

GR_GERICHTE R 2020 95 vom 30. August 2022

GR Gerichte, 2022-08-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_95

FR: GR_GERICHTE R 2020 95 du 30 août 2022

IT: GR_GERICHTE R 2020 95 del 30 agosto 2022

Regeste

Quartierplan \"Ergiggin\" | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 1

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes F._____ vom 22. Juni 2009 wurde die erste Version des Quartierplans I._____ (QP 2009) genehmigt, nachdem der Quartierplan in der Zeit vom 15. Mai 2009 bis 13. Juni 2009 erstmals öffentlich aufgelegt worden war. In den Jahren 2012 bis 2014 erfolgte eine Erweiterung des Quartierplans. Neu wurde – nebst den bereits im Quartierplan enthaltenen Parzellen J._____ [Miteigentümer B._____ und C._____, D._____ sowie E._____], K._____ [Alleineigentümerin G._____ AG; neu Parzellen L._____, M._____] und N._____ ganz im Osten [Alleineigentümer A._____; neu Parzellen O._____, P._____] – auch die im Jahre 2010 eingezonte Parzelle R._____ im Nordwesten [Alleineigentümer H._____] ins Quartierplangebiet aufgenommen. Zur Erschliessung der Parzelle R._____ wurde im Generellen Erschliessungsplan (GEP) eine private Zufahrtsstrasse über die Parzelle J._____ festgelegt. Diese Ergänzung des GEP wurde am 17. April 2013 vom Kanton genehmigt. Mit Beschluss vom 13. Januar 2014 genehmigte der Gemeindevorstand F._____ die erweiterte Version des Quartierplans (QP 2014), welcher unangefochten in Rechtskraft erwuchs.

E. 2

Mit Schreiben vom 15. März 2016 stellte der Verwaltungsratspräsident der G._____ AG bei der Gemeinde F._____ das Gesuch, den QP 2014 nochmals zu überarbeiten, worauf der Gemeindevorstand mit Entscheid vom 21. März 2016 eine 'Absichtserklärung zur Einleitung der Überarbeitung des Quartierplans I._____ erliess. Dieser Entscheid wurde der G._____ AG sowie dem Planungsbüro Q._____ – als Beraterin in Raum- und Gestaltungsfragen der Gemeinde – mitgeteilt. Mit Schreiben vom 24. August 2016 wurde allen Quartierplanbeteiligten kundgetan, dass der Gemeindevorstand F._____ an seiner Sitzung vom 22. August 2016 die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen habe. Der Entwurf der Quartierplanänderung wurde allen Beteiligten mit Schreiben des Gemeindevorstands vom 12. April 2017 mitgeteilt.

- 4 -

E. 2.1

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 Grenzbereinigung 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 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 und 4 KRVO). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden (Art. 16 Abs. 3 i.V.m. Art. 30 Abs. 4 KRVO; vgl. PVG 2011 Nr. 17, 2008 Nr. 19).

E. 2.1.1

Im konkreten Fall ist zunächst erstellt, dass bereits im Jahre 2009 ein umfassendes Quartierplanverfahren im fraglichen Teilgebiet der

