öffentliche Auflagen (2017/2018/2019) voraus. Gegen die letzte Auflage vom März/April 2019 erhoben drei Eigentümer im Bezugsgebiet Einsprache. Es handelte sich dabei um die Eigentümer der Parzelle AC.____ (A.____), der Parzellen AD.____ und AE.____ (inzwischen vereinigt zu Parzelle AD.____; B.____) und der Parzellen AF.____ und AG.____ (Dr. C.____). Unter gleichzeitiger Abweisung der drei Einsprachen lautete der Einleitungsbeschluss vom 18. Juni 2019 im Einzelnen wie folgt: 1. Die Einsprachen von A.____, B.____ sowie Dr. C.____ werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Die Revision des Quartierplans AA.____ mit Ausdehnung des Bezugsgebiets und Landumlegung (gemäss vierter Auflage) wird hiermit eingeleitet, und zwar mit folgendem Zweck und folgendem Bezugsgebiet: Zweck: Überprüfung und Anpassung des Quartierplans AA.____ vom 16. Februar 2000 an die aktuell geltende Grundordnung, das übergeordnete Recht sowie an die heutigen Bedürfnisse. Überprüfung und zweckmässige Anpassung der Erschliessung im erweiterten Bezugsgebiet, namentlich (1) betreffend die nördliche AK.____ mit eventueller Übernahme dieser Strasse durch die Gemeinde und (2) betreffend Parzelle AE.____ und die in der Bauzone liegende Teilparzelle AL.____. Bezugsgebiet: Gemäss Plan "Einleitung/Bezugsgebiet 1:500", umfassend: Bisheriges Quartierplangebiet gemäss "Alter Bestand 1:500", genehmigt am 16. Februar 2000, heute umfassend die Parzellen AM.____, AN.____, AO.____, AP.____ sowie Teilparzelle AQ.____.

Erweiterung des Bezugsgebiets um folgende Parzellen: AR.____, AS.____, Teilparzelle AL.____, AT.____, AC.____, AU.____, AV.____, ganze Parzelle AQ.____, AD.____, AE.____, AF.____, AW.____, AX.____, AG.____, AY.____, AZ.____, BA.____, BB.____.

- 5 - 2.1. Dagegen erhoben A.____ (Beschwerdeführer 1 im Verfahren R 19 60) am 29. Juli 2019 Einsprache (recte: Beschwerde) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den Begehren um Sistierung des Einleitungsbeschlusses und Beseitigung des seit 1986/87 unrechtmässig geänderten Kurvenverlaufs auf ihrer Parzelle AC.____; worauf sie sich dann mit der Revision Quartierplan AA.____ befassen und wieder konstruktiv beim Zufahrtssträsschen mit Ideen mitarbeiten würden. Diese Begehren wurden in zeitlicher Reihenfolge kurz begründet und erläutert. 2.2. Dagegen erhoben auch B.____ (Beschwerdeführer 2 im Verfahren R 19 61) am 26. Juli 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den folgenden zwei Anträgen: 1. Der Einleitungsbeschluss - Revision Quartierplan AA.____ mit Ausdehnung des Bezugsgebietes und Landumlegung vom 18. Juni 2019 der Gemeinde D.____ ist in Bezug auf die Ausdehnung des Bezugsgebiets des Quartierplans AA.____ auf unsere Vormaligen Parzellen AD.____ und AE.____ bzw. nunmehr auf unsere Vereinigte Parzelle Nr. AD.____ aufzuheben. 2. Unabhängig von Antrag 1 ist zuhanden der Gemeinde D.____ festzustellen, dass unser Fuss- und Fahrwegrecht an der Privatstrasse der Parzelle Nr. AR.____ entlang der westlichen Grundstücksgrenze unserer Vormaligen Parzelle AD.____ bzw. nunmehr Vereinigten Parzelle Nr. AD.____ in vollem Umfang Bestandesschutz genießt, seit die Parzelle Nr. AR.____ im Jahr 2007 in die Landwirtschaftszone eingezont wurde, so dass insbesondere die Fläche unserer Vormaligen Parzelle AE.____ auch weiterhin vom nördlichen Ende dieses Fuss- und Fahrwegrechts her entlang der Innenseite der nördlichen Grenze unserer Vereinigten Parzelle AD.____ erschlossen werden kann. Zur Begründung brachten die Beschwerdeführer 2 vor, die Beschwerdegegnerin behaupte zu Unrecht, sie "müsse" die vereinigte Parzelle AD.____ in den bisher nur die Parzellen BC.____ und AQ.____ umfassenden Quartierplan AA.____ einbeziehen. Erstens, weil die vor 40 Jahren bewilligte Erschliessung durch ihr Fuss- und Fahrwegrecht an der Privatstrasse entlang der Westgrenze der vormaligen Parzelle AD.____ nicht mehr legal sei, seit dieser Abschnitt 2007 der Landwirtschaftszone zuge-

- 6 - wiesen wurde. Zweitens, weil diese Privatstrasse weiter unten, nämlich dort, wo sie das bisherige Quartierplangebiet AA.____ in einer Westkurve umründe, einen Erschliessungsmangel habe, der zu beseitigen sei, wodurch dann die Beschwerdeführer 2 einen Sondervorteil hätten. Drittens, weil die Wegführung der Privatstrasse in besagter Westkurve sowie die "Geometrie" im Mündungsbereich zur Kantonsstrasse und entsprechend auch der Inhalt ihres Fuss- und Fahrwegrechts geändert werden "müsse". Und viertens, weil diese Privatstrasse insgesamt ausgebaut werden "müsse" und die Beschwerdeführer 2 deshalb dann einen Sondervorteil hätten. Keiner dieser Gründe erweise sich aber bei genauerer Betrachtungsweise (im Detail Beschwerdeschrift S. 2-5) als stichhaltig. Die Beschwerdegegnerin behalte sich für den Ausbau der Zufahrtsstrasse zwei Varianten vor. Variante 1 entfalle als Grund für die Ausdehnung des Quartierplans schon deshalb, weil ihr einziger Vorteil für die Beschwerdeführer 2 gar kein Sondervorteil, sondern nur die Beseitigung (früher) erlittenen Unrechts darstellen würde. Nach Variante 2 würde die Beschwerdegegnerin die Privatstrasse ins Eigentum übernehmen und durch

Teeren und Beto- nieren zur Gemeindestrasse ausbauen. Dies wäre völlig unverhältnismä- sig, da es im Allgemeininteresse überhaupt nicht erforderlich sei, den Quar- tierplan zwangsweise auf möglichst viele Wegberechtigte auszudehnen, nur um sie dann zur Kasse für einen angeblichen Sondervorteil bitten zu können. Die Beschwerdeführer 2 hätten für ihr völlig genügendes Fuss- und Fahrwegrecht bereits bezahlt und es stehe der Beschwerdegegnerin nicht zu, die Beschwerdeführer 2 zugunsten einer unnötigen Gemeindestrasse zu enteignen, wofür sie dann erst noch zusätzlich bezahlen sollten. Zum Antrag 2 brachten die Beschwerdeführer 2 vor, die Beschwerdegeg- nerin dürfe den Bestandesschutz ihrer altrechtlichen Fuss- und Fahrweg- rechte an der Privatstrasse nicht aberkennen. Wegen der Parzellenvereini- gung (AD._____/AE._____) könne der Quartierplan nicht mehr auf sie aus- gedehnt werden. Unabhängig vom Antrag 1 sei gerichtlich festzustellen,

- 7 - dass das altrechtliche Fuss- und Fahrwegrecht – wie von der Beschwerde- gegnerin schon vor 40 Jahren akzeptiert und seither nie beanstandet – auch für die Erschliessung desjenigen Teils der vereinigten Parzelle AD.____ benutzte werde dürfe, welcher der vormaligen Parzelle AE.____ entsprochen habe, womit diese Fläche auch weiterhin vom nördlichen Ende ihres Fuss- und Fahrwegrechts her entlang der Innenseite der nörd- lichen Grenze der vereinigten Parzelle AD.____ erschlossen werden könnte. 2.3. Dagegen erhob letztlich auch Dr. C.____ (Beschwerdeführer 3 im Verfah- ren R 19 62) am 29. Juli 2019 (inkl. Korrekturschreiben vom 31. Juli 2019) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den folgenden Rechtsbegehren: 1. Der Einleitungsbeschluss - Revision Quartierplan AA.____ mit Ausdehnung des Bei- zugsgebietes und Landumlegung vom 18. Juni 2019 der Gemeinde D.____ sei auf- zuheben und die Gemeinde D.____ sei anzuweisen, von der beabsichtigten Revision des privaten Quartierplans AA.____ mit Ausdehnung des Beizugsgebietes und Landumlegung abzusehen. 2. Eventualiter sei der Einleitungsbeschluss – Revision Quartierplan AA.____ mit Aus- dehnung des Beizugsgebietes und Landumlegung vom 18. Juni 2019 der Gemeinde D.____ aufzuheben, soweit er die Ausdehnung des Beizugsgebiets des Quartier- plans AA.____ auf die Parzellen Kat. Nr. AF.____ und Kat. Nr. AG.____ des Be- schwerdeführers verfügt und die Gemeinde D.____ sei anzuweisen, das Beizugsge- biet des Quartierplans AA.____ nicht auf diese beiden Parzellen auszudehnen. und folgendem prozessualen Antrag: Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Zur Begründung brachte der Beschwerdeführer 3 u.a. vor, die Beschwer- degegnerin habe ihr öffentliches Interesse an einer Revision von Amtes wegen bzw. der Erhebung des privaten Quartierplans zum amtlichen Quar- tierplan damit begründet, vermeiden zu wollen, später Genehmigungsver-

- 8 - fahren für die drei Parzellen AN.____, AP.____ und AQ.____ durch- führen zu müssen, falls einer der Eigentümer dieser Parzellen entspre- chende Anpassungen auch für seine Parzelle beantragen sollte. Da die Durchführung solcher Genehmigungsverfahren aber Aufgabe der Be- schwerdegegnerin sei und sie dafür kostendeckende Gebühren verlange, könne kein öffentliches Interesse an der Vermeidung solcher Verfahren ge- geben sein, zumal die Beurteilung der relevanten Fragen zu einem späte- ren Zeitpunkt im Lichte der bis dahin gewonnenen Erfahrungen durchaus anders ausfallen könnte als heute. Es gebe kein öffentliches Interesse des Staates an Bequemlichkeit. Als relevantes öffentliches Interesse zur Revi- sion eines Quartierplans genüge nur ein überwiegendes raumplanerisches Interesse (Beschwerde Ziff. 15). Die behaupteten 'gewandelten

Erstwohnungsbedürfnisse' gebe es nicht. Das Interesse der Beschwerdegegnerin, im Quartier AA. _____ Erstwohnungen mit Abmessungen zuzulassen, welche die Schweizer Erstwohnungsbedürfnisse bei weitem sprengen, sei fiskalischer, nicht raumplanerischer Natur. Es dürfte gerichtsnotorisch sein, dass in der Regel nur sehr vermögende Unterländer ihren Erstwohnsitz in den Kanton Graubünden verlegten, weil er eine im interkantonalen Vergleich, insbesondere gegenüber dem Kanton Zürich, wesentlich tiefere Vermögenssteuer habe. Diese Vermögenselite im tiefen Promillebereich der Gesamtbevölkerung stelle wegen der ihr eigenen grossen Repräsentationsbedürfnisse enorm hohe Raumansprüche an ihren Erstwohnsitz. Wenn die Beschwerdegegnerin nun Quartierpläne ändern wolle, um auf diese geänderten Verhältnisse zu reagieren, befriedige sie eine Bevölkerungsschicht, die sie bisher nicht im Fokus gehabt habe, um so potentielle Steuerzahler aus dem Unterland anzusiedeln. Das sei ein rein fiskalisches und kein raumplanerisches Interesse. Die wesentlich geänderten Verhältnisse, die gemäss Art. 21 KRVO eine Anpassung von Quartierplänen erlaubten und erforderten, könnten aber nur raumplanerische Gründe darstellen (Beschwerde Ziff. 19-20).

