

GR_GERICHTE R 2019 92 vom 10. November 2021

GR Gerichte, 2021-11-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_92

FR: GR_GERICHTE R 2019 92 du 10 novembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2019 92 del 10 novembre 2021

Regeste

Quartierplan | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 1

Vor rund 20 Jahren erarbeitete die Stadt B._____ den Gesamtüberbauungsplan E._____ (GÜP-E._____), bestehend aus V1 Strukturplan und V2 Vorschriften. Mit der Totalrevision der Grundordnung der Stadt B._____ im Jahr [...] erhielt der GÜP-E._____ den Stellenwert eines Quartierplans und es wurden die darin festgelegten Abweichungen von der Grundordnung in das revidierte Baugesetz der Stadt B._____ übernommen. [...]

E. 1.2

In formeller Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Vereinigung der Verfahren R 19 91 und R 19 92, da die beiden Verfahren stark miteinander verbunden seien und der Quartierplan nicht ohne Änderung der Baulinien genehmigt werden könne. Gemäss Art. 6 lit. a VRG kann die zuständige Behörde im Interesse einer zweckmässigen Erledigung die Verfahren bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand vereinigen. Die im Verfahren R 19 91 angefochtene Änderung der Baulinien gemäss Baulinienplan E._____ vom 12. Oktober 2018 geht über das Gebiet des im vorliegenden Verfahren angefochtenen Quartierplans E._____ hinaus. Die Streitgegenstände der Verfahren R 19 91 und R 19 92 sind somit nicht identisch, weshalb das Gesuch um Verfahrensvereinigung abzuweisen ist. Die beiden Verfahren werden jedoch zeitlich koordiniert und am gleichen Tag zusammen eröffnet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1125/2013 vom 25. September 2014 E.1.3), womit der beschwerdeführerische Antrag auf Sistierung des Verfahrens R 19 92 bis zum Entscheid im Verfahren R 19 91 obsolet geworden ist. Zudem wurden die Akten aus dem Verfahren R 19 91 im vorliegenden Verfahren beigezogen. 2. Streitig und nachfolgend zu prüfen ist, ob der Quartierplan E._____ zu Recht genehmigt wurde.

E. 2

Mit dem vorliegend umstrittenen Quartierplan E._____ soll der GÜP-E._____ (im Geltungsbereich des Quartierplans E._____ [vgl. Art. 2 QPV]) bis auf Art. 6 des GÜP-E._____ aufgehoben werden (vgl. Art. 47 QPV). Das Quartierplangebiet E._____ – welches dem im GÜP-E._____ festgelegten Quartierplanperimeter QP4 entspricht – liegt in der Wohnzone W5, Empfindlichkeitsstufe (ES) II/III, und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. In diesem Gebiet (samt F._____ -strasse und G._____ -platz) wird auf Antrag der C._____ das vorliegende amtliche Quartierplanverfahren durchgeführt.

E. 2.1

Am 17. Januar 2017 beschloss der Stadtrat die Einleitung des Quartierplanverfahrens E._____ mit dem Zweck der Erschliessung und Gestaltung des Quartierplangebiets im Detail. Dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft.

E. 2.1.1

Gemäss Art. 53 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) sowie Art. 16 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) ist für die Einleitung und Durchführung sowie für den Erlass und Änderungen der Quartierplanung der Gemeindevorstand – d.h. in B._____ der Stadtrat – zuständig (vgl. auch VGU R 15 26 vom 25. August 2015 E.4b). Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung – bestehend aus dem Bauges-

- 12 - setz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG) – die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Er besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan (Art. 51 Abs. 2 KRG).

E. 2.1.2

Soweit den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben, worunter auch die Erarbeitung von Quartierplänen fällt (vgl. Art. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] i.V.m. Art. 51 KRG), Handlungsspielräume zustehen (vgl. zur Autonomie der bündnerischen Gemeinden im Planungs- und Baurecht: Urteile des Bundesgerichts 1C_289/2019 und 1C_293/2019 vom

E. 2.2

Gemäss Art. 33 Abs. 2 und 3 lit. b RPG gewährleistet das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen (mit raumplanerischen Zügen) stützen (vgl. BGE 146 II 367 E.3.2.1, 109 Ib 121 E.5; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_682/2017 vom 11. September 2018 E.6.1 f. m.H.a. BGE 118 Ib 26 E.4b). Dennoch hat die Beschwerdeinstanz im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist; sie darf und muss sich daher – trotz voller Kognition nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG – zurückhalten, wenn es um lokale Angelegenheiten geht (Urteil des Bundesgerichts 1C_420/2015 vom 22. April 2016 E.3.4 m.H.a. BGE 127 II 238 E.3b/aa). Diese Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie darf allerdings nicht so weit gehen, dass sich die Rechtsmittelbehörde auf eine Willkürprüfung beschränkt (BGE 145 I 52 E.3.6). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung überschreitet die Gemeinde ihren Handlungsspielraum namentlich auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt oder das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E.5.3 m.H.a. BGE 145 I 52 E.3.6). 3. Die Beschwerdeführerin rügt zunächst die fehlende Genehmigung der Baulinien durch die Regierung. Nachdem die Regierung die Änderung der Baulinien an der Kantonsstrasse ([...]) mit Beschluss vom 17., mitgeteilt am 19. Dezember 2019, genehmigt hat, erweist sich diese Rüge als ge-

- 14 - genstandslos, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen geltend macht, es sei das Verfahren betreffend Regelung des Verkehrsproblems im E._____ abzuschliessen, bevor überhaupt über die Genehmigung des Quartierplans und der Baulinien entschieden werden könne, ist auf die Ausführungen im VGUR 19 91 vom 10. November 2021 E.4.1 f. zu verweisen.