- 15 - Beschwerdegegnerin 1 durchgeführt, genehmigt und rechtskräftig abgeschlossen wurde (vgl. Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 8 mit Protokollauszug Sitzung Nr. 12/09 vom 22. Juni 2009; Bf-act. 9 mit Quartierplanvorschriften [QPV], Bestandestabelle [Anhang 1], Neuzuteilungsplan [Anhang 2], Verteilschlüssel [Anhang 3]; Skizze Erschliessungsstrasse [Anhang 3.1], Wasser [Anhang 3.2], Schmutzwasser [Anhang 3.3], Energie [Anhang 3.4], Planungskosten [Anhang 3.5], Kostenschätzung/Berechnung Entschädigung Fussweg [Anhang 4], provisorischer Kostenverteiler [Anhang 5] und Grundbuchauszügen [Anhang 6]; zzgl. detailliertem Bestandesplan 1:500 [farbig], Erschliessungsplan 1:500 sowie Neuzuteilungsplan 1:500). Mit Entscheid vom 13. Januar 2014 genehmigte die Beschwerdegegnerin 1 sodann die 'Erweiterung des Quartierplans' (Bf-act. 10), wobei sich die Erweiterung des Bezugsgebiets ausschliesslich und kostenfällig auf die (im Jahre 2012) neu einzonierte Hangparzelle Nr. R. _____ im Nordwesten bezog, was eine entsprechende Anpassung der QPV (Bf-act. 11) zzgl. der Anhänge nach sich zog. Diese Erweiterung wurde auch im Bestandsplan 1:500, Neuzuteilungsplan 1:500 und Erschliessungsplan 1:500 gut sichtbar nachgeführt, wobei auch noch eine Änderung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP) erforderlich war. Der Standort des bisherigen Wendehammers im Grenzbereich der Parzellen J. _____ und neu L. _____/M. _____ [ehemals Parzelle K. _____]) blieb unverändert, die geplante Quartierzufahrtsstrasse sollte aber gegen Westen hin neu direkt bis zur Parzelle R. _____ verlängert werden (Strassenbreite 3.30 m; Fläche 67 m²; Abstand 50 cm zu Gebäudeanbau [16C-A] auf Parzelle J. _____). Diese Ergänzung des GEP wurde vom Kanton am 17. April 2013 genehmigt, worauf die Beschwerdegegnerin 1 ihrerseits am 13. Januar 2014 die erweiterte Version des Quartierplans (QP 2014) genehmigte. Beide Genehmigungen sind danach in Rechtskraft erwachsen und somit bis dato rechtsverbindlich.

- 16 -

E. 2.1.2

Mit Beschluss vom 24. August 2016 (Bf-act. 13) i.S. "Einleitung Quartierplanverfahren [...] – Überarbeitung" hielt die Beschwerdegegnerin 1 neu fest: Am 8. Juli 2016 hat der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art.

E. 3

Der geänderte Quartierplan (nachfolgend QP 2018) lag zusammen mit den weiteren Quartierplanakten vom 20. April 2018 bis 20. Mai 2018 öffentlich auf. Die Eigentümer der Parzellen [neu] O._____, P._____, [A._____] sowie der Parzelle J._____, [B./C./D./E._____] erhoben dagegen am 18. Mai 2018 Einsprache.

E. 4

Mit Beschluss vom 31. August/1. September 2020 wies der Gemeindevorstand F._____ die eingegangenen Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Die Anpassung des QP 2018 mit markierten Änderungen der Quartierplanvorschriften (inkl. Anhänge) wurde in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 20. April 2018 bis 20. Mai 2018 genehmigt. In seinen Erwägungen [Ziff. 12-21] zum Beschluss begründete der Vorstand diesen Entscheid.

E. 5

Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen.

E. 6

Mit Stellungnahme vom 12. November 2020 beantragte die G._____ AG (Beschwerdegegnerin 2) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Es sei unklar, weshalb zwei Anträge gestellt worden seien. Jedenfalls sei nicht detailliert begründet worden, aus welchen Gründen der Quartierplan nicht in Kraft gesetzt werden sollte bzw. warum die aufschiebende Wirkung zu gewähren sei. Auf diese Anträge sei mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten (B. Prozessuales Ziff. 1, S. 2). Auf die Kritik der fehlenden Voraussetzungen für die Änderung des Quartierplans sei ebenso wenig einzutreten, da keiner der Beschwerdeführer gegen den Einleitungsbeschluss vom 22. August 2016 Beschwerde im Sinne von Art. 16 Abs. 2 KRVO erhoben habe. Der Einleitungsbeschluss sei rechtskräftig. Über die Zulässigkeit der Änderung des Quartierplans könne nicht mehr entschieden werden (Ziff. 2, S. 3).