- 9 - Die Verdoppelung der Ausnutzungsziffer im kommunalen Baugesetz vom 13. April 2018 stelle für den privaten Quartierplan keine in raumplanerischer Hinsicht wesentliche Änderung der Verhältnisse dar, weil schon damals wegen der massiv verringerten Grenz- und Gebäudeabstände im Quartierplangebiet darauf verzichtet worden sei, die maximale Ausnutzungsziffer von 0.3 auch nur schon um die damals für Quartierpläne möglichen zusätzlichen 0.05 zu erhöhen. Die raumplanerischen Gründe dafür hätten sich nicht verändert, auch nicht dadurch, dass das neue Baugesetz ausserhalb des Quartierplans – also bei nicht reduzierten Grenz- und Gebäudeabständen – eine doppelt so hohe maximale Ausnutzungsziffer wie das BG 1984 zulasse. Die von der Beschwerdegegnerin gesuchte Kombination von erheblich reduzierten Grenz- und Gebäudeabständen und verdoppelter maximaler Ausnutzung wäre tatsächlich nur mit erheblich gesteigerten Raumansprüchen der Bevölkerung an Erstwohnungen zu rechtfertigen, weshalb die Beschwerdegegnerin dies ja auch als einzige Begründung anführe. Nur hätten sich die Raumansprüche der Bevölkerung an Erstwohnungen gegenüber 2000 – wie zuvor in Ziff. 17 aufgezeigt – nicht erhöht, sondern verringert (Beschwerde Ziff. 21). Damit fehle es der Beschwerdegegnerin am relevanten öffentlichen Interesse zur beabsichtigten Revision des privaten Quartierplans, weshalb der Einleitungsbeschluss als Ganzes zu kassieren sei, womit auch die Ausdehnung des Beitragsgebiets auf die Parzellen des Beschwerdeführers 3 dahin falle. Denkbar wäre alternativ auch die ersatzlose Aufhebung des privaten Quartierplans, so dass in seinem Bezugsgebiet zwar wie ausserhalb die doppelte maximale Ausnutzungsziffer des neuen Baugesetzes anwendbar wäre, aber – ebenfalls wie ausserhalb des Bezugsgebiets – eben nur innerhalb der maximalen gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände (Beschwerde Ziff. 23).

- 10 - Zum Eventualantrag brachte der Beschwerdeführer 3 vor, die Beschwerdegegnerin begründe die zwangsweise Ausdehnung des Bezugsgebiets des privaten Quartierplans ausschliesslich damit, es müssten aus Anlass seiner Revision auch drei angebliche Erschliessungsmängel beseitigt werden, da die Revision sonst nicht genehmigungsfähig sei. Sie habe erkannt, dass die Beseitigung der erst jetzt entdeckten Erschliessungsmängel allein kein Grund zur Ausdehnung des privaten Quartierplans sei, weil darin ja keine erhebliche Änderung der Verhältnisse liege (Art. 21 KRVO), zumal der heutige Vorstand der Beschwerdegegnerin sein Beurteilungsermessen zur unveränderten

Erschliessungssituation einfach anders ausgeübt habe als der damalige (Beschwerde Ziff. 24). Die Parzellen des Beschwerdeführers 3 grenzten nicht an das Beizugsgebiet des privaten Quartierplans und hätten mit diesen Flächen keinerlei Berührungspunkte ausser einem Fuss- und Fahrwegrecht an den untersten 47 Metern der nördlichen AK. _____ zwischen der Mündung in die Kantonsstrasse und der Abzweigung in die seine Parzellen erschliessende östliche AK. _____ (Beschwerde Ziff. 27). Noch in der dritten Auflage habe die Beschwerdegegnerin die Notwendigkeit zur Ausdehnung des Beizugsgebiets auf seine Parzellen mit einem 'möglichen' Erschliessungsmangel der Parzelle AE. _____ begründet, den man von Osten her lösen könnte, also über die östliche AK. _____, die im Bereich seiner Parzelle AF. _____ ihm gehöre. Um sich diese Möglichkeit offen zu halten, müsse das Beizugsgebiet vorsorglich auf die Parzellen des Beschwerdeführers 3 ausgedehnt werden (Beschwerde Ziff. 29). Der Beschwerdegegnerin fehle allerdings ein überwiegendes öffentliches Interesse, die private nördliche AK. _____ zu enteignen und auf Kosten der Eigentümer und Wegberechtigten zur Gemeindestrasse auszubauen. Sie selber führe aus, dass im öffentlichen Interesse erforderlich nur gerade der minimale Ausbau der Privatstrasse sei, der die Kurve im Bereich der Par-

- 11 - zellen AT. _____/AC. _____/AN. _____ betreffe. Dieser einzig im überwiegenden öffentlichen Interesse liegende Ausbau berühre aber die Parzellen des Beschwerdeführers 3 nicht ansatzweise, was die Beschwerdegegnerin durchaus anerkenne, weshalb sie in der angefochtenen Verfügung wenigstens diese Ausbauvariante 1 nicht mehr als Grund für die Ausdehnung des Beizugsgebiets auf die Parzellen des Beschwerdeführers 3 angeführt habe (Beschwerde Ziff. 33). Die Beschwerdegegnerin meine zunächst, bei Umwandlung der Privat- in eine Gemeindestrasse könnten die darauf lastenden Fuss- und Fahrwegrechte nur nach vorgängigem Einbezug der berechtigten Parzellen in den Quartierplan aufgehoben werden. Das treffe nicht zu. Die privaten Fuss- und Fahrwegrechte würden vielmehr mit Umwandlung der Privat- zur Gemeindestrasse automatisch gegenstandslos, weil sie durch das öffentliche Nutzungsrecht der Allgemeinheit an der Gemeindestrasse abgelöst würden. Die Löschung im Grundbuch sei Formsache und könne von der Beschwerdegegnerin einseitig veranlasst werden, da der Ersatz eines privaten Fuss- und Fahrwegrechts durch das öffentliche Nutzungsrecht keinen Rechtsverlust bewirke (Beschwerde Ziff. 38). [...] Diese Umwandlung böte den Parzellen des Beschwerdeführers 3 keinen Vorteil, wohl aber einen Nachteil (Beschwerde Ziff. 39 am Ende). Der Fahrkomfort wäre für ihn nicht höher, weil die befestigte Naturstrasse auf den ersten 47 Metern auch im geteerten oder betonierten Zustand weder besser, noch schneller befahren werden könnte (und wenn sie es könnte, würde dies wegen der Kürze dieses Teilstücks wiederum nicht ins Gewicht fallen). Möglich sei, dass bei einer Durchfahrt weniger Staub entstünde, doch läge darin allenfalls ein Vorteil für unmittelbar an der Strasse wohnende Anrainer (die just auf der Parzelle AQ. _____ fehlten), aber sicher nicht für die mehrere hundert Meter entfernt liegenden Parzellen des Beschwerdeführers 3 (Beschwerde Ziff. 41).

- 12 - Abgesehen von zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen (die nördliche AK. _____ befahre man im zweiten Gang), werde solcher Mehrverkehr die Strassenbenützung für die Quartierbewohner erschweren, weil Kreuzen auch nach dem Ausbau der Gemeindestrasse nicht möglich sein werde. Der mögliche Ausbau der nördlichen AK. _____ zur Gemeindestrasse sei somit unter keinem Aspekt ein Grund, das Beizugsgebiet des Quartierplans BD. _____ auf die Parzellen des Beschwerdeführers 3 auszudehnen (Beschwerde Ziff. 44-45). Auch sei durch nichts belegt, dass die Parzelle AL. _____ an einem

Er- schliessungsmangel leide. Diese liege unmittelbar an der Kantonsstrasse und sei ebenso wie zahlreiche andere Liegenschaften, die direkt an der Kantonsstrasse lägen, durch sie erschlossen (Beschwerde Ziff. 47). Selbst wenn die Beschwerdegegnerin entgegen der Auffassung des Be- schwerdeführers 3 ein öffentliches Interesse hätte, das Beizugsgebiet des privaten Quartierplans auf die Parzelle AL._____ auszudehnen, um sie über die unterste nördliche AK._____ unter Veränderung der Geometrie des Mündungsbereichs in die Kantonsstrasse zu erschliessen, hätte sie deswegen immer noch kein öffentliches Interesse an der Ausdehnung des Beizugsgebiets auf die Parzellen (AF._____ und AG._____) des Be- schwerdeführers 3 (Beschwerde Ziff. 50). Hier gehe es nicht um Entlassung, sondern um zwangsweisen Einbezug: Die Parzellen des Beschwerdeführers 3 seien nie im Beizugsgebiet des privaten Quartierplans gelegen und er habe keinen Entlassungsantrag gestellt, sondern Einsprache gegen den zwangsweisen Einbezug erhoben. Der Beschwerdegegnerin sei das an anderer Stelle durchaus bewusst. Sie leite daraus jedoch ab, dass Quartierplanparzellen nur aus dem Quartier- plan entlassen werden könnten, wenn sie "auf keinen Fall" mehr für Plan- ziel und Erschliessung benötigt würden; eine ausserhalb des Quartierplans liegende Parzelle sei selbst "im Zweifelsfall" und auch wenn bloss aus ver-

- 13 - fahrensökonomischen Gründen einzubeziehen, da andererseits eine spätere Ausdehnung das Verfahren nur unnötig verzögern und verteuern würde. Zudem würden der Parzelle des Beschwerdeführers 3 "keinerlei Nachteile erwachsen, weil eine miteinbezogene Parzelle, deren Miteinbezug sich im Nachhinein als unnötig erweist, auch nicht mit Verfahrenskosten belastet wird." (Beschwerde Ziff. 60). Angesichts ihrer Betonung der Strenge der Entlassungsanforderungen sei das Argument der Beschwerdegegnerin unverständlich, dem Beschwerdeführer 3 würden durch den vorsorglichen Einbezug trotz Zweifeln an der Einbezugsnotwendigkeit keinerlei Nachteile erwachsen, weil eine miteinbe- zogene Parzelle, deren Miteinbezug sich im Nachhinein als unnötig er- weise, auch nicht mit Verfahrenskosten belastet werde. Beim Entlassungs- verständnis der Beschwerdegegnerin stehe fest, dass sie freiwillig nie zum Schluss gelangen werde, dass die Parzellen des Beschwerdeführers 3 der- zeit und in absehbarer Zukunft auf keinen Fall mehr für Planziel und Er- schliessung benötigt werden könnten, so dass der Beschwerdeführer 3 die Entlassung gerichtlich durchzusetzen hätte. Bis dahin unterständen seine Parzellen aber dem amtlichen Quartierplan und würden auch mit entspre- chenden Kosten belastet, die durchaus ins Gewicht fielen, da der Be- schwerdeführer 3 zu den Eigentümern der grössten Parzellen in der Wohn- zone des ausgedehnten Beizugsgebiets gehören würde. Zudem wäre auch ein Einbezug ohne jede Kostenaufgabe eine Belastung, wäre der Be- schwerdeführer 3 doch weiteren willkürlichen Anpassungen der regulie- rungsfreudigen, aber – was die vier Auflagen der Quartierplananpassung eindrücklich belegten – fachlich überforderten Beschwerdegegnerin ausse- setzt (Beschwerde Ziff. 62). Zum prozessualen Antrag ersuche der Beschwerdeführer 3 das Gericht, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen. Dies zum einen des- halb, weil es sich nicht rechtfertige, das Revisionsverfahren in die für alle

