

GR_GERICHTE R 2022 70 vom 23. Mai 2023

GR Gerichte, 2023-05-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_70

FR: GR_GERICHTE R 2022 70 du 23 mai 2023

IT: GR_GERICHTE R 2022 70 del 23 maggio 2023

Regeste

Baugesuch - PVG 2023 Nr. 16 | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die A._____ AG, handelnd durch C._____ D._____ als Mitglied des Verwaltungsrats und G._____ D._____ als Direktor, ist (Stockwerk-)Eigentümerin (auf) der (heutigen) Parzelle 969 bzw. der Parzelle 1296 im Gebiet E._____ in F._____, Gemeinde B._____.

E. 1.2

Verfahrensleitende Anordnungen und vorsorgliche Massnahmen sowie andere Zwischenentscheide sind gemäss Art. 49 Abs. 4 VRG aber nur anfechtbar, wenn sie für die betroffene Partei einen Nachteil zur Folge haben, der sich später voraussichtlich nicht mehr beheben lässt (lit. a), oder ausdrücklich als selbstständig anfechtbar erlassen werden, wenn sich das Verfahren dadurch möglicherweise vereinfachen lässt (lit. b). Der vorliegende Entscheid über die Unterstellung eines Baugesuchs unter eine im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung geltende Planungszone stellt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 92 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) und Art. 41 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) bloss einen Schritt auf dem Weg zum Endentscheid dar, da dieser das eingeleitete Baubewilligungsverfahren nicht abschliesst, sondern vielmehr zur Folge hat, dass dieses einstweilen sistiert wird. Vorliegend wurde das Baugesuch Nr. 2022-015.000 der Beschwerdeführerin vom 1. März 2022 für den Neubau eines Einfamilienhauses der ursprünglich am 30. Juli 2018 im Hinblick auf die Anpassung der Grundordnung an das übergeordnete Recht – namentlich im Zusammenhang Bauzonendimensionierung – beschlossenen Planungszone unterstellt und das Baubewilligungsverfahren sistiert. Damit ruht die weitere Behandlung der Baugesuche und ohne Baubewilligung dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden (siehe Art. 86 Abs. 1 KRG). Der angefochtene Entscheid vom 26. August 2022 enthielt eine Rechtsmittelbelehrung (Bf-act. 4 S. 3), womit dieser als (selbstständig) anfechtbar im Sinne von Art. 49 Abs. 4 lit. b VRG erlassen gilt. Damit handelt es sich um einen Zwischenentscheid, welcher aber in

- 11 - der Regel selbstständig anfechtbar ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_91/2011 vom 26. Oktober 2011 E.1.1 f. und 1C_274/2007 vom

E. 2

Am 17. Dezember 2020 erteilte die Gemeinde B._____ der A._____ AG eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus auf der (heutigen) Parzelle 969, welche

unangefochten blieb (Baugesuchs-Nr.: 2020- 101.000). Die beratende Planungskommission und die Baubehörde B._____ waren der Ansicht, dass das Bauvorhaben auf der (damaligen) Parzelle 969 nicht den Zielen der Planungszone (vom 30. Juli 2018, letztmals verlängert am 7. Juni 2022) widerspreche. Dies unter der Voraussetzung, dass nur Erstwohnungen bewilligt würden. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass die Baubewilligung bezüglich des nicht zu bebauenden Teils der Parzelle 929 keinerlei präjudizielle Wirkung habe. Dieser Parzellenteil unterstehe weiterhin der Planungszone und komme auch zukünftig für eine Auszonung nach Massgabe des KRL in Frage.

E. 3

Der nicht gemäss dem Baugesuch 2020-101.000 zu bebauende, südwestliche Teil der Parzelle 969 sowie ein Verbindungsstück im Südosten zur Parzelle 1302 wurde sodann abparzelliert und es resultiert daraus die Parzelle 1296. Sowohl die nordwestliche als auch die südwestliche Seite der Parzelle 1296 grenzen an die Landwirtschaftszone und bilden somit die Grenze der Bauzone; nordöstlich grenzt die Parzelle 1296 an die Parzellen 1297 und 969 und südöstlich an die Parzelle 411, die alle drei – wie auch die Parzelle 1296 selbst – der Wohnzone 2 gemäss Art. 20 des geltenden kommunalen Baugesetzes (BG) zugeordnet sind.