E. 2.3

Daraufhin erhob u.a. die A._____, Eigentümerin der Parzellen Z.1._____ und Z.2._____, welche im Osten an das Planungsgebiet des Quartierplans E._____ angrenzen, Einsprache mit dem Antrag, der Quartierplan E._____ sei zu verweigern, eventualiter sei dieser in mehreren Etappen zu realisieren.

E. 2.4

Am 24. September, mitgeteilt am 1. Oktober 2019, genehmigte der Stadtrat den Quartierplan E._____ und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Die Genehmigung erfolgte unter dem Vorbehalt der Änderungen der Baulinien E._____ (Baulinienplan vom 12. Oktober 2018).

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt B._____." In formeller Hinsicht hielt sie fest, sie werde auch gegen den Einspracheentscheid betreffend die Änderung der Baulinien im Gebiet E._____ Beschwerde erheben (Verfahren R 19 91); die Verfahren seien zu vereinigen. In materieller Hinsicht rügte sie im Wesentlichen die fehlende Genehmigung der Baulinien durch die Regierung. Zudem wies sie daraufhin,

- 5 - dass sich die Wohnzone W5 (Quartierplangebiet) und die angrenzende Zentrumszone Altstadt ZA1 hinsichtlich Gestaltung und Nutzung voneinander abheben. Damit ein sanfter Übergang zwischen Wohnnutzung und E._____ entstehe, müsste der Quartierplan entsprechende Nutzungsvorschriften vorsehen. Andernfalls dürfte es zu einer Entleerung des E._____ kommen. Ausserdem rügte sie eine Missachtung der Grundordnung durch den Quartierplan, da das Baufenster E1 die seitlichen oder vorderen Grenzabstände gemäss Art. 57 BauG von 7 oder 13 Metern gegenüber ihrer Parzelle Z.1._____ unterschreite. Darüber hinaus machte sie geltend, die Gebäude E1 und E2 im Bereich Ost (Richtprojekt auf der Parzelle Z.4._____) seien sowohl in Bezug auf den Umfang als auch auf die Gestaltung anzupassen. Durch das Richtprojekt wirke der Quartierplan in sich widersprüchlich und er könne insbesondere aufgrund des Gestaltungsplanes nicht genehmigt werden. Schliesslich hielt die Beschwerdeführerin fest, dass die Einschränkungen für sie um ein Vielfaches verringert werden könnten, wenn der Wohnkomplex weiter westlich realisiert würde. Im Sinne der Verhältnismässigkeit sei eine alternative Platzierung des Gebäudes E1 zu prüfen.

E. 4

Am 17., mitgeteilt am 19. Dezember 2019, beschloss die Regierung des Kantons Graubünden was folgt: "1. Die Änderung der Baulinien an der Kantonsstrasse ([...]) im Bereich des Quartierplangebiets E._____ in B._____ innerorts, dargestellt im Baulinienplan 1:500 vom 18. [recte: 12.] Oktober 2018, sowie das Verkehrskonzept E._____, dargestellt im Übersichtsplan 1:1000 vom 22. Januar 2018, als strassenbaupolizeiliche Grundlage für die Baulinienfestlegung, werden genehmigt. 2. Die Gehweganlage längs der Kantonsstrasse im Bereich der Liegenschaften Z.3._____ und Z.4._____ ist durch die Stadt B._____ spätestens im Zeitpunkt der Überbauung der Liegenschaft Z.4._____ so zu

verschieben, dass das Kreuzen auf der Kantonsstrasse vor dem Engpass E._____ auch für den Schwerverkehr ohne Beanspruchung der Gehweganlage möglich ist. Das entsprechende Projekt ist der Strassenbaupolizei des Tiefbauamts zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen."

- 6 - Begründend hielt sie im Wesentlichen fest, dass der Quartierplan E._____ unter anderem die Bebauung der Parzelle Z.4._____ vorsehe. Diese befinde sich unmittelbar westlich des Engpasses der Kantonsstrasse im Bereich E._____. Gegenwärtig werde die Gehweganlage längs der Kantonsstrasse insbesondere von Bussen im Linienverkehr und vom Schwerverkehr für das Kreuzen vor dem Engpass genutzt. Die Nutzer der Gehweganlage könnten bei diesen Kreuzungsmanövern derzeit auf den Parkplatz auf der Parzelle Z.4._____ ausweichen. Mit der Bebauung der Parzelle Z.4._____ sei dieses Ausweichen nicht mehr möglich. Die geplanten Baulinien berücksichtigten daher eine Aufweitung der Kantonsstrasse, um das Kreuzen vor dem Engpass zu ermöglichen. Die Gehweganlage längs der Kantonsstrasse sei entsprechend durch die Stadt B._____, spätestens im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle Z.4._____, so (Anm.: gegen Norden) zu verschieben, dass das Kreuzen auf der Kantonsstrasse vor dem Engpass auch für den Schwerverkehr möglich sei. Weiter hielt die Regierung fest, dass die Anpassung der Baulinien auch eine teilweise Aufhebung der Baulinien des E._____-Durchstichs enthalte. Diese Baulinien habe die Stadt B._____ im Rahmen der Quartierplanung gestützt auf Art. 14 des (Anm.: damaligen) Baugesetzes festgelegt. Die Regierung sei mit der Aufhebung der Baulinien des E._____-Durchstichs einverstanden, weise allerdings darauf hin, dass die Baulinien mit der teilweisen Aufhebung ihre Funktion zur Freihaltung des Raumes für den Bau des E._____-Durchstichs nicht mehr erfüllen könnten und somit von Amtes wegen gänzlich aufzuheben seien.