- 14 - Beteiligungen einschliesslich der Beschwerdegegnerin aufwändige zweite Stufe der Detailplanung treten zu lassen, solange die Frage, ob sie über- haupt ein überwiegendes relevantes öffentliches Interesse an der Revision habe, entschieden sei. Zum andern würde die Nichtgewährung der auf- schiebenden Wirkung die Ausdehnung des privaten Quartierplans auf die Parzellen des Beschwerdeführers 3 materiell besiegeln, so dass die

Be- schwerde materiell tatsächlich zum Gesuch um Entlassung der Parzellen aus dem Beizugsgebiet mutierte. Damit würde die Beschwerdegegnerin er- reichen, dass das Beizugsgebiet ohne genügendes öffentliches Interesse auf Vorrat ausgedehnt würde. Das überwiegende öffentliche Interesse an der Ausdehnung, an welches ebenso strenge Anforderungen zu legen seien wie umgekehrt an das überwiegende private Interesse an der Entlas- sung, würde ohne aufschiebende Wirkung der Beschwerde der gerichtli- chen Überprüfung entzogen, worin für den Beschwerdeführer 3 ein nicht wiedergutzumachender Nachteil läge (Beschwerde Ziff. 64-65). 2.4. Mit prozessleitender Verfügung vom 31. Juli 2019 vereinigte der Instrukti- onsrichter die Verfahren R 19 60, R 19 61 und R 19 62 gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100). Auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung trat er mangels Be- schwerdes des Beschwerdeführers 3 nicht ein. 3. In ihrer Vernehmlassung vom 3. September 2019 beantragte die Gemeinde D._____ (Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Be- schwerden, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung machte sie geltend, dass sich die Verhältnisse in rechtli- cher Hinsicht seit Erlass des Quartierplans am 16. Februar 2000 massge- blich geändert hätten. Die Gemeindeversammlung habe am 16. Juni 2006

- 15 - eine Totalrevision der Ortsplanung beschlossen. Am 13. April 2018 habe dieselbe ein neues Baugesetz verabschiedet, welches die Regierung in der Zwischenzeit genehmigt habe. Auf eidgenössischer Ebene sei am 11. März 2012 die Zweitwohnungsinitiative angenommen worden, und auf den 1. Mai 2014 sei die RPG-Revision vom 15. Juni 2012 in Kraft gesetzt worden (RPG 1). Die Regierung habe im März 2018 die Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S 2018) erlassen (Vernehmlassung Ziff. 9). Mit der Erhöhung der AZ von 0.3 (gemäss BauG 1982/83) bei Erlass des QP-2010 [recte: 2000]) auf neu ca. 0.625 im BauG 2018/19 (ÜZ 0.25) sei die Nutzungsziffer in der Grundordnung mehr als verdoppelt (+108.33%) worden (Vernehmlassung Ziff. 12.3). Sowohl nach Art. 21 Abs. 1 KRVO als auch nach Art. 21 Abs. 2 RPG sei eine Quartierplananpassung an zwei Voraussetzungen geknüpft, nämlich, (a) dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und (b) dass eine Plananpassung notwendig erscheine (Vernehmlassung Ziff. 13). Die erste Voraussetzung sei ebenso erfüllt (siehe Ziff. 9) wie die zweite. Betreffend Rechtssicherheit und Planbeständigkeit gelte, dass – je neuer ein Plan sei – umso mehr mit seiner Beständigkeit gerechnet werden dürfe. [..] Da die in der Grundordnung 2018/19 vorgesehene Erhöhung der AZ auf rund 0.625 (ÜZ 0.25) nur mittels Revision des Quartierplans erreicht wer- den könne, erweise sich diese Revision im Sinne von Art. 21 Abs. 1 KRVO bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG als notwendig. Hinzu komme, dass die Revision einem hohen öffentlichen Interesse entspreche, werde doch in Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG als Planungsziel und –grundsatz (und im KRIP mit entsprechenden Konkretisierungen) ausdrücklich festgehalten, dass Siedlungsflächen nach Möglichkeit verdichtet werden sollten. Die un- überbauten Parzellen im Quartierplangebiet könnten aufgrund der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung nur noch mit Erstwohnungen überbaut wer-

- 16 - den, die über andere Bedürfnisse als (die früher vorgesehenen) Zweitwoh- nungen verfügten (Vernehmlassung Ziff. 13.3). Bezüglich der im Quartierplan definierten Erschliessungsstrasse bestün- den verschiedene notwendigerweise zu lösende Erschliessungsdefizite. Mittels Schlepplkurvenanalyse des Ingenieurbüros BK._____ seien die Mängel bestätigt worden. Jene Analyse habe gezeigt, dass tatsächlich be- reits ein kleiner 2-Achs-LKW die Kurve im Bereich der Parzellen AT._____/AC._____/AN._____

nicht befahren könne. Mit dem vorliegenden Verfahren sollte diese ungenügende (und privatrechtlich strittige) Erschliessung (a) technisch in eine den Regeln der Baukunst entsprechende Erschliessung überführt und (b) betreffend dingliche Berechtigung entsprechend neu geregelt werden. Es werde zu prüfen sein, ob betreffend die (nördliche) AK._____ weiterer Anpassungsbedarf bestehe. Voraussichtlich würden namentlich Ausweichstellen geschaffen werden müssen, weil für die rund 240 Meter lange, heute bloss einspurig befahrene Strasse bei einem Vollausbau des Quartiers solche aus Gründen der Verkehrssicherheit wahrscheinlich notwendig sein würden (vgl. Vernehmlassung Ziff. 15-15.1 und 15.3).

Betreffend Ausbau der Erschliessungsstrasse stünden zurzeit zwei Varianten im Vordergrund: Variante 1: Die nördliche AK._____ werde nur im minimal erforderlichen Ausmass ausgebaut und – unter Anpassung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten – als private Erschliessungsstrasse weitergeführt. Variante 2: Die nördliche AK._____ werde entsprechend dem Standard von Gemeindestrassen (geteert oder betoniert) ausgebaut und als öffentliche Strasse ins Eigentum der Beschwerdegegnerin überführt (vgl. Art. 67 BauG-2018). Diesfalls obläge der bauliche und betriebliche Unterhalt – anders als bei Variante 1 – künftig der Beschwerdegegnerin. Die Behebung der vorstehend beschriebenen Erschliessungsmängel

- 17 - sei Aufgabe der Beschwerdegegnerin (siehe Vernehmlassung Ziff. 16 und 17). Das konkrete Beizugsgebiet ergebe sich aus folgenden Überlegungen: Ob die nördliche AK._____ von der Beschwerdegegnerin gemäss Variante 2 übernommen werde oder nicht, sei nicht im Rahmen des Einleitungsschlusses, sondern – nach Anhörung aller Grundeigentümer und insbesondere nach Prüfung des konkreten technischen Ausbaubedarfs – im Rahmen des Quartierplans zu entscheiden. Solange aber die Variante 2 zur Diskussion stehe, müssten – entsprechend dem von der Beschwerdegegnerin statuierten Beizugsgebiet – alle Parzellen ins Beizugsgebiet aufgenommen werden, welche über Dienstbarkeiten an der nördlichen AK._____ verfügten. Bei Realisierung von Variante 2 erwüchse namentlich auch den Nutzern der östlichen AK._____ aus dem Ausbau der von ihnen mitgenutzten ersten rund 50 Meter der nördlichen AK._____ ein Sondervorteil; sodann müsste der Inhalt ihrer Fuss- und Fahrwegrechte (an der nördlichen AK._____) geändert bzw. müssten diese Rechte aufgehoben werden. Unabhängig von der Ausbauvariante müsse das Beizugsgebiet auf alle über die nördliche AK._____ erschlossenen Grundstücke ausgedehnt werden, weil diesen ein Sondervorteil erwachse, und zwar aus dem voraussichtlichen Ausbau in noch unbekanntem Ausmass, je nachdem ob Variante 1 oder 2 gewählt werde, aus der in jedem Fall sehr wahrscheinlich notwendigen Schaffung von Ausweichstellen zum Kreuzen, sowie aus der Lösung des Erschliessungsproblems im Bereich der Kurve AT._____/AC._____/AN._____. Überdies müsse die Wegführung (und damit der Inhalt der bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte) zumindest im besagten Kurvenbereich sowie bei den Ausweichstellen entsprechend angepasst werden (Vernehmlassung Ziff. 18 und 18.1-18.2). Zum Quartierplanverfahren mit Landumlegung brachte die Beschwerdegegnerin konkret vor, das Beizugsgebiet des vorliegenden Verfahrens bil-

- 18 - deten zum einen die Parzellen aus dem Quartierplan-2010 [recte: 2000]. Dies, weil die Anpassung des Plans an die neue Grundordnung (mit einer faktischen Verdoppelung der Nutzungsziffer) natürlich nicht isoliert für einzelne Parzellen, sondern ganzheitlich erfolgen müsse. Nur so könne die im RPG vorgeschriebene Verdichtung unter

Sicherstellung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 bis RPG) zweckmässig umgesetzt werden. Komme hinzu, dass die im RPG, im KRIP und in der Grundordnung vorge-sehene Verdichtung auch für die bereits überbauten Parzellen sinnvoll um- gesetzt werden müsse. Bereits im heutigen Zeitpunkt stehe fest, dass die nördliche AK. _____ Änderungen erfahren werde. Damit müssten zwingend alle Parzellen ins Verfahren miteinbezogen werden, welche zulasten der nördlichen AK. _____ über Fuss- und Fahrwegrechte in Form von Dienst- barkeiten verfügten. Landumlegung: Alle dienstbarkeitsberechtigten Par- zellen müssten in die Landumlegung miteinbezogen werden, weil alle Dienstbarkeiten inhaltlich angepasst werden müssten. Quartierplan: Der Quartierplan regle "die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung" (Art. 52 Abs. 1 KRG), und im Kostenverteiler des Quartierplans werde bestimmt, wer die Kosten der Erschliessung in wel- chem Umfang zu tragen habe (Art. 54 Abs. 1 KRG). Vorliegend lasse sich nicht ausschliessen, dass alle an der nördlichen AK. _____ mittels Grund- dienstbarkeiten berechtigten Eigentümer vom Ausbau besagter Strasse profitieren würden, weshalb sich auch nicht ausschliessen lasse, dass sich alle dienstbarkeitsberechtigten Eigentümer an der Erneuerung (mit Verteil- schlüssel im Quartierplan; Art. 54 Abs. 1 KRG) zu beteiligen hätten. Ob der Sondervorteil für einzelne dienstbarkeitsberechtignte Grundeigentümer der- art gering sei, dass ihnen keine Kosten überbunden würden, sei nicht in Phase 1 des vorliegenden Einleitungsbeschlusses, sondern in Phase 2 – also im Rahmen des konkreten Quartier- und Landumlegungsplans – zu entscheiden. Aus dem Gesagten ergebe sich, dass sowohl die Notwendig-

- 19 - keit der Quartierplanrevision als auch die Ausdehnung auf das vorgese- hene Bezugsgebiet ausgewiesen sei (Vernehmlassung Ziff. 21 und 22).