- 7 - Gegenstand des Beschwerde- und Einspracheverfahrens könnten nur jene Änderungen resp. Bestimmungen des betreffenden Quartierplans sein, die Gegenstand des Quartierplanänderungs- bzw. Auflageverfahrens (2018) waren. Diese seien in den revidierten Quartierplanvorschriften (QPV) rot hervorgehoben. Alle anderen Teile und Bestimmungen des seit 2009 gültigen Quartierplans mit Ergänzung aus dem Jahre 2012 [2014], die nicht geändert werden sollten, seien rechtskräftig. Dagegen könne weder Einsprache noch Beschwerde geführt werden. Sie seien nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens und könnten somit auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein (Ziff. 3, S. 3). Inhaltlich wurde geltend gemacht, es verstehe sich von selbst, dass Quartierpläne im Lauf der Jahre an die veränderten Verhältnisse angepasst werden müssten. Seit Erlass des QP- 2009 seien – vier namentlich genannte – Gesetzesrevisionen in Kraft getreten. Heute werde eine verdichtete Bauweise angestrebt (vgl. KRIP-S). Die Aktualisierung des QP-2009 sei zweifellos nicht nur zulässig, sondern sogar geboten gewesen. Nachdem der Einleitungsbeschluss für die Änderung des Quartierplans unangefochten in Rechtskraft erwachsen sei, müsse nicht mehr über die Voraussetzungen für die Änderungen debattiert werden (C. Materielles Ziff. 1.1-1.3, S. 3-4). Es treffe in keiner Weise zu, dass die Gemeinde die Interessen einzelner Grundeigentümer bevorzuge. Für alle Beteiligten gälten die gleichen QPV. Die Beschwerdegegnerin 2 sei die einzige, die aktuell ein Interesse daran zeige, ihre Parzelle K._____ [neu L._____/M._____] im QP-Gebiet zu überbauen. Ihr Projekt füge sich gut in die Umgebung ein, sei eine Art Richtprojekt, aber nicht Bestandteil des Quartierplans. Der Verlauf der

Erschliessungsstrasse sei im jetzt zu beurteilenden Abänderungsverfahren nicht verändert worden. Das QP- Gebiet befinde sich am Hang, der gegen oben steiler werde. Talseitig grenze es an die RhB, zu der Bauten aufgrund der NIS-Verordnung Abstand halten müssten. Aufgrund der Topographie sei die Erschliessung nur von Osten möglich. Ebenfalls logisch sei, dass es im QP-Gebiet zwei Baureihen geben werde, eine untere, auf der Höhe des bestehenden

- 8 - Hauses auf Parzelle J._____, und eine obere. Mit der (Stich-) Strasse zwischen der oberen und unteren Baureihe könnten die Überbauungen auf beiden Seiten erschlossen werden. Die Parzelle R._____ könne wegen der (Hang-) Steilheit nicht über die Parzelle S._____ – welche nicht zum QP- Perimeter zähle – erschlossen werden. Genau deshalb sei die Parzelle R._____ nachträglich (2012) ins Bezugsgebiet aufgenommen worden. Die Parzelle N._____ (neu O._____/P._____) ganz im Osten werde durch die Erschliessungsstrasse nicht "zerschnitten", sondern (erst) sinnvoll erschlossen (Ziff. 2.1-2.7). Art. 18 QPV und die übrigen Gestaltungs- und Bauvorschriften in den QPV seien nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens betreffend Änderung/Erweiterung (QP-2018). Die dazu erhobenen Einwände seien auch materiell unbegründet (im Detail Ziff. 4.1- 10, S. 6-7). Die behauptete Nichtigkeit des Kostenverteilschlüssels sei keineswegs begründet, weshalb darauf gar nicht einzutreten sei. Die dazu einschlägigen Art. 32 ff. QPV blieben unverändert in Kraft, zumal der Kostenverteiler nicht Inhalt der Änderung/Erweiterung (QP-2018) sei. Ferner sei ein öffentliches Interesse an der (privaten) Überbauung des QP- Gebiets auch nicht identisch mit der öffentlichen Interessenz an Erschliessungsanlagen und dergleichen (vgl. Ziff. 11.1-11.3, S. 8).

E. 7

In der Vernehmlassung vom 25. November 2020 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) Abweisung der Beschwerde, sofern darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer. Im QP- 2009 seien namentlich die Erschliessung der Parzellen J._____, K._____ und N._____ sowie der Verteilschlüssel für die Erschliessungskosten geregelt worden. Diese seien somit seit mehreren Jahren rechtskräftig. Es stimme absolut nicht, dass die Änderung aufgrund der Änderungswünsche der Beschwerdegegnerin 2 gemacht worden sei. In der Publikation sei mit keinem Wort auf so etwas hingewiesen worden. Lediglich der ursprüngliche Antrag auf Überprüfung der Einleitung des Verfahrens auf Änderung des Quartierplans sei von ihr erfolgt, worauf die Beschwerdegegnerin 1 die