E. 4.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sich das umstrittene Gestaltungsprojekt (Richtprojekt) im Quartierplan im Bereich Ost auf den Parzellen Z.4._____ und Z.3._____ befinde, welche der Wohnzone W5 zugeordnet würden und an die Zentrumszone Altstadt ZA1 grenzten. Die beiden angrenzenden Zonen hoben sich hinsichtlich Gestaltung und Nutzung voneinander ab. Bei der Wohnzone W5 handle es sich grundsätzlich um eine Wohnzone und es sei nur das sogenannte stille Gewerbe (nicht störende Betriebe) gemäss Art. 44 des Baugesetzes der Stadt B._____ (BauG) zugelassen. Diese Wohnnutzung stehe in Konflikt mit der heutigen Nutzung des E._____, welches von grösseren Wirtshäusern dominiert werde und (auch in der Nacht) zahlreiche Gäste anziehe. Um Konflikte zu vermeiden, müsste der Quartierplan entsprechende Nutzungsvorschriften vorsehen, damit ein sanfter Übergang zwischen Wohnnutzung und E._____ entstehe. Andernfalls dürfte die Gefahr bestehen, dass das Gebiet nachhaltig verändert werde und es zu einer Entleerung des E._____ komme.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerinnen halten im Wesentlichen fest, es sei nichts Aussergewöhnliches, dass Zonen mit verschiedenen Nutzungen aneinandergrenzen. Solche in aller Regel unproblematischen Situationen fänden sich auf dem gesamten Stadtgebiet. Vorliegend gälten von der Grundordnung her, d.h. angesichts des Zonenplans und des Baugesetzes, für die Zentrumszone ZA1 und die Wohnzone W5 vergleichbare Voraussetzungen betreffend die Nutzung. Es seien keine Nutzungskonflikte ersichtlich.

- 15 - Auch die Beigeladene erachtet die Rüge der Beschwerdeführerin hinsichtlich angeblicher Nutzungskonflikte als nicht nachvollziehbar. Der Quartierplanperimeter liege vollumfänglich in der Wohnzone W5 mit Empfindlichkeitsstufe (ES) II/III und überlagertem GÜP-E. _____. Die von der Kantonsstrasse sowie der angrenzenden Ausgangsmeile in der östlich angrenzenden Zentrumszone Altstadt ZA1 ausgehende Lärmproblematik sei bereits mittels ES-Aufstufung im Zonenplan zweckmässig gelöst.

E. 4.3

Zwar trifft es zu, dass die Zentrumszone Altstadt ZA1 für das Wohnen und für nicht störende und mässig störende Betriebe vorgesehen ist (Art. 41 Abs. 1 BauG; ES III [Art. 57 BauG]), während die daran angrenzende Wohnzone W5 im Quartierplangebiet hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt ist (Art. 44 Abs. 1 Satz 1 BauG; ES II [Art. 57 BauG]). Gemäss Zonenplan gilt der Abschnitt entlang der H. _____-strasse (Kantonsstrasse) allerdings als lärmvorbelastetes Gebiet mit Aufstufung in die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe (ES III; vgl. Zonenplanausschnitt, beschwerdegegenständliche Akten [Bg-act.] 3). Für dieses Gebiet findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung (vgl. Art. 44 Abs. 1 Satz 2 BauG). Zusammen mit der ES-Aufstufung führt dies dazu, dass hinsichtlich der Nutzung für die Zentrumszone Altstadt ZA1 und die daran angrenzende Wohnzone W5 im Quartierplangebiet vergleichbare Voraussetzungen gelten; dem bestehenden Lärmkonflikt wird damit zweckmässig Rechnung getragen. Mit der Beigeladenen gilt es zudem festzuhalten, dass die Nutzer in dem auf ES III aufgestuften Bereich im Quartierplangebiet wissen, welche Immissionen sie tolerieren müssen, und sie können und müssen ihre konkreten Nutzungsabsichten darauf ausrichten. Inwiefern es bei dieser Ausgangslage zu einer Entleerung bzw. einer dauerhaften Veränderung des Charakters des E. _____ kommen sollte, ist nach Auffassung des streitberufenen Gerichts nicht ersichtlich. Die Stadt B. _____ hat ihr Planungsermessen nicht überschritten, indem sie für das Quartierplange-

- 16 - biet entlang der H. _____-strasse nicht etwa die gewerbliche Nutzung vorgeschrieben hat (vgl. Replik S. 3).

E. 5

In ihrer Vernehmlassung vom 19. Dezember 2019 beantragten die Stadt B. _____ und die Wohnbaugenossenschaft der Stadt B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerinnen) die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne, unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.

- 7 - In formeller Hinsicht hielten sie fest, dass die beiden Beschwerdeeingaben (R 19 91 und R 19 92) nicht oder nur teilweise denselben Streitgegenstand umfassten, weshalb die beiden Verfahren nicht zu vereinigen seien. In materieller Hinsicht machten sie unter anderem geltend, es sei nichts Aussergewöhnliches, dass Zonen mit verschiedenen Nutzungen aneinandergrenzen. Solche in aller Regel unproblematischen Situationen fänden sich auf dem gesamten Stadtgebiet. Vorliegend gälten von der Grundordnung her, d.h. angesichts des Zonenplans und des Baugesetzes, für die Zentrumszone ZA1 und die Wohnzone W5 vergleichbare Voraussetzungen betreffend die Nutzung. Es seien keine Nutzungskonflikte ersichtlich. Weiter machten sie geltend, dass die im Plan vermassten Baufenster den seitlichen Grenzabstand von 7 Metern gegenüber der Parzelle Z.1. _____ ohne Weiteres einhielten (Regelbauweiseabstand). Darüber hinaus hielten sie fest, dass kein Verstoß gegen die Ästhetikvorschriften ersichtlich sei; die gesetzliche Vorgabe einer

guten Gesamtwirkung werde vom Quartierplan insbesondere im Bereich Ost übertroffen. Schliesslich machten sie geltend, dass der Platzierung des Gebäudes E1 eine vertiefte städtebauliche Auseinandersetzung vorausgegangen sei und der gesetzliche Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführerin und die zulässige Gebäudehöhe einzuhalten seien. Der Abstand des Baufensters E2 zur Grenze betrage 10 Meter und mehr. Dazu komme, dass das Gebäude des Baufensters E2 gegenüber jenem im Baufenster E1 um ein Geschoss tiefer ausgestaltet werde (vgl. V3 Gestaltungsplan und Art. 18 Abs. 2 QPV). Die danach noch verbleibenden Einschränkungen seien hin- zunehmen.