Zu den Beschwerdeführern 2 wurde sodann separat vorgebracht: Diese verlangten die Entlassung ihrer Parzelle AD. _____ (ehemals AD. _____ und AE. _____) aus dem Bezugsgebiet und die Feststellung, dass ihr be- stehendes Fuss- und Fahrwegrecht Bestandesschutz geniesse. Gegen- stand des vorliegenden Einleitungsbeschlusses bilde die Notwendigkeit der Quatierplanrevision mit Landumlegung entsprechend dem im Einleitungs- beschluss definierten Planungsziel sowie das Bezugsgebiet (Art. 16 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 KRVO). Auf das Feststellungsbegehren betreffend Be- standesschutz sei darum sowie zufolge unzulässiger Ausdehnung des Rechtsbegehrens (Art. 51 Abs. 2 VRG) nicht einzutreten. Der Antrag auf Entlassung von Parzelle AD. _____ aus dem Bezugsgebiet sei abzuwei- sen. Die an der ganzen nördlichen AK. _____ dienstbarkeitsberechtigte Pa- rzelle AD. _____ müsse schon darum ins Verfahren miteinbezogen werden, weil der Inhalt der Dienstbarkeiten – nicht nur im Bereich der Kurve AT. _____/AC. _____/AN. _____ – voraussichtlich geändert werden müsse. Die Beschwerdeführer 2 machten geltend, ihnen entstehe aus dem einge- leiteten Verfahren kein Sondervorteil, weil die Beschwerdegegnerin damit bloss einen Fehler im alten Quartierplan beseitige und die Rechtslage her- stelle, welche den Beschwerdeführern 2 kraft Dienstbarkeit zustünde (Be- fahrbarkeit mit mittelschweren Lastwagen). Diese Argumentation sei unzu- treffend. Mit dem vorliegenden Verfahren werde der bestehende, auch von den Beschwerdeführern 2 geschilderte Konflikt im Bereich der Kurve AT. _____/AC. _____/AN. _____ gelöst, was – unabhängig vom Dienstbar- keitsinhalt – ein Sondervorteil darstelle. Betreffend die übrigen Sondervor- teile könne auf das in Rz. 18 Ausgeführte verwiesen werden. Die Be- schwerdeführer 2 machten geltend, eine Änderung der Strassengeometrie

- 20 - zwecks Erschliessung von Parzelle AL._____ sei ohne Änderung der bestehenden Dienstbarkeiten möglich, und zwar, weil diese Dienstbarkeiten sehr offen formuliert seien. Dieser Einwand sei - gemäss dem in Ziff. 18.3 bereits Ausgeführten – unbegründet (Vernehmlassung Ziff. 24, 24.1-24.2) und die Beschwerde mithin abzuweisen.

Die Beschwerdeführer 1 (Eigentümer der Parzelle AC._____) verlangten eine Sistierung des eingeleiteten Verfahrens. Zur Begründung führten sie aus, zuerst müsste das Problem im Bereich der Kurve AT._____/AC._____/AN._____ "amtlich" gelöst werden, erst dann seien sie bereit, sich wieder mit der Quartierplanrevision zu befassen und konstruktiv mitzuarbeiten. Hierzu sei festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin für die Durchführung der Erschliessung verantwortlich sei (Art. 60 KRG), und sie könne die ungenügende Erschliessung im besagten Kurvenbereich – entgegen dem Wunsch der Beschwerdeführer 1 – nicht einfach "amtlich in Ordnung" bringen. Für die Lösung des seitens der Beschwerdeführer 1 bestätigten Erschliessungsdefizits stehe der Beschwerdegegnerin nur das vorliegend eingeleitete Verfahren zur Verfügung. Betreffend die übrigen, die Notwendigkeit des Verfahrens begründenden Umstände könne auf Ziff. 8-23 verwiesen werden. Die Beschwerde sei mithin abzuweisen (Vernehmlassung Ziff. 25). Der Beschwerdeführer 3 verlange die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses, eventuell die Entlassung seiner Parzellen AF._____ und AG._____ aus dem Bezugsgebiet. Er beantrage, von der vorgesehenen Quartierplanrevision sei abzusehen. Zur Begründung mache er im Wesentlichen geltend, auch mit dem heutigen Quartierplan könnten Erstwohnungen laut heutigen Bedürfnissen realisiert werden. Auf diese unzulässige Ausdehnung des Rechtsbegehrens sei nicht einzutreten. Im Übrigen übersehe der

- 21 - Beschwerdeführer 3, dass das bundesrechtliche Verdichtungsgebot bzw. der Verdichtungsentscheid der Urnengemeinde im BauG-2018/2019 (ungefähr Verdoppelung der möglichen Nutzung in der W1 mittels Einführung einer ÜZ von 0.25) für alle Beteiligten verbindlich sei und gestützt auf Art. 21 Abs. 1 KRVO und Art. 21 Abs. 2 RPG umgesetzt werden müsse. Im Eventualantrag verlange der Beschwerdeführer 3 die Entlassung seiner beiden Parzellen aus dem Bezugsgebiet. Betreffend Abgrenzung des massgeblichen Bezugsgebiets habe das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bereits prägnant und kurz (in PVG 1993 Nr. 44) festgehalten: "Für den Einbezug eines Grundstückes in ein Quartierplangebiet reicht bereits eine minimale technische und planerische Notwendigkeit im Gesamtrahmen". Und in einem jüngeren Urteil (VGU R 17 74 E.5.1) sei dazu noch bestätigt worden: "[...] Zur Erreichung des übergeordneten Quartierplanziels muss grundsätzlich ein strenger Massstab an die Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Quartierplanverfahren gelegt werden und es kann daher solches nur dann stattgegeben werden, wenn die zur Diskussion gestellten Parzellen auf keinen Fall für die Erschliessung der übrigen Parzellen oder für eine allfällige Baulandumlegung benötigt werden." (vgl. Vernehmlassung Ziff. 26, 26.1-26.2). Aufgrund dieser Rechtsprechung sei klar, dass die Parzelle AF._____ und AG._____ nicht aus dem Bezugsgebiet entlassen werden könnten. Der Beschwerdeführer 3 führe sinngemäss aus, da die Eigentümer der Parzelle AD._____/AE._____ ausdrücklich eine Erschliessung von Westen (nicht von Osten) wünschten, müssten zur östlichen AK._____ keine neuen Dienstbarkeiten begründet werden, weshalb seine Parzellen AF._____ und AG._____ aus dem Bezugsgebiet entlassen werden könnten. Es treffe (zwar) zu, dass aufgrund des Erschliessungswunsches der Eigentümer der Parzelle AD._____/AE._____ eine Änderung der Dienstbarkeiten zur östlichen AK._____ nicht zu erwarten sei. Dies ändere jedoch

nichts daran,

- 22 - dass ein Beizug aus den in Ziff. 18.1-18.3 erwähnten Gründen erforderlich sei. Sodann habe der Beschwerdeführer 3 angeführt, ein Strassenausbau und eine Strassenübernahme nach Variante 2 sei nicht notwendig. Dieser Einwand sei im Rahmen des vorliegenden Einleitungsbeschlusses unbehelflich. Dies, weil – wie bereits in Ziff. 18.1 ausgeführt – über die konkrete Ausbauvariante nicht im Rahmen des Einleitungsbeschlusses (Phase 1; Art. 16 KRVO), sondern im Rahmen des Quartierplans (Phase 2; Art. 18 KRVO) entschieden werde. Soweit der Beschwerdeführer 3 behauptet habe, die Löschung der privaten Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch sei bloss Formsache und könne von der Beschwerdegegnerin einseitig veranlasst werden, sei diese Argumentation mehrfach unsinnig. Auch die Beschwerdegegnerin sei an die Privatrechtsordnung gebunden und dürfe deshalb Bauvorhaben nur im Rahmen der ihr zustehenden privatrechtlichen Bauberechtigung realisieren; sie dürfe dabei die Dritten zustehenden Eigentumsrechte und Dienstbarkeiten nicht verletzen. Sei ein Bauvorhaben mit den Eigentums- und/oder Dienstbarkeitsrechten Dritter nicht vereinbar, müsse die Beschwerdegegnerin diese Rechte vorgängig – vorliegend mittels Landumlegung – erwerben. Soweit der Beschwerdeführer 3 betreffend Dahinfallen von Dienstbarkeiten auf Art. 736 ZGB verweise (dahingefallenes Dienstbarkeitsinteresse), sei darauf hinzuweisen, dass dies nicht zu einem automatischen Löschen der Dienstbarkeit führe, sondern dass darüber im Streitfall das Zivilgericht entscheiden würde. Soweit der Beschwerdeführer 3 geltend gemacht habe, es bestünde kein öffentliches Interesse am Einbezug seiner Grundstücke, da er zugesichert habe, jeder gegebenenfalls erforderlichen Anpassung der auf Parzelle AQ._____ lastenden Fuss- und Fahrwegrechte seiner Parzellen an die beabsichtigte Änderung der Wegführung bzw. Änderung der Geometrie im Mündungsbereich zuzustimmen, sei dieser Einwand aus zwei Gründen unbehelflich: (1) Bei einem allfälligen Ausbau der nördlichen AK._____ nach Variante 2 erwachse den Nutzern der östlichen AK._____ aus dem Ausbau der von ihnen mitgenutz-

- 23 - ten ersten rund 50 Meter ein Sondervorteil, der von ihnen – entsprechend dem im Quartierplan festzulegenden Verteilschlüssel mitzutragen sein werde. (2) Der Vorvertrag bedürfe bekanntlich derselben Form wie der Hauptvertrag (Art. 22 Abs. 2 OR). Wenn man also die 'Zusicherung' des Beschwerdeführers 3 zu dessen Gunsten als Angebot für den Abschluss eines Vorvertrags qualifizieren würde, so wäre dieser Vorvertrag und damit das Angebot formnichtig, weil die Errichtung und Änderung von Grunddienstbarkeiten bekanntlich der öffentlichen Beurkundung bedürftig hätte (Art. 732 Abs. 1 ZGB). Die Beschwerde sei daher unbegründet und somit abzuweisen (Vernehmlassung Ziff. 26.2.3, 26.3). 4. Mit Eingabe vom 2. September 2019 äusserten sich die Quartierplanbetreffenden BH._____ (Eigentümer der Parzelle AO._____) sowie mit Schreiben vom 27. August 2019 K._____ (Eigentümerin der Parzelle AM._____) ebenfalls zu dieser Streitsache.