- 9 - Einleitung am 22. August 2016 beschlossen habe. Dieser Beschluss sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen (III. Materielles Ziff. 2, S. 2 und Ziff. 4.1-4.2, S. 4). Die Quartierplanänderung sei einzig und allein nach den einzelnen Bestandteilen des Quartierplans, die öffentlich aufgelegt waren, genehmigt worden. Die Baupläne der Beschwerdegegnerin 2 seien klar nicht Bestandteil des Quartierplanes und seien deshalb auch nicht öffentlich aufgelegt. Deren Überbauungspläne seien "nur" der ursprüngliche Anstoss gewesen, auf welchen hin von der Beschwerdegegnerin 1 mit Hilfe des Planers der Q._____ AG überprüft worden sei, ob der Quartierplan anzupassen sei (Ziff. 7, S. 5). Die Erschliessung des Quartierplangebietes – inkl. Verteilschlüssel und Erschliessungskosten – sei bereits in den rechtskräftigen QP-2009 und QP- 2014 geregelt worden (Ziff. 9.1, S. 6). Es stimme auch nicht, dass der untere Teil der neuen Parzelle P._____ (südlicher Teil der Parzelle N._____) wegen der Erschliessungsstrasse praktisch wertlos werden würde. Dessen tieferer Wert sei ausschliesslich darauf zurückzuführen, dass diese Parzelle

ausserhalb der Bauzone liege. Die 'Nutzungsboni' würden für das ganze Plangebiet gelten, und somit auch für die Beschwerdeführer (Ziff. 9.5-9.6, S. 7). Die Voraussetzungen für die Änderung des Quartierplanes seien erfüllt worden. Vorliegend zeige sich die Situation, dass ein über 10 Jahre alter Quartierplan bestehe – mit dem QP-2014 sei lediglich die Parzelle R._____ ins Quartierplangebiet einbezogen worden, ohne dass der QP-2009 inhaltlich geändert worden wäre -, gestützt auf welchen die Quartierplanbetroffenen noch keine Dispositionen, insbesondere keine Bautätigkeiten getroffen hätten. Wenn nun die Quartierplanvorschriften (QPV) in den vorliegend interessierenden Bereichen – Höhen, Baufelder, Gebäudelänge und Flachdachterrassen, Art. 18 bis 18C QPV – geändert würden, brächte dies für die Quartierplanbeteiligten absolut keine Nachteile. Keiner von den Beschwerdeführern hätte nämlich nach den alten QPV gebaut. Ihr Interesse an der Aufrechterhaltung des alten QP-2009 könne deshalb

- 10 - praktisch vernachlässigt werden. Das Interesse der Beschwerdegegnerin 2 an einer effizienten, haushälterischen und zeitgemässen Nutzung des verfügbaren Baulands im betreffenden Quartierplangebiet sei demgegenüber erheblich. Mit dem QP-2009 wäre eine solche Nutzung nicht möglich gewesen. Das Interesse an einer Änderung des Quartierplanes müsse bereits aus diesem Grunde höher bewertet werden als das Interesse am Erhalt des bestehenden Quartierplanes (Ziff. 11, S. 7- 8). Ein weiteres Argument für eine Änderung des QP-2009 seien die (sechs) seither eingetretene Veränderungen bezüglich Rechtssetzung und Sachlage. Dass die Beschwerdeführer aktuell selbst keine Überbauungspläne hätten, ändere nichts daran. Ebenso wenig entscheidend sei die Frage, ob in der Gemeinde der Beschwerdegegnerin 1 dringender Wohnungsbedarf bestehe oder nicht. Es sollte nämlich einzig und allein die effiziente Nutzung von Bauland ermöglicht werden, was im öffentlichen Interesse liege (Ziff. 12/13, S. 8-9). Es wurde weiter detailliert zur Zulässigkeit und Berechtigung der gewährten Nutzungsboni (Ziff. 14- 22, S. 9-11), zum Eventualantrag um Anpassung des QP-2018 (Ziff. 23, S. 11-12) sowie dem als 'nichtig' gerügten Verteilschlüssel der Erschliessungskosten (Ziff. 24, S. 12-13) Stellung genommen.

E. 8

Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 26. November 2020 wurde der Beschwerde R 20 95 die aufschiebende Wirkung im Sinne der Erwägungen zuerkannt.

E. 9

Mit Replik vom 16. Dezember 2020 hielten die Beschwerdeführer unverändert an ihren Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 1. Oktober 2020 fest, soweit die Anträge nicht bereits mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 26. November 2020 beurteilt wurden. In den Erwägungen wurden die früheren Argumente für eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses der Beschwerdegegnerin 1 sowie der Nichtinkraftsetzung des QP-2018 mit den darin enthaltenen Änderungen

- 11 - gegenüber dem QP-2009 und QP-2014 nochmals ausführlich (auf 14 Seiten) erläutert, vertieft und zum Teil ergänzt.