E. 5.1

Weiter rügt die Beschwerdeführerin eine Missachtung der Grundordnung. Den Quartierplanvorschriften lasse sich nicht entnehmen, wo die Hauptfassade des Gebäudes E1 zu stehen habe. Damit kämen gegenüber ihrer Parzelle Z.1._____ die seitlichen oder vorderen Grenzabstände von 7 oder 13 Metern gemäss Art. 57 BauG zur Anwendung (je nach Ausgestaltung der Baute). Das Baufenster E1 unterschreite die Grenzabstände gegenüber der Parzelle Z.1._____, welche gemäss Art. 88 Abs. 5 BauG einzuhalten seien, bzw. die Einhaltung der Grenzabstände sei mangels vermasster Baubereiche mit den Baufenstern nicht überprüfbar; der Quartierplan sei anzupassen.

E. 5.2

Demgegenüber sind die Beschwerdegegnerinnen der Auffassung, dass die im Plan vermassten Baufenster den seitlichen Grenzabstand von 7 Metern gegenüber dem beschwerdeführerischen Grundstück ohne Weiteres einhielten. Auch die Beigeladene hält fest, dass der Grenzabstand zwischen der Parzelle Z.1._____ und der nächstgelegenen Ecke des Baufeldes E1 den im Zonenschema (Art. 57 BauG) definierten seitlichen Grenzabstand von 7 Metern einhalte.

E. 5.3

Wie die Beigeladene zu Recht festhält, können die konkreten Masse – in casu der Grenzabstand des Baufensters E1 gegenüber der Parzelle Z.1._____ – mit genügend hoher Genauigkeit aus den Plänen herausgemessen werden. So ergibt sich aus dem Quartier-Gestaltungsplan V3 1:500 vom 10. September 2018, dass der Grenzabstand zwischen der Parzelle Z.1._____ und der nächstgelegenen Ecke des Baufensters E1 den seitlichen Grenzabstand von 7 Metern einhält (vgl. Bg-act. 12.3 sowie Art. 88 Abs. 5 i.V.m. Art. 57 und Art. 64 Abs. 1 BauG). Dass der vordere Grenzabstand von 13 Metern zwischen der Parzelle Z.1._____ und der

- 17 - nächstgelegenen Ecke des Baufensters E1 nicht eingehalten ist (vgl. Art. 88 Abs. 5 i.V.m. Art. 57 und Art. 64 Abs. 1 BauG), steht der Genehmigung des Quartierplans nicht entgegen, da die östliche Seite des Baufensters E1 im Quartierplan nicht als Hauptfassade festgelegt wurde (vgl. zur Ermittlung des vorderen Grenzabstandes: Art. 64 Abs. 2 BauG sowie VGU R 18 25 vom 12. April 2019 E.4.3).

E. 6

Die C._____ (nachfolgend: Beigeladene) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 23. Dezember 2019 die Abweisung der Beschwerde betreffend die Genehmigung des Quartierplans E._____, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

- 8 - Begründend hielt sie zunächst fest, dass die Regierung in der Zwischenzeit die erforderliche Genehmigung für die Baulinien entlang der Kantonsstrasse mit Regierungsbeschluss vom 17. Dezember 2019 erteilt habe. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin sei damit gegenstandslos geworden. Weiter wies sie darauf hin, dass mit der auf Stufe Grundordnung erfolgten ES-Aufstufung dem bestehenden Lärmkonflikt (Wohnzone W5 und Zentrumszone Altstadt ZA1) zweckmässig Rechnung getragen werde, weshalb weitergehende Regelungen auf Stufe Quartierplanung weder erforderlich noch zweckmässig seien. Darüber hinaus machte sie im Wesentlichen geltend, dass der Grenzabstand zwischen der Parzelle Z.1._____ und der nächstgelegenen Ecke des Baufeldes E1 den im Zonenschema (Art. 57 BauG) definierten seitlichen Grenzabstand von

E. 6.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 73 Abs. 1 KRG geltend, der auf der Parzelle Z.4._____ (Baufenster E1 und E2) geplante Wohnblock von einer Gesamtlänge von geschätzt rund 28 Metern und einer Höhe von 16.57 Metern wirke zwischen den kleinen und alten E._____ -Häusern wie ein massiver und übergrosser Fremdkörper, welcher über die umliegenden Dächer hinausrage. Zudem sei nicht ersichtlich, inwiefern die projektierte Dachkonstruktion des Gebäudes E1 als Mischform eines Flach- und Mansardendachs inmitten der bestehenden Giebedächer den Gestaltungsregeln des E._____ folge. Vielmehr wirke die Dachkonstruktion befremdlich und unpassend in der Umgebungsstruktur. Ausserdem sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Gebäude im Baufenster E2 mit einem völlig quartierfremden Flachdach ausgestaltet werden solle. Die beschriebenen Gebäude E1 und E2 im Bereich Ost seien sowohl in Bezug auf den Umfang als auch auf die Gestaltung anzupassen. Durch das Richtprojekt wirke der Quartierplan in sich widersprüchlich und er könne insbesondere aufgrund des Gestaltungsplanes nicht genehmigt werden.