E. 5.1

In ihrer Replik vom 27. September 2019 hielten die Beschwerdeführer 1 fest, dass die Beschwerdegegnerin bei der Erarbeitung des Quartierplans 1998/1999 mit der Grenzkorrektur zwischen den Parzellen AN._____ und AC._____ gravierende Fehler produziert habe. Die nicht in der fraglichen Gemeinde wohnhaften Beschwerdeführer 1 seien nicht, wie vorgeschrieben, schriftlich über diesen für sie nachteiligen Vorgang orientiert worden und hätten sich darum auch nicht dagegen wehren können. Diesen Fehler nun im Rahmen der Quartierplan-Revision zu korrigieren, möge ja Sinn machen. Aber am

Ende die so der Beschwerdegegnerin entstehenden Kosten durch den Einbezug ihres Grundstücks (Parzelle AC._____) in die Quartierplan-Revision auch noch den zuvor benachteiligten Eigentümern verrechnen zu wollen, sei ausserordentlich empörend und könne so nicht hingenommen werden. Die Beschwerdeführer 1 verlangten eine vom Quartierplan unabhängige Korrektur des beschriebenen Fehlers ohne Kostenfolge zu ihren Lasten. Dennoch wollten sie nochmals betonen, dass sie dem Quartierplan nicht beitreten möchten.

E. 5.2

Mit Replik vom 12. September 2019 reichten die Beschwerdeführer 2 die bereits in ihrer Beschwerde vom 29. [recte: 26.] Juli 2019 angekündigten Dokumente des Grundbuchamtes BG._____ nach. Daraus sei ersichtlich, dass inzwischen die Eigentümererklärung vom 18. Juli 2019 (betreffend Vereinigter Parzelle AD._____ [aus Vormaligen Parzellen AD._____/AE._____]) eingetragen und demnach auch der Grundbuchauszug entsprechend angepasst und aktualisiert worden sei.

E. 5.3

In seiner Replik vom 9. Oktober 2019 entgegnete der Beschwerdeführer 3 zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin, es liege keine unzulässige Ausdehnung des Rechtsbegehrens im Sinne von Art. 51 Abs. 2 VRG vor. Es wäre überspitzter Formalismus, ihm die verwaltungsgerichtliche Überprüfung der Rechtmässigkeit des Auflageprojekts zu verweigern, nur weil er der Beschwerdegegnerin nicht unnötigerweise noch ein zweites Mal beantragt habe, darauf zu verzichten. Für die Zwecke von Art. 51 Abs. 2 VRG seien die Einsprachen gegen die 3. Auflage und die 4. Auflage als Einheit zu betrachten (Replik Ziff. 1.1.1./3). Die Anpassung des Quartierplans sei unrechtmässig erfolgt, weil keine erhebliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 Abs. 1 KRVO für alle vier Parzellen (AM._____/AN._____/AO._____/AP._____) vorliege. Damit entfielen auch die von der Beschwerdegegnerin vorgesehenen Erschliessungsbesserungen, welche sie nur akzessorisch im Fall einer Quartierplanrevision für erforderlich gehalten habe (vgl. Replik Ziff. 1.1.2./7 ff. und insb. Ziff. 25).

- 25 - Die Beschwerdegegnerin wolle glauben machen, die Umwandlung der privaten Quartier- in eine Gemeindestrasse sei eine Frage der "konkreten Ausbauvariante" und daher im Einleitungsverfahren nicht zu behandeln. Träfe dies zu, hätte sie darüber im Auflageprojekt und im Einleitungsbeschluss kein Wort verloren. Die Umwandlung der privaten Quartier- in eine Gemeindestrasse sei kein Ausführungsthema, sondern eine Grundsatzfrage, da sie mit Enteignung, Strassenverbreiterung, Veränderung des Erscheinungsbildes und zwangsweiser Ausdehnung des Quartierplans von vier auf 22 Parzellen verbunden sei, die sonst grossmehrheitlich mit diesem Quartierplan nichts zu schaffen hätten (Replik Ziff. 28, 29).

Die vom Beschwerdeführer 3 vorgebrachte Argumentation betreffend automatische Löschung der privaten Fuss- und Fahrwegrechte (Beschwerde Rz. 38) sei keineswegs unsinnig. Die Auffassung der Beschwerdegegnerin dazu sei falsch. Der Erwerb von Privatstrassen (und mithin auch von darauf lastenden Fuss- und Fahrwegrechten) könne durch die Beschwerdegegnerin auf freiwilliger Basis, freihändig, im Landumlegungs- oder im Enteignungsverfahren erfolgen. Liege die zu enteignende Privatstrasse in einem Quartierplangebiet, würden die Bestimmungen über die Landumlegung für die Bereinigung beschränkter dinglicher Rechte sinngemäss gelten (Art. 51 Abs. 3 RPG/GR). Dies bedeute

aber keineswegs, dass zuvor ein Einbezug der berechtigten Parzellen in den Quartierplan erforderlich, geschweige denn gesetzlich verlangt wäre (Replik Ziff. 34). Wie der Beschwerdeführer 3 bereits in seiner Beschwerde (Ziff. 32-45) aufgezeigt habe, erwüchse ihm aus der Umwandlung der Privatstrasse in eine Gemeindestrasse kein Sondervorteil, sondern ein Nachteil. Darauf sei die Beschwerdegegnerin gar nicht eingegangen (Replik Ziff. 43). Im Weiteren äusserte sich der Beschwerdeführer 3 auch noch zu den (freiwilligen) Eingaben der Quartierplanbeteiligten BH. _____ (Replik Ziff. 46- 64) und K. _____ (Replik Ziff. 65-66).

- 26 -

E. 6

Mit Eingabe vom 22. Oktober 2019 reagierten die Quartierplanbeteiligten BH. _____ auf die Repliken der Beschwerdeführer, wobei sie deren Inhalte nicht teilten und teils als Falschdarstellungen bezeichneten.

E. 7

In ihrer Duplik vom 23. Oktober 2019 hielt die Beschwerdegegnerin unverändert an ihren Rechtsbegehren gemäss Vernehmlassung fest. Nebst einer Korrektur (recte: Quartierplan 2000 nicht 2010) mit entsprechenden Auswirkungen in zeitlicher Hinsicht (Alter QP schon 19 Jahre; die Kriterien der Planbeständigkeit/Rechtssicherheit sprächen somit umso weniger gegen die strittige Quartierplanrevision) entgegnete sie noch zur Replik des Beschwerdeführers 3, dass dessen Einwände (in Ziff. 28-31) unzutreffend seien. Der inhaltliche Entscheid (nämlich wie die ungenügende Erschliessung in eine "hinreichende Erschliessung" überführt werde) bilde gemäss Art. 16 Abs. 1 KRVO nicht Gegenstand des Einleitungsbeschlusses. Dies wäre überdies auch unsinnig, zumal über die konkret zweckmässige Lösung erst dann sinnvoll entschieden werden könne, wenn (1) eine umfassende Analyse aller erkannten (und allenfalls noch nicht erkannten) Erschliessungsmängel durch Fachleute vorläge, wenn (2) die Fachleute entsprechende Lösungsvarianten erarbeitet hätten und wenn (3) die Grundeigentümer hierzu angehört worden wären (Art. 17 Abs. 1 KRVO). Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften sowie auf die Verfahrensakten wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen

- 27 - Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 18. Juni 2019, mit welchem sie die gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens erhobenen Einsprachen abgewiesen und die Revision des Quartierplans 'AA. _____' mit Erweiterung des Bezugsgebiets und Landumlegung bestätigt hat, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Sämtliche Beschwerdeführer 1-3 sind als formelle und materielle Adressaten vom Einleitungsbeschluss betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten. 2.1.1. Für die Einleitung einer Änderung oder Anpassung eines Quartierplanes (hier des privaten Quartierplans 'AA. _____' vom Jahr

2000; damals umfassend die Parzellen BC._____ mit Teilparzelle AQ._____) wird nach Art. 21 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) vorausgesetzt, dass sich die Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplans erheblich geändert haben. Die Bestimmung korrespondiert mit und richtet sich nach dem höherrangigen Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), der besagt, dass – sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben – die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Diese Bundesvorschrift gilt für alle Arten von Nutzungsplänen, also neben den Quartierplänen auch für die verschiedenen Sondernutzungspläne (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, RPG, Bern 2006, Art. 21 N 3; Urteil des Bundesgerichts 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.3.2 m.H. auf AEMISEGGER/KISSLING, in:

- 28 - Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG; Nutzungspläne, 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, Rz. 59 ff.). Wie die Raumplanung im Allgemeinen bildet auch die Nutzungsplanung eine ständige und durchgehende Aufgabe, die eine Veränderung der Verhältnisse und neue Erkenntnisse zu berücksichtigen hat. Eine Planung gilt nur als sachgerecht, wenn sie bei Bedarf mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht wird. Das gilt nicht nur für Bauzonen, die nach dem jeweiligen Bedürfnis nach Bauland (Art. 15 lit. b RPG – mit Planungshorizont 15 Jahre) auszurichten sind, sondern für die Nutzungsplanung schlechthin. Die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV]; SR 101) steht einer derartigen Anpassung nicht entgegen, zumal sie dem Eigentümer keinen Anspruch darauf vermittelt, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Im Gegenteil: Eine Planung, die nicht mehr zeitgerecht ist, widerspricht nicht nur den Planungsgrundsätzen des RPG, sondern im Fall von Nutzungseinschränkungen auch der Eigentumsgarantie (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 11). Das Quartierplanverfahren lässt sich in zwei voneinander getrennte Planungsschritte unterteilen, die es strikte auseinanderzuhalten gilt (Urteile des Bundesgerichts 1C_437/2019 vom 4. Dezember 2020 E.1.3, 1C_420/2015 vom 22. April 2016 E.3.1, 1C_12/2013 vom 27. März 2014 E.1.3, 1C_230/2012 vom 21. Februar 2013 E.5). 2.1.2. In einem ersten Schritt gibt der Gemeindevorstand die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzberichtigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen (Art. 16 Abs. 1 KRVO). Während der

- 29 - öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden (Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 30 Abs. 1 u. 4 KRVO). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden (Art. 16 Abs. 4 i.V.m. Art. 30 Abs. 4 KRVO; vgl. PVG 2011 Nr. 17, 2008 Nr. 19). 2.1.3. In einem zweiten Schritt lässt der Gemeindevorstand – nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses – den Quartierplan durch Fachleute erarbeiten. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung. Der Gemeindevorstand legt die

Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung (Art. 17 Abs. 1 u. 2 i.V.m. Art. 31 KRVO). Der Entwurf für den Quartierplan wird erneut während 20 Tagen öffentlich aufgelegt und dagegen kann erneut separat Einsprache erhoben werden (vgl. Art. 18 und Art. 19 KRVO sowie Art. 32 und Art. 33 Abs. 1 KRVO). Inhaltlich wird zu den Bestandteilen eines Quartierplans in Art. 52 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) geregelt, dass die Quartierplanbestimmungen Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel) enthalten sollten. Sie könnten die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Aus-

- 30 - führung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. Gemäss Art. 52 Abs. 3 KRG enthält der Quartiererschliessungsplan die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers [...]. Nach Art. 54 Abs. 1 KRG gehen die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung zulasten der Quartierplanbeteiligten. Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen (Art. 54 Abs. 3 KRG). 2.1.4. Im konkreten Fall geht es ausschliesslich und einzig um die erste Planungsphase (1. Einleitungsbeschluss zwecks Abgrenzung des Bezugsgebiets) und nicht bereits um die zweite Planungsphase (2. Erarbeitung der erforderlichen Pläne, hier speziell betreffend genügender Quartiererschliessung [Ausbau sowie Korrektur bestehender Privatstrasse], Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte [Fuss- und Fahrwegrechte] und Verteilung der Kosten für Quartierplanverfahren/Landumlegung [Kostenverteilung]). Beide Planungsschritte sind jedoch separat anfechtbar. In Anwendung und Auslegung von Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 Abs. 1 KRVO wird hiernach zu prüfen sein, ob sich die Verhältnisse seit Erlass des privaten Quartierplans im Jahre 2000 erheblich geändert haben und zudem kumulativ eine Plananpassung nötig erscheint (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 14; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Art. 21 Rz. 33-37). 2.2. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG und der dazu entwickelten Rechtsprechung des Bundesgerichts knüpft die Änderung von Nutzungsplänen an zwei Bedingungen, welche in BGE 140 II 25 E.3 exemplarisch dargestellt sind: 3. Art. 21 Abs. 2 RPG (SR 700) unterscheidet mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. In einem