- 3 -

E. 4

Am 1. März 2022 reichte die A._____ AG bei der Gemeinde B._____ ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus auf der Parzelle 1296 ein. Nachdem am 9. Mai und am 15. Juli 2022 die A._____ AG bzw. die Eheleute D._____ die Baubehörde zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens aufgefordert hatten, teilte der Gemeindevorstand B._____ am 15. Juli 2022 der A._____ AG im Wesentlichen mit, dass eine Unterstellung des Baugesuchs unter die Planungszone in Erwägung gezogen werde. Es sei klar, dass mit dem Bauvorhaben eine Präjudizierung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 KRG stattfinden würde. Am 10. August 2022 beantragte die A._____ AG im Rahmen des ihr gewährten rechtlichen Gehörs erneut die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens. Das Baugesuch (Nr. 2022-015.000 vom 1. März 2023) wurde schliesslich durch den Gemeindevorstand mit einem auf den 26. August 2022 datierenden Entscheid – gestützt auf die entsprechenden schriftlichen Rückmeldungen der Gemeindevorstandsmitglieder vom 24. und 25. August 2022 – der am 30. Juli 2018 erlassenen und am 7. Juli (recte Juni) 2022 erneut verlängerten Planungszone unterstellt sowie als Folge davon sistiert (Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheids vom 26. August 2022).

E. 5

Dagegen erhob die A._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am

E. 7

Die Beschwerdeführerin äusserte sich mit Eingabe vom 31. Oktober 2022 zur beschwerdegegnerischen Eingabe vom 21. Oktober 2022, wobei sie

- 7 - sich gegen die Fällung eines Teilurteils aussprach. Dabei stellte sie sich unter anderem auf den Standpunkt, dass ein rügespezifisches Teilurteil nicht angezeigt und ihr nicht zumutbar sei. Dies zumal das Verfahren dadurch eine erhebliche Verzögerung und Verteuerung erfahren würde.

E. 8

Mit Verfügung vom 9. November 2022 erklärte der damals zuständige Instruktionsrichter das Verfahren antragsgemäss für dringlich im Sinne von Art. 39 Abs. 2 lit. a VRG. Auf den weiteren Antrag, das Verfahren sei dringlich zu behandeln bzw. einem raschen Entscheid zuzuführen, wurde nicht eingetreten. Der Antrag der Beschwerdegegnerin, über die Frage der Nichtigkeit bzw. Zulässigkeit der Beschlussfassung des angefochtenen Entscheids im schriftlichen Zirkularverfahren ein Teilurteil zu fällen, wurde abgewiesen. Der Beschwerdegegnerin wurde Frist zur Ergänzung der Vernehmlassung betreffend Unterstellung unter die Planungszone und Sistierung des Baubewilligungsverfahrens gesetzt. Die Verfügung blieb unangefochten.

E. 9

In ihrer ergänzten Vernehmlassung vom 21. November 2022 hielt die Beschwerdegegnerin unverändert an ihren Anträgen fest. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass das Milizsystem des Kantons gefährdet wäre, wenn Zirkularentscheide von Baubehörden als Milizbehörden in den peripheren Talschaften nicht mehr als zulässig qualifiziert würden. Träfen die formellrechtlichen Argumente der Beschwerdeführerin zum Zirkularbeschluss zu, hätte die Beschwerdegegnerin jedoch zwingend das Recht, nochmals in der Sache entscheiden zu können. Betreffend die Unterstellung des Baugesuchs Nr. 2022-015.000 unter die Planungszone führte die Beschwerdegegnerin aus, dass sie nach der Fusion (per 1. Januar 2015) mit den Gemeinden R. _____ und S. _____ bestrebt sei, die Ortsplanungsrevision der aus dem Jahre 2006 und von der Regierung im 2007 genehmigten Grundordnung über das gesamte Gemeindegebiet zu revidieren. Im Hinblick darauf gelte die Planungszone, welche bis zum 31. Juli 2024 rechtskräftig verlängert