E. 6.2

Dem halten die Beschwerdegegnerinnen im Wesentlichen entgegen, dass beim städtebaulichen Entwurf einem adäquaten Übergang vom E._____ stadtauswärts zu den neueren Stadtteilen besondere Beachtung eingeräumt worden sei, indem Gestaltungselemente des E._____ übernommen würden, ohne dabei die Nutzungsmöglichkeit der Grundordnung einzuschränken. Zu diesen Gestaltungselementen gehörten die Körnung mit der Aufteilung in zwei Baukörper, die Staffelung der Höhe (vgl. Gestaltungsplan V3 und Art. 18 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften [QPV]), die Gestaltung der Fassade als verputzte Lochfassade in Massivbauweise und in muraler Erscheinung (Art. 18 Abs. 1 QPV) sowie die Dachform mit Dachschrägen und gegebenenfalls mit Lukarnen (Art. 18 Abs. 3 und 4 QPV). Im Richtprojekt werde zudem aufgezeigt, wie die städtebauliche Weiterentwicklung der Strassenbebauung E._____ umgesetzt werden solle. Besondere Beachtung fänden dabei die gassenbildenden Fassaden, die Platzabfolge, der räumliche Bezug zur I._____ und zum G._____ -platz, die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung (sh. NV3 Planungsbericht, S. 6). Aus all diesen Gründen werde die gesetzliche Vorgabe einer guten Gesamtwirkung vom Quartierplan insbesondere im Bereich Ost übertroffen. Ein Verstoss gegen die Ästhetikvorschriften sei nicht ersichtlich. Auch die Beigeladene erachtet die Rüge der angeblichen Gefährdung des Ortsbildes als unbegründet. Das Richtprojekt sei nicht verbindlich (Art. 3 Abs. 2 QPV), weshalb dieses

nicht zum Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemacht werden könne. Betrachte man die ortsbau-liche Körnung im vorliegend massgebenden Bereich, könne nicht ansatz-weise davon gesprochen werden, dass die vorgesehenen Gebäudegrund-flächen in den Baufeldern E1 und E2 aus ästhetischen Gründen unzuläs-sig wären. Schliesslich werde weder dargetan noch sei ersichtlich, wes- halb die verbindlichen Vorgaben betreffend Dachgestaltung in Art. 18 QPV gegen die Regelung von Art. 73 Abs. 1 KRG verstossen sollten.

6.3.1.1. Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem positiven Gestaltungsziel der "guten Gesamtwirkung" soll die Basis für die Erhaltung und Förderung einer "guten Architektur" geschaffen wer- den, welche u.a. auch neue Formen in alten Strukturen ermöglicht. Wie sich schon aus dem Wort "Gesamtwirkung" ergibt, steht das positive Ge- samtergebnis im Vordergrund. Die geplante Baute soll in einem gewissen

- 19 - Einklang mit der Umgebung stehen. Es geht um den Gesamteindruck des Orts- und Quartierbildes, um Rücksichtnahme auf prägende Elemente in der Umgebung, um die räumlichen Strukturen des Ganzen, um die Qua- lität des Gesamtbildes. Mit dem Wort „gut“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung der General- klausel nicht allzu hoch angesetzt werden dürfen, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine "optimale" Gesamtwirkung verlangt würde (zum Ganzen Botschaft zur KRG-Revision, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343; VGU R 12 22 vom 10. Juli 2012 E.4b m.w.H.).

6.3.1.2. Bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe, so auch der Anwendung von Art. 73 Abs. 1 KRG ("gute Gesamtwirkung"; vgl. VGU R 11 50 vom 16. August 2011 E.5a), steht den kommunalen Behörden gemäss Rechtsprechung und Lehre namentlich dann ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind (vgl. BGE 145 I 52 E.3.6 m.w.H.). Wie bereits erwähnt, darf die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie allerdings nicht so weit gehen, dass sich die Rechtsmittelbehörde auf eine Willkürprüfung beschränkt (BGE 145 I 52 E.3.6). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung überschreitet die Gemeinde ihren Handlungsspielraum namentlich auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt oder das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E.5.3 m.H.a. BGE 145 I 52 E.3.6; vgl. zum Ganzen vorstehende Erwägung 2.2).

6.3.2.1. Gestützt auf Art. 73 Abs. 1 KRG rügt die Beschwerdeführerin vorliegend sowohl den Umfang (Gesamtlänge und Höhe) als auch die Gestaltung (Dachform) der Gebäude E1 und E2 (Richtprojekt) im Bereich Ost (Par-

- 20 - zelle Z.4.____). Mit Bezug auf den Baubereich E ist dem (nicht verbindli- chen [vgl. Art. 3 QPV]) Planungsbericht NV3 vom 18. Juni 2018 zu ent- nehmen, dass die gassenbildenden Fassaden, die Platzabfolge aus dem E.____ heraus, der räumliche Bezug zur I.____ und zum G.____-platz, die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung im Richtprojekt besondere Be- achtung gefunden hätten. So seien zwei voneinander abgetrennte Kuben, die einen Platz zwischen I.____ und Baufenster E1 sowie einen Ab- schluss des G.____-platzes bildeten, entstanden (vgl. Bg-act. 12.9 S. 6). Dem (nicht verbindlichen [vgl. Art. 3 QPV]) Richtprojekt NV1 vom 28. Mai 2018 ist zu entnehmen, dass beim Grundstück des Parkplatzes (Parzel- len Z.4.____ und Z.5.____) eine