- 31 - zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (vgl. PETER KARLEN, Stabilität und Wandel in der Zonenplanung; PBG-aktuell 04/1994 S. 8 ff.). 3.1. Ob eine Plananpassung (zweite Stufe) aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Feststellungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das

öffentliche Interesse daran (BGE 132 II 408 E.4.2 S. 413 f.; BGE 128 I 190 E.4.2 S. 198 f.; je mit Hinweisen, KARLEN a.a.O., S. 11 ff. und 13 ff.). 3.2. Im Rahmen der ersten Stufe sind geringere Anforderungen zu stellen. Eine Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist (BGE 123 I 175 E.3a S. 182 f. mit Hinweisen). Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so ist es die Aufgabe der Gemeinde, die gebotene Interessenabwägung vorzunehmen und zu entscheiden, ob und inwiefern eine Anpassung der Zonenplanung nötig ist. Diese höchstrichterliche Rechtsprechung wurde seither in mehreren Urteilen bestätigt und gefestigt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_260/2018 vom 4. Oktober 2018 E.3, 1C_305/2015 vom 14. Dezember 2015 E.3.1, 1C_843/2013 vom 22. April 2015 E.2.3; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 120 f.). 2.3.1. Was die erhebliche Änderung der Verhältnisse in rechtlicher Hinsicht seit Erlass des Quartierplans am 16. Februar 2000 betrifft (vgl. Planungsakten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 1 [1.1-1.7]), so vermag das streitberufene Gericht diese – gleich wie die Beschwerdegegnerin in der Vernehmung unter Ziff. 9 – darin zu erblicken, dass die zuständige Gemeindeversammlung am 16. Juni 2006 eine Totalrevision der Ortsplanung zusammen mit einem überarbeiteten Baugesetz – von der Regierung mit RB Nr.

- 32 - 447 vom 16. April 2007 genehmigt – beschlossen hat (Bg-act. 7). Auf eidgenössischer Ebene wurde am 11. März 2012 die Zweitwohnungsinitiative angenommen und auf den 1. Mai 2014 die RPG-Revision 1 (vom 15. Juni 2012) in Kraft gesetzt. Am 20. März 2018 erliess die Regierung die Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S 2018). Am 18. April 2018 beschloss die Gemeindeversammlung ein neues Baugesetz (Bg-act. 8), das von der Regierung mit RB Nr. 285 vom 23. April 2019 genehmigt wurde. Der hier angefochtene Einleitungsbeschluss – Revision Quartierplan AA._____ mit Ausdehnung des Bezugsgebiets und Landumlegung – datiert vom 18. Juni 2019, mitgeteilt an alle Quartierplanbeteiligten am 28. Juni 2019 (Bg-act. 3.1). 2.3.2. Der Erlass des Quartierplans von Februar 2000 basierte auf der Revision der Ortsplanung 1982/83 und dem damals gültigen Baugesetz (Bg-act. 6) sowie den massgeblichen Auflageakten (mit Bericht und Quartierplanvorschriften) von Februar und Dezember 1998 (Bg-act. 1). 2.3.3. Für das Gericht stellt sich somit die Frage, ob die Grundordnung wie in Art. 22 Abs. 2 KRG definiert (bestehend aus Baugesetz [BG], Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan [GGP] und Generellem Erschliessungsplan [GEP]) seit Erlass des Quartierplans 2000 erheblich verändert wurde (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 15-17; a.a.O., AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Art. 21 Rz. 38-50; PVG 2013 Nr. 25, 2006 Nrn. 24/25, 1987 Nr. 48). 2.3.4. Ein Blick auf die zu verschiedenen Zeiten gültigen Baugesetze (1982/83; 2006/2007 sowie 2018/2019) zeigt, dass sich die nutzungs- und überbaurechtlichen Vorschriften in den letzten 40 respektive 20 Jahren doch erheblich geändert haben. Zunächst gilt es aufgrund des aktuell gültigen Zonenplans – mit Bezugsgebiet im Norden hangaufwärts in der Wohnzone

- 33 - 1 [W1: Parzellen AT._____, AC._____, AU._____, AV._____, AD._____, AE._____, AF._____, AG._____, AY._____, AZ._____, AM._____, AN._____, AO._____, AP._____ und Teile AL._____] und im Süden direkt oberhalb der Strasse in der W2 [Parzellen AQ._____, AW._____, AX._____] (vgl. Bg-act. 3.2) – sowie dem Überbauungsstand (bisher noch nicht überbaut Parzellen AL._____, AM._____, AO._____, AP._____, [alt] AE._____, AG._____) festzuhalten, dass die Ausnutzungsziffer (AZ) seit dem Baugesetz 1982/83 (Art. 22 Zonenschema: W1 AZ 0.3 und W2 AZ 0.4 – Bg-act. 6/2) nach dem Erlass des Quartierplans im Jahr 2000 gestützt auf das Baugesetz 2006/2007 zuerst in der W1 auf 0.4 und in der W2 auf 0.5 (Art. 42 Zonenschema: Bg-act. 7/2) und danach gemäss Baugesetz 2018/2019 in der W1 auf ca. 0.625 (entspricht Überbauungsziffer [ÜZ] 0.25) und in der W2 auf ÜZ 0.3 (Art. 24 Zonenschema: Bg-act. 8/2) erhöht wurde. Damit wurde die maximal zulässige Nutzungsziffer in der Grundordnung in den letzten Jahrzehnten aber nachweislich mehr als verdoppelt. Eine solche Nutzungsintensivierung – im Einklang mit der RPG-Revision 2014 und der danach neu postulierten 'Verdichtung' des Baugebiets – war raumplanerisch einzig mittels Revision des (veralteten) privaten Quartierplans 2000 möglich und nur so korrekt durchführbar. 2.3.5. Für das Gericht ist damit hinreichend erstellt, dass die erste Revisionsvoraussetzung der 'erheblich veränderten Verhältnisse' seit 2000 im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 Abs. 1 KRVO als erfüllt zu taxieren ist und somit keiner weiteren Erörterungen bedarf. 2.4.1. Zweite Revisionsvoraussetzung ist die Notwendigkeit der Plananpassung. Eine solche neue Planfestsetzung muss – selbst bei Bejahung veränderter Verhältnisse – aber nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls erfolgen. Mit anderen Worten verlangt Art. 21 Abs. 2 RPG eine Abwägung mit dem Ge-

- 34 - bot der Rechtssicherheit und dem darin liegenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen dieser Interessenabwägung ist zu prüfen, ob das durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen privaten und öffentlichen Erhaltungsinteressen überwiegt. Ein zentrales Kriterium in der Abwägung bildet das Alter des Nutzungsplans: Je neuer dieser Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und desto schwieriger wird es sein, die Vermutung der Gültigkeit zu widerlegen. Als Anpassungsgrund kommt auch die Entdeckung eines (schwerwiegenden) Fehlers bei früheren Planungen infrage. Dies trifft dann zu, wenn man annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im Zeitpunkt der damaligen Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert wäre (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 121; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 18-20; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Art. 21 Rz. 53-58; Urteil des Bundesgerichts 1C_534/2019 vom 20. Oktober 2020 E.5.3 mit Hinweis auf BGE 111 Ia 67 E.3d S. 70). 2.4.2. Vorliegend kommt dem zu revidierenden Quartierplan 2000, welcher mittlerweile 20-jährig ist, unter dem Gesichtspunkt der Rechtsicherheit und damit auch der Planbeständigkeit keine nennenswerte Bedeutung (mehr) zu. Die Revision dieses inhaltlich überholten Quartierplans entspricht zudem einem hohen öffentlichen Interesse, weil die mit der RPG-Revision 1 im Jahr 2014 neu eingeführten Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG als Planungsziel und Konkretisierungsgrund explizit vorschreiben, dass Siedlungsflächen nach Möglichkeit 'verdichtet', d.h. mit einer intensiveren Nutzung pro Wohnfläche in der Bauzone belegt werden sollten. Die noch nicht überbauten Parzellen AL._____, [alt] AE._____ und AG._____ im Quartierplanperimeter würden von einer Intensivierung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten ebenso profitieren, wie die bereits vor Ort

- 35 - bestehenden Gebäude und freistehenden Ferien-/und Einfamilienhäuser im besagten Plangebiet, sobald sie dereinst saniert und renoviert werden. Dieses berechtigte öffentliche Interesse an einer möglichst optimalen Nutzung des nicht vermehrbaren und deshalb besonders kostbaren Gutes "Bauland" in Berggebieten ist den rein privaten Interessen am Erhalt des 'status quo' vorzuziehen, solange die damit verbundenen Einflüsse und Auswirkungen auf das Grundeigentum der umliegenden Quartierplangebieten in raumplanerischer Sicht überschaubar bleiben und sie in einer umfassenden Güterabwägung als vernünftig und verhältnismässig bezeichnet werden können. In diesem Zusammenhang sei bloss daran erinnert, dass es keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf den Erhalt bisheriger Aussichtsverhältnisse gibt. Solange die einschlägigen Zonen- und Bauvorschriften respektiert werden, ist innerhalb der jeweiligen Bauzone (hier W1; W2) im Sinne von Art. 27 KRG jederzeit mit der zonenkonformen Überbauung und Nutzung benachbarter Grundstücke und damit künftigen Beeinträchtigungen der eigenen Aussicht zu rechnen. Dies hat sich durch die raumplanerische Siedlungsentwicklung nach innen ('Verdichtungsgebot') verschärft, was zwangsläufig zu höheren Gebäuden und vermehrt zu Beeinträchtigungen bestandener Aussichtsverhältnisse führen dürfte/wird. 2.4.3. Für eine zeitnahe Quartierplananpassung spricht zudem, dass die bestehende Erschliessungssituation über die nördliche AK. _____ aktuell sehr unbefriedigend ist (Rechtsstreit vor Regionalgericht BG. _____/BJ. _____ hängig) und im Nachhinein wohl als mangelhaft (infolge Fehlplanung) und somit dringend als anpassungs- und korrekturbedürftig zu bezeichnen ist. Die Schleppkurvenanalyse des Ingenieurbüros BK. _____ hat dazu unbestritten ergeben, dass bereits kleinere Transport- und Güterwagen den zu engen Kurvenbereich bei den Parzellen AT. _____/AC. _____/AN. _____ nicht problemlos befahren könnten und deshalb von einer technisch unge-