- 8 - worden sei. Das aktuelle KRL der Gemeinde B. _____ vom August 2022, welche gemäss kantonalem Richtplan (KRIP), Kapitel 5 Siedlung überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) aufweise, gehe mittelfristig von einer Stagnation, längerfristig von einer Abnahme der Einwohnerzahl aus. Die fragliche Parzelle 1296 liege exponiert am südwestlichsten Rand des Wohngebietes H. _____ und grenze an zwei Seiten unmittelbar an die Nichtbauzone. Deshalb sei die Parzelle 1296 bereits im KRL mit Bearbeitungsstand Dezember 2021 strategisch als Gebiet qualifiziert worden, bei welchem die Auszonung zu prüfen sei. Für F. _____ werde ausdrücklich festgehalten, dass das an die Bauparzelle angrenzende Wohngebiet aufgrund der Baulücken und ungenutzter Grundstücke Verdichtungspotenzial habe. Ausserdem werde explizit festgehalten, dass "randliche und exponierte Bauzonenreserven" – zu welche die Parzelle 1296 ohne Zweifel gehöre – "zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebiets ausgezont werden sollen". Die Beschwerdeführerin habe im Rahmen der öffentlichen Auflage des aktuellen KRL im Dezember 2021 denn auch nicht mitgewirkt und mithin nicht gegen die Eignung der Auszonung der Bauparzelle opponiert. Die Beschwerdeführerin habe mit Erlass der Baubewilligung seit Dezember 2020, spätestens Dezember 2021 damit rechnen müssen, dass ein Baugesuch betreffend die Parzelle 1296 der Planungszone unterstellt werden würde.

E. 10

Am 5. Dezember 2022 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Weiter stellte sie sich auf den Standpunkt, dass die (ursprüngliche) Parzelle 969 inkl. der zwischenzeitlich abparzellierten Parzelle 1296 mit an Sicherheit grenzender

Wahrscheinlichkeit auch in der laufenden Ortplanungsrevision in der Bauzone bleibe, hätte doch die Beschwerdegegnerin trotz der im Jahr 2019 im KRL festgestellten Auszonungseignung im Gebiet der Parzelle 969 ansonsten nicht die Baubewilligung erteilt. Unterstelle die Beschwerdegegnerin das

- 9 - Baugesuch auf der Parzelle 1296 nunmehr der Planungszone, so handle sie widersprüchlich und damit gegen den verfassungsrechtlich garantierten Grundsatz von Treu und Glauben. Im Übrigen schliesse die Überbauung auf der Parzelle 1296 das Siedlungsgebiet unter raumplanerischen Überlegungen sinnvoll ab und gehöre zum geschlossenen Siedlungsbereich. Im Rahmen der Rechtssicherheit und der Planungsbeständigkeit sei das Baugesuch materiell zu behandeln.

E. 11

Die Beschwerdegegnerin hielt mit Eingabe vom 8. Dezember 2022 duplicando an ihren bisherigen Ausführungen vollumfänglich fest. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den angefochtenen Entscheid vom 26. August 2022 sowie die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid des Gemeindevorstands der Gemeinde B._____, gefasst am 24./25. August 2022 und datierend auf den 26. August 2022, womit das Baugesuch Nr. 2022-015.000 der Beschwerdeführerin auf der Parzelle 1296 der zuletzt am 7. Juli (recte Juni) 2022 vom Gemeindevorstand bis am 31. Juli 2024 verlängerten Planungszone vom 30. Juli 2018 (betreffend Bauzonendimensionierung; siehe dazu Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.]11 f.) unterstellt und vorläufig sistiert wurde (siehe Akten der Beschwerdeführerin [Bf-act.] 4). Gemäss 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 Entscheid des Gemeindevorstands vom 26. August 2022 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten

- 10 - werden (vgl. auch Art. 79 Abs. 1 des für die Fraktion F._____ anwendbaren kommunalen Baugesetzes für die Gemeinde B._____ vom 29. November 2006 [BG]). Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts.

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