eigentliche Stadtreparatur vorgenommen werden solle. Diese schliesse, den – zeitgemäss umgesetzt – Gestaltungsregeln des E._____ folgend, die Lücke zwischen E._____ und alter I._____ (vgl. Bg-act. 12.8 S. 4). Die Planung sehe zwei dem Bestand im E._____ ähnlich grosse Volumen vor, die die Massstäblichkeit innerhalb des Quartiers weiterführten und auf die Wohnüberbauungen K._____ und L._____ reagierten. Während der an der M._____ -strasse liegende Baukörper sich in der Höhe unterordne und den Platz und das anschlies- sende Wohnviertel räumlich abschliesse, führe das Volumen am E._____ die Enge und Dichte stadtauswärts weiter [...]. Das Volumen sei in den Geschossen strukturiert: Das Erdgeschoss sei überhöht, die beiden obersten Geschosse seien in der Formensprache als Dach ausformuliert, die Traufkante werde von den bestehenden Bauten her weitergeführt. Diese Teilung werde dazu genutzt, die maximale Ausnutzung zu erreichen, ohne dass der Bau dadurch architektonisch und volumetrisch die kleineren Altbauten dominiere (vgl. Bg-act. 12.8 S. 39). Art. 18 QPV bestimmt schliesslich mit Bezug auf den Baubereich E verbindlich was folgt (vgl. Bg-act. 12.1): "Im Baubereich E erfolgt der städtebauliche Übergang von der Altstadt mit dem E._____ zum Umstrukturierungsgebiet des Quartierplans. Die Gestaltung der Fassade ist als verputzte Lochfassade in Massivbauweise in muraler Erscheinung vorzunehmen.

- 21 - Das Gebäude des Baufensters E1 muss das Gebäude des Baufensters E2 um ein Geschoss überragen. Die Dachgestaltung im Baufenster E1 setzt sich von der Hauptfassade ab und erstreckt sich über zwei Geschosse. Die Dachform muss den Altstadtdachformen angepasst sein, d.h. mit Dachschrägen und gegebenenfalls mit Lukarnen (vgl. Richtprojekt). Eine Dachterrasse ist nicht zulässig. Die Dachgestaltung im Baufenster E2 setzt sich von der Hauptfassade ab und erstreckt sich über ein Geschoss. Die Dachform muss den Altstadtdachformen angepasst sein, d.h. mit Dachschrägen und gegebenenfalls mit Lukarnen (vgl. Richtprojekt). Die Dachfläche des Baufensters E2 ist als Flachdach auszubilden und eine teilweise Nutzung als Terrasse ist erwünscht." 6.3.2.2. Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin monierten Gesamtlänge des auf der Parzelle Z.4._____ geplanten Wohnblocks gilt es festzuhalten, dass das Baufenster E2 gegenüber dem Baufenster E1 um rund 15 Meter zurückspringt (Körnung); das an der H._____ -strasse platzierte Baufenster E1 weist eine Länge von lediglich rund 15 Metern auf (vgl. Länge des Baufensters E1 entlang der H._____ -strasse, Bg-act. 12.3). Was die Höhe des auf der Parzelle Z.4._____ geplanten Wohnblocks anbelangt, trifft es zwar zu, dass dieser die angrenzende Liegenschaft der Beschwerdeführerin überragen könnte, zumal in der Wohnzone W5 eine Gebäudehöhe von bis zu 17 Metern zulässig ist (vgl. Art. 57 BauG), während die Liegenschaft der Beschwerdeführerin eine Höhe von rund 12.5 Metern aufweist (vgl. Bg-act. 12.8 S. 48). Die Ausnutzung der maximalen Baumasse entspricht allerdings grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur häuslicheren Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt werden (BGE 145 I 52 E.4.4 m.w.H.). Letzteres ist vorliegend nicht der Fall. Zum einen finden sich auch im E._____ Häuser, welche eine Höhe von mehr als 16 Metern aufweisen (vgl. etwa Bg-act. 12.8 S. 52 f.). So wird denn auch im Richtprojekt NV1 vom 28. Mai 2018 festgehalten, dass die Planung zwei dem Bestand im E._____ ähnlich grosse Volumen vorsehe, die die Massstäblichkeit innerhalb des Quar-

- 22 - tiers weiterführten und auf die Wohnüberbauungen K._____ und L._____ reagierten (vgl. Bg-act. 12.8 S. 39 sowie vorstehende Erwägung 6.3.2.1). Darüber hinaus nimmt der Quartierplan mit der Festlegung der Baubereiche (Körnung), den Vorschriften hinsichtlich der Staffelung der Gebäudehöhe in den Baubereichen E1 und E2, der Gestaltung der Fassade als verputzte Lochfassade in Massivbauweise in muraler Erscheinung und der an die Altstadtformen angepassten Dachgestaltung (vgl. dazu Art. 18 QPV) hinreichend Rücksicht auf prägende Elemente in der Umgebung (vgl. dazu auch vorstehende Erwägung 6.3.2.1 bzw. den Planungsbericht NV3 vom 18. Juni 2018 [Bg-act. 12.9 S. 6], das Richtprojekt NV1 vom 28. Mai 2018 [Bg-act. 12.8 S. 4 und 39] sowie die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen auf S. 3 des Augenscheinprotokolls). Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei nicht ersichtlich, inwiefern die projektierte Dachkonstruktion des Gebäudes E1 als Mischform eines Flach- und Mansardendachs inmitten der bestehenden Giebeldächer den Gestaltungsregeln des E._____ folge, gilt es darauf hinzuweisen, dass das Richtprojekt NV1 vom 28. Mai 2018 nicht verbindlich ist (vgl. Art. 3 QPV); die Quartierplanvorschriften verweisen lediglich hinsichtlich der Dachschrägen und der Lukarnen vergleichsweise auf das Richtprojekt (vgl. vorstehende Erwägung 6.3.2.1). Zudem ist die Vorschrift, wonach die Dachfläche des Gebäudes E2 als Flachdach auszubilden ist, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht völlig quartierfremd: Abgesehen davon, dass das Dach des Gebäudes E2 ebenfalls Dachschrägen und gegebenenfalls Lukarnen aufweisen muss (vgl. Art. 18 QPV), wird mit dem Baufenster E2, welches an der M._____strasse liegt und gegenüber dem Baufenster E1 um rund 15 Meter zurückspringt, das anschliessende Wohnviertel räumlich abgeschlossen bzw. auf die Wohnüberbauungen K._____ und L._____, welche Flachdächer aufweisen, reagiert (vgl. Bg-act. 12.8 S. 39). Insgesamt kann somit von einem adäquaten Übergang vom E._____ stadtauswärts zu den neueren Stadtteilen bzw. einer "guten Gesamtwirkung" i.S.v. Art. 73 Abs. 1 KRG ausgegangen werden; die Stadt