- 36 - nügenden Erschliessung auszugehen sei. Hinzu kommt, dass die nördliche AK. _____, die gegenwärtig nur einspurig befahrbar ist, eine Streckenlänge von 240 m aufweist und somit allfällige Ausweichstellen zum gefahrlosen Kreuzen von Autos und anderen Verkehrsteilnehmern zweifellos sinnvoll als auch sachlich geboten erscheinen. Die Anpassung des bestehenden Quartierplans von 2000 erweist sich daher auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit bzw. der Risikominimierung für alle Anwohner als unerlässlich. 2.4.4. Im Weiteren leuchtet auch ein, dass alle Parzellen, welche bisher zur Erreichung und Benutzung der nördlichen AK. _____ über im Grundbuch gesicherte Fuss- und Fahrwegrechte in Form von Dienstbarkeiten verfügten, ins neue Quartierplangebiet einzubinden sind, weil sonst deren Bereinigungen (Löschungen) nicht durch gleichwertige Zufahrtsrechte an der neu geschaffenen Quartierstrasse verbindlich ersetzt werden könnten. 2.4.5. Für das Gericht ist damit erstellt, dass auch die zweite Revisionsvoraussetzung der 'Notwendigkeit der Plananpassung' im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 Abs. 1 KRVO bejaht werden kann und die Beschwerdeführerin daher zu Recht einen Einleitungsbeschluss erliess (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 15 94 vom 2. Februar 2016 E.4a-e). 3.1. Zu prüfen bleibt damit immer noch, ob die Beschwerdeführer 1-3 – welche als Quartierplanbeteiligte mit den Parzellen AC. _____ (Bf 1), AD. _____/AE. _____ (Bf 2) und AF. _____/AG. _____ (Bf 3) ins Recht gefasst wurden – nicht trotzdem triftige Gründe vorbringen konnten, die den noch die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses und insbesondere den Verzicht ihrer Parzellen ins bzw. deren Entlassung aus dem Beizugsgebiet

- 37 - gerechtfertigt hätten. Es ist also noch konkret zu klären, auf welche Parzellen sich die Anpassung erstrecken durfte. 3.2.1. Nach Art. 51 Abs. 1 KRG regelt der Quartierplan im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. – Das Quartierplanverfahren bezweckt also, in einem genau begrenzten Gebiet überbaubare und nach dem Gesamtkonzept hinreichend erschlossene Parzellen zu schaffen. Über die Art und Weise der Abgrenzung derartiger Quartiere enthalten nun weder das kantonale Recht noch die kommunale Bauordnung nähere Bestimmungen. Das Verwaltungsgericht hat jedoch dem auch in der Literatur anerkannten Grundsatz Geltung verschafft, wonach ein Quartierplangebiet so zu begrenzen sei, dass es ein einheitliches, zusammenhängendes Gebiet umfasse (vgl. VGU R 20 5 vom 16. März 2021 E.4.7, R 17 74 vom 21. August 2018 E.5.1; PVG 1993 Nr. 44, 1985 Nr. 54, 1976 Nr. 56). Als Abgrenzungskriterien zum Beizug in ein Quartierplangebiet ist auf den Generellen Gestaltungsplan, auf die Bauetappierungen in der Gemeinde oder auf die bereits bestehenden Strassen- und Erschliessungsanlagen im Bereich der ins Quartierplanverfahren mit einzubeziehenden Grundstücke abzustellen. Inwieweit eine Parzelle von einem Quartierplanverfahren mitumfasst wird oder nicht, hängt sodann davon ab, ob sie für sich selbst aus der Zwecksetzung des jeweiligen Quartierplans Vorteile zu ziehen vermag oder ob eine Parzelle zwecks Erschliessung anderer baureifer Grundstücke aus technischer oder planerischer Notwendigkeit heraus vernünftigerweise in ein solches Verfahren miteinbezogen werden muss. Zur Erreichung des übergeordneten Quartierplanziels muss grundsätzlich ein strenger Massstab an die Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Quartierplanverfahren gelegt werden und es kann daher einer solchen nur dann stattgegeben werden, wenn die zur Diskussion ge-

- 38 - stellten Parzellen auf keinen Fall für die Erschliessung der übrigen Parzellen oder für eine allfällige Baulandumlegung benötigt werden (vgl. VGU R 03 48 vom 10. Oktober 2003 E.3a m.H.). Der Einbezug einer Liegenschaft ins Beizugsgebiet setzt voraus, dass im Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses ein – wenn auch nur geringer – wirtschaftlicher Sondervorteil zugunsten der betroffenen Grundeigentümer resultieren muss. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück nur rein vorsorglich ins Beizugsgebiet eines Perimeterverfahrens miteinbezogen wird. Umgekehrt gilt allerdings auch, dass es für die Festlegung des Perimeters nicht darauf ankommen kann, welche Parzelle den hauptsächlichen Sondernutzen an einem neuen Erschliessungswerk hat, sondern entscheidend ist, welche Parzellen im Sinne des Dargelegten einen wirtschaftlichen Sondervorteil aus dem Werk erfahren (statt vieler: PVG 2004 Nr. 28; VGU A 07 49 vom 22. Januar 2008 E.3c, A 13 46 vom 3. Juni 2014 E.4b; interessant überdies PVG 2010 Nr. 22, 2012 Nr. 27, 2014 Nr. 22, 1996 Nr. 46, 1989 Nrn. 49/50). Der Grundsatz, dass ein 'strenger Massstab' an die Entlassung von Grundstücken aus dem Quartierplangebiet anzulegen ist, wurde vom Bundesgericht erst kürzlich nochmals ausdrücklich bestätigt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.3.3. einschliesslich Umkehrschluss bzw. Schlussfolgerung in E.3.7. am Ende). 3.2.2. Nach Art. 60 KRG ist die Durchführung der Erschliessung der Bauzonen und der anderen Nutzungszonen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung) Aufgabe der Gemeinden bzw. der von ihnen beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind (Abs. 1). Die Gemeinden können im Baugesetz Private ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Erschliessungspläne selbst zu erschliessen. Sind mehrere Private an einer Erschliessung beteiligt und können sie sich

über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten

- 39 - nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand (Abs. 2). Laut Art. 61 KRG erlassen die Gemeinden nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie die Koordination mit anderen Erschliessungsanlagen (Abs. 1). Die Gemeinden ordnen insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung im Allgemeinen und für besondere Verhältnisse und regeln die Ausgestaltung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Erschliessungsanlagen (Abs. 2). Die Gemeinden regeln die Berechtigung der Öffentlichkeit und Privaten zur Benützung der Erschliessungsanlagen sowie die daraus fliessenden Entschädigungsforderungen. Sie bestimmen ausserdem die Voraussetzungen und die Zuständigkeit für die Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde (Abs. 3). Nach Art. 62 Abs. 3, Satz 1, KRG sind die Erschliessungsabgaben grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. 3.2.3. Die Beschwerdeführer 1 wehren sich gegen den Einleitungsbeschluss im erweiterten Quartierplangebiet im Wesentlichen mit der Begründung, dass die damit einhergehende Erschliessung nur der Beseitigung früherer Planungsfehler und dadurch erst geschaffener Ungerechtigkeiten im Kurvenbereich der Parzellen AT._____/AC._____/AN._____ diene und sie dafür nicht zusätzlich im Zuge des jetzigen öffentlichen Quartierplanverfahrens nochmals kostenmässig ins Recht gefasst werden dürften. Vielmehr sei ihre Besitzstandsgarantie an den bisherigen Zufahrts- und Erschliessungsverhältnissen zur Parzelle AC._____ festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Für das Gericht ist erstellt, dass die Beschwerdegegnerin nach Art. 60 ff. KRG die Verantwortung für die korrekte Erschliessung der in der Bauzone W1 gelegenen Parzelle AC._____ der Beschwerdeführer 1 trägt und ihr daher auch die Kompetenz zusteht, mit entsprechenden planerischen Massnahmen allfällige frühere Fehler anlässlich der damals pri-

- 40 - vaten Quartierplanung nachhaltig und wirksam zu beseitigen. Dass die bisherige Linienführung und Ausgestaltung der nördlichen AK._____ völlig unbefriedigend ist, belegt allein schon die Tatsache, dass darüber derzeit unbestritten ein Zivilprozess vor dem Regionalgericht BG._____/BJ._____ hängig ist (Bg-act. 4 S. 2 f.) und die Schleppkurvenanalyse des beigezogenen Ingenieurs/Geometers ergeben hat, dass bereits ein kleiner 2-Achs-LKW die Rechtskurve bergwärts nicht befahren könnte (Bg-act. 5 [Planskizze mit Option Verschiebung Quartierstrasse]). Eine Verbesserung der bestehenden Erschliessungs- und Strassenverhältnisse wird denn auch von den Beschwerdeführern 1 zu Recht nicht in Abrede gestellt: Soweit deren Finanzierung jedoch ausschliesslich zu Lasten der übrigen Weganstösser (Bg-act. 1.3 [Parzellierungsplan]; Luftaufnahmen 1985 [Bg-act. 10.1] und 2017 [Bg-act. 10.2]) und der an der Wegstrecke ebenfalls Dienstbarkeitsberechtigten/Dienstbarkeitsbelasteten (Bg-act. 11) gehen sollte, verkennen die Beschwerdeführer 1 aber offensichtlich, dass solche Strassenkorrekturen immer auf staatlich einwandfreien Verfahren beruhen müssen und frühere Zustände oder Duldungen unter Privaten einem öffentlichen Quartierplan nicht entgegenstehen. Daran ändert selbst der Wunsch der Beschwerdeführer nach Feststellung ihrer Besitzstandsgarantie nichts, weil u.a. über diese Frage vor dem zivilen Regionalgericht noch gestritten wird und aufgrund der dem Verwaltungsgericht zur Einsichtnahme zugestellten Pläne eine Ausbuchtung ("Landspickel") im Kurvenbereich auf der Höhe der Parzellen AN._____/AC._____ zum Nachteil der Beschwerdeführer 1 visuell sogar erkennbar ist (vgl. Bg-act. 1.2-1.6

[QP-Unterlagen] und 3.1 [Einleitungsbeschluss: Plan S. 2]). Der Antrag der Beschwerdeführer, die "Ostgrenze ihres Grundstücks von 1986/87 wieder auf das gekaufte Halbrund von 1976 zu mutieren", erweist sich im aktuellen Quartierplanverfahren daher vorab als unbegründet. Um die allseits festgestellten Erschliessungsmängel im besagten Kurvenbereich zu beseitigen, steht/stand der Beschwerdegegnerin einzig das Instrument der öffentlichen Quartier-

- 41 - planung zur Verfügung – und zwar unabhängig davon, ob die Beschwerdeführer 1 in den 70- oder 80-Jahren des letzten Jahrhunderts jeweils korrekt und umfassend über alle Vorgänge bezüglich Kurvenradius durch die damaligen Behörden informiert wurden. Die Beschwerde R 19 60 erweist sich inhaltlich als unbegründet und ist infolgedessen abzuweisen. 3.2.4. Die Beschwerdeführer 2 sind im Wesentlichen mit der durch den erweiterten Quartierplan vorgesehenen Erschliessung ihrer (vereinigten) Einheitsparzelle AD.____ (vormals Parzelle AD.____ [westlich] und Parzelle AE.____ [östlich]) am oberen (hangseitigen) Ende der nördlichen AK.____ nicht einverstanden. Sie verknüpfen dabei das erweiterte Beizugsgebiet mit einer Schlechterstellung der Zufahrt/Erschliessung zu ihrer bisherigen Parzelle AE.____ (neu Ostteil der vereinigten Parzelle AD.____). Nach Ansicht des Gerichts gilt es zunächst festzuhalten, dass die bisherige Wegstrecke bis ans Ende der hangseitigen nördlichen AK.____ unmittelbar zur Parzelle AD.____ (an deren südwestlichste Ecke) führte. Im Jahre 2007 wurde die fortgesetzte Linienführung der dort rudimentären Wegführung bergseitig entlang der westlichen Grenze von Parzelle AD.____ neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit haben sich die bisher bestehenden Zufahrtsverhältnisse aber gestützt auf Bundesrecht massgeblich geändert. Der Antrag der Beschwerdeführer 2 auf Feststellung der Besitzstandsgarantie (Ziff. 2 Beschwerde) bezüglich Erschliessung der (neu) vereinigten Parzelle AD.____ betrifft zudem nicht den hier allein zur Diskussion stehenden Einleitungsbeschluss, sondern wird im Rahmen des Quartierplans selber zu thematisieren und zu klären sein. Auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdeführer 2 im Verfahren R 19 61 kann daher nicht eingetreten werden.