E. 10

Mit Dupliken vom 6. Januar 2021 (Beschwerdegegnerin 1) und 25. Januar 2021 (Beschwerdegegnerin 2) äusserten sich die Gemeinde und die Bauherrschaft der Parzelle K._____ [neu L._____/M._____] ebenfalls nochmals zur Sache.

E. 11

Am 27. Januar 2021 reichte der Anwalt der Beschwerdegegnerin 2 und am 1. Februar 2021 der Anwalt der Beschwerdeführer seine Honorarnote ein.

E. 12

Am 21. Februar 2022 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein vor Ort durch, an welchem von Seiten der Beschwerdeführer ein Vertreter der Miteigentümer der Parzelle J._____ und der Alleineigentümer der Parzelle N._____ [neu: O._____/P._____] in Begleitung ihres Rechtsvertreters RA lic. iur. Georg Mattli anwesend waren. Die Beschwerdegegnerin 1 war durch zwei Mitglieder des Gemeindevorstands und ihre Rechtsvertreterin RA'in lic. iur. Rita Marugg vertreten. Die Beschwerdegegnerin 2 (Eigentümerin Parzelle K._____ [neu: L._____/M._____]) war durch ihren Verwaltungsratspräsidenten und deren Rechtsvertreter RA lic. iur. Markus Janett präsent. Überdies war die Ehefrau des weiteren Quartierplanbeteiligten (Beigeladener/Eigentümer Parzelle R._____) persönlich zugegen. Allen Anwesenden und Beteiligten wurde an vier verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich zur bestehenden Erschliessungssituation sowie den konkreten Gelände-, Raum- und Platzverhältnissen im Quartierplangebiet als auch unmittelbar daneben im Westen, ausserhalb des Planungssperimeters (Parzellen S._____/T._____/U._____) zu äussern. Von Seiten des Gerichts wurden zudem 14 Fotos von den vier besichtigten Standorten erstellt und dem Protokoll der Ortsbegehung beigelegt.

- 12 -

E. 13

Mit Stellungnahme vom 16. März 2022 (Beschwerdeführer) und Stellungnahme vom 15. März 2022 (Beschwerdegegnerin 1) äusserten sich diese beiden Parteien zum gerichtlichen Augenscheinprotokoll vom 21. Februar 2022, während die Beschwerdegegnerin 2 am 14. März 2022 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme erklärte. Der weitere Quartierplanbeteiligte (Beigeladener) liess sich dazu nicht vernehmen. Auf die weiteren Argumente und Beweismittel der Parteien sowie den angefochtenen Beschluss [Entscheid] der Beschwerdegegnerin 1 wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. 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 Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 31. August/1. September 2020, worin die Beschwerdegegnerin 1 die Einsprachen abwies, soweit sie darauf eintrat, und die Anpassung des QP 2018 mit markierten Änderungen der Quartierplanvorschriften (inkl. Anhänge) in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 20. April 2018 bis 20. Mai 2018 genehmigte, ist weder endgültig noch kann er anderweitig angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Die Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer der im Quartierplangebiet gelegenen Parzelle J._____ und Parzelle N._____ [neu O._____/P._____] als formelle und materielle Adressaten des angefochtenen Entscheids berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen

- 13 - frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde vom 1. Oktober 2020 ist daher – mit Ausnahme der in E. 2.1.4. nachfolgend erwähnten Begehren (Ziff. 3/4/5) – einzutreten. 2. Für die Einleitung und Änderung oder Anpassung eines Quartierplans (hier Quartierplan I. _____ Version [QP] 2009 mit Erweiterung [QP] 2012/2014) 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 mit Hinweis auf AEMISEGGER/KISSELING, in: 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.

E. 15

lit. b RPG – mit Planungshorizont von 15 Jahren) 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:

- 14 - 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, welche es strikte auseinanderzuhalten gilt (Urteil 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).

E. 16

Abs. 1 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens für das Gebiet I. _____ wie folgt öffentlich bekannt gegeben sowie den betroffenen Grundeigentümern mit Brief vom 6. Juli 2016 schriftlich mitgeteilt:

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