- 23 - B._____ hat ihren Ermessensspielraum jedenfalls nicht überschritten, weshalb der Quartierplan auch insofern nicht zu beanstanden ist.

E. 7

Am 13. Dezember 2019 reichte D._____ eine Stellungnahme ein mit dem Antrag um den Schutz der Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 31. Oktober 2019, unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.

- 9 -

E. 7.1

Gestützt auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz macht die Beschwerdeführerin zudem geltend, dass der Wohnblock E1 auch weiter westlich realisiert werden könnte. Auf diese Weise könnten die Einschränkungen für sie um ein Vielfaches verringert werden. Die Einwirkung auf die unbewohnte I._____ wäre von weit geringerem Umfang. Im Sinne der Verhältnismässigkeit sei eine alternative Platzierung des Gebäudes E1 zu prüfen.

E. 7.2

Hierzu halten die Beschwerdeführerinnen fest, dass der Platzierung des Gebäudes E1 eine vertiefte städtebauliche Auseinandersetzung vorausgegangen sei und der gesetzliche Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführerin und die zulässige Gebäudehöhe einzuhalten seien. Zur H._____strasse hin stehe das Gebäude der

Beschwerdeführerin direkt auf der Grenze. Mit dem geplanten Neubau im Baufenster E1 werde die Gebäudeflucht annähernd (mit einem kleinen Rücksprung) übernommen. Ortsbauliche Interessen sowie das Interesse der Realisierbarkeit der in der Grundordnung vorgesehenen baulichen Dichte seien berücksichtigt. Der Abstand des Baufensters E2 zur Grenze betrage 10 Meter und mehr. Dazu komme, dass das Gebäude des Baufensters E2 gegenüber jenem im Baufenster E1 um ein Geschoss tiefer ausgestaltet werde (vgl. V3 Gestaltungsplan und Art. 18 Abs. 2 QPV). Die danach noch verbleibenden Einschränkungen habe die Nachbarin eines zonen- und baugesetzkonform überbauten Grundstückes hinzunehmen. Auch die Beigeladene ist der Ansicht, dass der Quartierplan eine sorgfältige, optimal auf die Umgebung abgestimmte Setzung von Bauvolumen definiere, bestimmt durch Baufenster und maximale Höhen. Damit erweise sich die Planung als zweckmässig, jedenfalls aber habe der Stadtrat damit das ihm zustehende Planungsermessen nicht überschritten.

- 24 -

E. 7.3

Hinsichtlich der Platzierung des Gebäudes E1 bzw. der Ausgestaltung des Baubereichs E ist dem Planungsbericht NV3 vom 18. Juni 2018 zu entnehmen, dass dabei insbesondere die gassenbildenden Fassaden, die Platzabfolge aus dem E._____ heraus sowie der räumliche Bezug zur I._____ und zum G._____platz besondere Beachtung gefunden hätten. So seien zwei voneinander abgetrennte Kuben, die einen Platz zwischen I._____ und Baufenster E1 sowie einen Abschluss des G._____platzes bildeten, entstanden (vgl. Bg-act. 12.9 S. 6). Diese städtebaulichen Überlegungen stehen dem Antrag der Beschwerdeführerin, den Wohnblock bzw. das Baufenster E1 weiter westlich zu realisieren, allesamt entgegen. Wenngleich die Einwirkungen des Wohnblocks E1 auf die I._____ von weit geringerem Umfang wären als die Einwirkungen desselben auf die Beschwerdeführerin, so vermag das Interesse der Beschwerdeführerin an möglichst viel Freiraum um ihre Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer sorgfältigen, optimal auf die Umgebung abgestimmte Setzung von Bauvolumen (vgl. dazu den Planungsbericht NV3 vom 18. Juni 2018 [Bg-act. 12.9 S. 6] sowie das Richtprojekt NV1 vom 28. Mai 2018 [Bg-act. 12.8 S. 4], wonach beim Grundstück des Parkplatzes [Parzellen Z.4._____ und Z.5._____] eine eigentliche Stadtreparatur vorgenommen werden sollte) nicht zu überwiegen. Auch mit der Platzierung des Gebäudes E1 hat die Stadt B._____ ihr Planungsermessen somit nicht überschritten. 8. Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

E. 8

Am 31. Januar 2020 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest, wobei sie die Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. 7.7 % MWST zulasten der Beschwerdegegnerinnen beantragte. Zudem ergänzte und vertiefte sie ihre bisherige Argumentation.

E. 9

Mit Schreiben vom 11. Februar 2020 verzichteten die Beschwerdegegnerinnen auf die Einreichung einer Duplik.