- 42 - An dieser Stelle sei aber bereits festgehalten, dass die Erschliessung einer Bauzone über Landwirtschaftsland im klaren Widerspruch zum Gebot der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet steht (Art. 3 RPG). Die Standortgebundenheit von der Bauzone dienenden Erschliessungsstrassen im Nichtbaugebiet setzt besondere Umstände voraus, die eine solche Ausnahme rechtfertigen. Sie fällt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn es keine andere Möglichkeit gibt, mithin die Erschliessung ansonsten ausgeschlossen wäre. Eine derartige besondere Ausnahmesituation liegt hier nicht vor, da die genannte (vereinigte) Parzelle AD.____ – wie nachfolgend gezeigt werden wird – anderweitig über das eigene Bauland in der W1 erschlossen werden kann. Der Zugang zu einer Bauzone hat also – wenn immer möglich – über das Baugebiet selbst zu erfolgen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_9/2019 vom 4. Oktober 2019 E.4.3). Die vereinigte Parzelle AD.____ (davon Ostteil vormals Parzelle AE.____), um deren Erschliessung es vorliegend geht, ist auf zwei Seiten (gegen Norden und im Westen) von der Landwirtschaftszone umgeben. Eine Erschliessung des Ostteils der vereinigten Parzelle AD.____ von unten über die östliche AK.____ wurde nicht weiterverfolgt und demnach fallengelassen. Für das Gericht ist damit allerdings klar, dass die Hauptverbindung für die strassenmässige Erschliessung der vereinigten Parzelle AD.____ in Zukunft einzig über die gesamte nördliche AK.____ erfolgen wird und somit die Beschwerdeführer 2 auf

die Befahrbarkeit dieses Strassenkörpers auf der gesamten Streckenlänge von rund 240 m angewiesen sein werden. Diese Feststellung ist unabhängig davon, ob die "interne Erschliessung" der vereinigten Parzelle AD.____ (mit Ostteil vormalige Parzelle AE.____) dereinst als Verlängerung der nördlichen AK.____ entlang der Grenze der vormaligen Parzelle AD.____ zunächst im Westen und dann im Norden bis zur vormaligen Parzelle AE.____ (bergseitiger Rundbogen) geführt oder andernfalls ab der südwestlichsten Ecke der vor-

- 43 - maligen Parzelle AD.____ direkt auf dem kürzesten Wege entlang der Südgrenze eine eigene Zufahrt zur vormaligen Parzelle AE.____ (talseitiger Durchstich) geschaffen wird. Entscheidend für die Beurteilung des Einleitungsbeschlusses ist vielmehr die Tatsache, dass die vereinigte Parzelle AD.____ laut Grundbuchauszug vom 5. Dezember 2018 (Bg-act. 11) auf der ganzen Länge der nördlichen AK.____ über ein Fuss- und Fahrwegrecht verfügt und somit offensichtlich von jeder Veränderung – sei es die in Aussicht gestellte Ausbauvariante 1 oder 2 der Beschwerdegegnerin – profitieren wird, zumal der Erschliessungsmangel im Zufahrtsbereich der Parzellen AT.____/AC.____/AN.____ sowieso eliminiert werden muss und daraus offensichtlich auch eine Verbesserung der Zufahrts- und Erschliessungsverhältnisse zugunsten der Beschwerdeführer 2 resultieren dürfte. Ein wirtschaftlicher Sondervorteil – wie ihn die Rechtsprechung (vgl. E.3.2.1.) für den Einzug in den Perimeter des Quartierplangebiets voraussetzt – ist damit für die Beschwerdeführer 2 klarerweise erstellt, weshalb ihre Beschwerde gegen den Einleitungsbeschluss (Antrag Ziff. 1) unbegründet und folglich abzuweisen ist. 3.2.5. Der Beschwerdeführer 3 beantragt seinerseits zur Hauptsache den Nicht-einbezug bzw. die Entlassung seiner beiden Parzellen AF.____ (überbaut mit Ferienhaus) und AG.____ (direkt im Westen daran anschliessende und noch nicht überbaute Hangparzelle), da seine zwei Grundstücke über die östliche AK.____ bereits erschlossen seien sowie der Ausbau und die Beseitigung der Erschliessungsdefizite an der nördlichen AK.____ ihn und seine Grundstücke nicht tangierten. Ein nennenswerter Sondervorteil sei für den Beschwerdeführer 3 nicht ersichtlich, weil seine Zufahrten – ausser dem Fuss- und Fahrwegrecht an den untersten 47 Metern der nördlichen AK.____ zwischen der Mündung in die Kantonsstrasse und der Abzweigung in die seine Parzellen erschliessende östliche AK.____ (Be-

- 44 - schwerde Ziff. 27) – keine Mitbenutzung der zum Ausbau geplanten nördlichen AK.____ erforderten. Ein Ausbau oder eine Verbreiterung der östlichen AK.____ mit Ausweichstellen oder zum Kreuzen von Motorfahrzeugen würde sogar Nachteile für seine Parzellen AF.____/AG.____ mit sich bringen, weil mit Mehrverkehr von Drittpersonen auf diesem Wegabschnitt zur nahen Skiliftanlage (weiter im Osten) zu rechnen wäre. Zu betonen gilt es nach Auffassung des Gerichts, dass es im konkreten Fall ausschliesslich und einzig um die erste Planungsphase (1. Einleitungsbeschluss zur Abgrenzung des Bezugsgebiets; Bg-act. 3.2) und nicht um die zweite Planungsphase (2. Erarbeitung der erforderlichen Quartiererschliessungspläne: Betreffend Ausbau/Korrektur der bestehenden Zufahrten; Bereinigung der beschränkten dinglichen Fuss- und Fahrwegrechte sowie Erstellen des Kostenverteilungsschlüssels) geht. Jeder dieser Planungsphasen ist gesondert und damit separat vor Gericht anfechtbar. Wie der Beschwerdeführer 3 zu Recht selbst erkannte, genügt zur Revision eines Quartierplans und zur konkreten Ausdehnung des vorliegenden Quartierplangebiets von vier auf neu 22 Parzellen nur ein überwiegendes öffentliches raumplanerisches Interesse. Ein derartiges Interesse ist infolge Verdoppelung

der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer im fraglichen Plangebiet (Verdichtungsgebot) als auch der beabsichtigten Verbesserung der vor Ort bereits bestehenden Erschliessungsstränge (nördliche/östliche AK._____) namentlich auch in Bezug auf den Beschwerdeführer 3 von Relevanz, da er selbst angab, dank seiner beiden Parzellen AF._____/AG._____ gesamt haft über die grössten zusammenhängenden Baulandflächen im Quartierplangebiet zu verfügen und somit dereinst sowohl bei künftigen Sanierungen/Renovationen des Ferienhauses auf Parzelle AF._____ als auch bei einer Neubaute auf der noch unüberbauten Hangparzelle AG._____ profitieren kann und daher ein "wirtschaftlicher Sondervorteil" bei Einzug ins Quartierplangebiet offensichtlich nicht leichthin verneint bzw. im Voraus ausgeschlossen werden kann. Wie hoch dieser Sondervorteil konkret für

- 45 - den Beschwerdeführer 3 im Einzelfall sein wird, muss sodann noch in der zweiten Planungsphase ermittelt und allen Kostenpflichtigen transparent mitgeteilt werden. Gegen diesen Entscheid kann dann wieder separat Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht erhoben werden. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers 3 – wonach der Fahrkomfort auf der AK._____ für ihn nicht höher würde, weil die befestigte Naturstrasse auf den ersten 47 Metern auch im geteerten oder betonierten Zustand we- der besser noch schneller befahren könnte (und wenn sie es könnte, würde dies wegen der Kürze dieses Teilstücks wiederum nicht ins Gewicht fallen) (vgl. Beschwerde Ziff. 41) – spielt es faktisch sehr wohl eine Rolle, dass der Beschwerdeführer 3 selbst von einer zeitgerechten und bloss situativ angepassten Modernisierung der ersten rund 50 Meter auf der gemeinsa- men AK._____ vor der Abzweigung auf den östlichen Wegabschnitt zu sei- nen Parzellen AF._____/AG._____ einen wirtschaftlichen Sondervorteil hätte, da selbst ein kurzes Strassenverbindungsstück unerlässlich ist, um ganzjährig eine zuverlässige Erschliessung für alle involvierten Quartier- planbeteiligten bereitstellen bzw. auch verkehrssicher garantieren zu kön- nen. Die weiter vorgebrachten Argumente des Beschwerdeführers 3 gegen den strittigen Einleitungsbeschluss – wie z.B. die Löschung von dahinge- fallenen Dienstbarkeiten und deren rechtliche Qualifikation; die Direktzu- fahrt auf die Kantonsstrasse [von TBA verneint worden] für Teilbauparzelle AL._____ anstatt in den Mündungsbereich der AK._____ – sind damit in der hier zu beurteilenden ersten Planungsphase selbstredend obsolet ge- worden, weil der Beschwerdeführer 3 gestützt darauf materiell im Voraus nichts zu seinen Gunsten herleiten könnte. Somit erweist sich auch diese Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. 4.1. Der angefochtene Einleitungsbeschluss vom 18. Juni 2019 ist demnach rechtens und schützenswert, was zur Abweisung aller drei Beschwerden in

- 46 - den Verfahren R 19 60 (Bf 1), R 19 61 (Bf 2) und R 19 62 (Bf 3) führt, soweit darauf (im Verfahren R 19 61) überhaupt eingetreten werden kann. 4.2. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG anteilmässig (zu je 1/3) den Beschwerdeführern 1-3 aufzuerlegen. Das Bundesgericht hielt im Urteil 1C_388/2018 vom 8. Januar 2019 in E.5 kostenmässig wegleitend fest, dass nach BGE 143 II 467 und in Umset- zung der Grundsätze von Art. 4 und 33 Abs. 2 RPG den Einsprechern die Kosten des Einspracheverfahrens, ausser bei – hier nicht gegebener – of- fensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, nicht auferlegt werden dürfen. Die Kostenlosigkeit gilt jedoch nur für das Einspracheverfahren selbst, nicht hingegen für allfällige daran anschliessende Verwaltungs- oder Gerichtsbeschwerdeverfahren. Insoweit gelten die Kostenregelungen der jeweiligen Verfahrensgesetze (hier also Art. 72/73 VRG; vgl. dazu

VGU R 19 10 vom 12. Februar 2019 E.2 sowie PVG 2019 Nr. 13). 4.3. Aussergerichtlich steht der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin nach Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteienschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht:

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