E. 9.1

Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen. Vorliegend rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten im Umfang von 90 % der unterliegenden Beschwerdeführerin und im Umfang von 10 % D._____, auf dessen Eingabe nicht eingetreten werden konnte (vgl. vorstehende Erwägung 1.1.2), aufzuerlegen. Die Staatsgebühr wird gestützt auf Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festgesetzt.

- 25 -

E. 9.2

Nach Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel auch verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Vorliegend reichte der Rechtsvertreter der Beigeladenen trotz entsprechender Aufforderung keine Kostennote ein, weshalb die aussergerichtliche Entschädigung gestützt auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) nach richterlichem Ermessen pauschal auf CHF 3'000.-- festgelegt wird (exkl. MWST [UID-Registernummer]; vgl. dazu PVG 2015 Nr. 19). Die Beschwerdeführerin hat der Beigeladenen somit eine Parteientschädigung von CHF 3'000.-- auszurichten. D._____ einen Kostenanteil aufzuerlegen rechtfertigt sich dabei nicht, zumal der Beigeladenen durch dessen Eingaben kein nennenswerter Aufwand entstanden sein dürfte. Den Beschwerdegegnerinnen sowie der Regierung des Kantons Graubünden steht demgegenüber keine aussergerichtliche Entschädigung zu (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG).

- 26 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 10

Am 17. Februar 2020 hielt D._____ duplicando an seinen Anträgen fest. Auch die Beigeladene hielt am 3. März 2020 duplicando an ihren Anträgen fest und ergänzte ihre bisherige Argumentation.

E. 11

Am 21. September 2021 fand vor Ort ein Augenschein statt. Dabei nahm die Beschwerdeführerin insbesondere Stellung zum Richtprojekt: Dieses weise ein Mansarden-Flachdach auf, was für das E._____ untypisch sei. Zudem stehe der riesige Wohnblock im Widerspruch zur feinen Bauordnung und Struktur im E._____. Der Übergang vom E._____ zum Quartierplangebiet hätte sanfter gestaltet werden können. Dem hielten die Beschwerdegegnerinnen entgegen, dass das Richtprojekt ein Schrägdach aufweise, was im E._____ ebenfalls anzutreffen sei. Zwar mache die Gebäudehöhe des Richtprojektes gegenüber den Häusern im E._____ einen Sprung, die Dachform sei aber an das Bestehende angelehnt. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und die übrigen Akten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1.1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Beschluss des Stadtrates B._____ vom 24. September 2019, mitgeteilt am 1. Oktober 2019, worin der Quartierplan E._____ unter dem Vorbehalt der Änderung der Baulinien E._____ (Baulinienplan vom 12. Oktober 2018; Verfahren

- 10 - R 19 91) genehmigt und die dagegen erhobenen Einsprachen abgewiesen wurden. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Entscheide von Gemeinden, soweit

diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Beschluss des Stadtrates B._____ vom 24. September 2019 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Als im vorinstanzlichen Verfahren unterliegende Eigentümerin der an das Planungsgebiet angrenzenden Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ ist die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Beschluss sowohl formell als auch materiell beschwert, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert ist (vgl. Art. 50 VRG; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] U 15 97 vom 22. Januar 2019 E.2.2 m.w.H.). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG). 1.1.2. D._____, Adressat des angefochtenen Beschlusses und Beigeladener im vorliegenden Verfahren, liess sich am 13. Dezember 2019 vernehmen und beantragte den Schutz der Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 31. Oktober 2019. Das Institut der Beiladung i.S.v. Art. 40 VRG dient insbesondere der Wahrung der Interessen derjenigen, deren rechtliche oder tatsächliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt sein könnten (vgl. VGU R 19 73 vom 28. September 2021 E.1.4 m.w.H.). Sie dient allerdings nicht dazu, einem am vorinstanzlichen Verfahren Beteiligten die Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids nach Ablauf der Rechtsmittelfrist zu ermöglichen (vgl. VGU R 19 73 vom 28. September 2021 E.1.4; vgl. HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 301). Da die Eingabe von D._____ vom 13. Dezember 2019 die gleiche Stossrichtung wie die Beschwerde

- 11 - der Beschwerdeführerin vom 31. Oktober 2019 hat, kommt sie einer verspäteten Beschwerde gleich; darauf ist nicht einzutreten.

E. 16

Januar 2020 E.2.1, 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.4), wägen sie die Interessen gegeneinander ab (Art. 3 Abs. 1 RPV; AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, Rz. 10). Die Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) dienen dabei – zusammen mit den Zielen nach Art. 1 RPG – als Anleitung und Massstab (vgl. auch Art. 2 Abs. 1 lit. c RPV). Das Ergebnis der Abwägung ist nachvollziehbar zu begründen (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Vorbemerkung zur Nutzungsplanung, Rz. 12; vgl. Art. 3 Abs. 2 RPV). Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass Nutzungspläne – worunter auch Quartierpläne fallen – die zulässige Nutzung des Bodens in einer für die Grundeigentümer verbindlichen Weise ordnen (JEANNERAT/MOOR, a.a.O., Art. 14 Rz. 17; vgl. Art. 14 Abs. 1 i.V.m. Art. 21 Abs. 1 RPG). Über die Regelung der zulässigen Bodennutzung haben Nutzungspläne einen unmittelbaren Einfluss auf die rechtliche Situation der Grundeigentümer. Sie konkretisieren den Inhalt des Eigentumsrechts und beschränken die damit verbundene zulässige Nutzung (Einschränkung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfas-

- 13 - sung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]). Insoweit haben sie sich auf eine gesetzliche Grundlage zu stützen, sie müssen durch ein öffentliches Interesse oder den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein und sich als verhältnismässig erweisen (JEANNERAT/MOOR, a.a.O., Art. 14 Rz. 41; Art. 36 BV).

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