

# **BGer 1C\_360/2024 vom 25. Juni 2025**

Bundesgericht, 2025-06-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_360\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_360_2024)

FR: TF 1C\_360/2024 du 25 juin 2025

IT: TF 1C\_360/2024 del 25 giugno 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid ( Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ), der das Bau- und Planungsrecht betrifft. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a BGG ). Die Beschwerdeführenden sind Eigentümerin bzw. Eigentümer von Liegenschaften, die weniger als 50 m vom Perimeter der Teilrevision entfernt liegen. Sie werden deshalb durch die Neuzonierung, die eine höhere Ausnutzung erlaubt, belastet und sind zur Beschwerde berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ; vgl. BGE 141 II 50 ). Unzulässig ist indessen der Antrag, auch die Beschlüsse der Vorinstanzen des Verwaltungsgerichts seien aufzuheben. Diese sind durch den Entscheid des Verwaltungsgerichts ersetzt worden (Devolutiveffekt) und gelten als inhaltlich mitangefochten ( BGE 139 II 404 E. 2.5 mit Hinweis). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist im Übrigen und vorbehältlich einer hinreichenden Begründung ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ) einzutreten.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass die umstrittene Teilrevision der Ortsplanung die Möglichkeit eröffne, im Rahmen des gesetzlich Zulässigen Zweitwohnungen zu bauen. Aus planerischer Sicht wäre jedoch erforderlich gewesen, dass ein Projektbeschrieb klar darüber Auskunft gebe, ob Zweitwohnungen oder Hotelzimmer erstellt werden sollten. Da dies nicht der Fall sei, sei der Planungsbericht unvollständig ( Art. 47 RPV [SR 700.1]).

### **E. 2.2**

Die neue Bestimmung zur Hotelzone Vetter (Art. 41b des Baugesetzes) belässt hinsichtlich der Nutzung einen gewissen Spielraum, wobei insbesondere die Zweitwohnungsgesetzgebung vorbehalten wird und zudem vorgesehen ist, dass das Hotel oder der hotelähnlich bewirtschaftete Gebäudeanteil mindestens 80 % der insgesamt realisierten Hauptnutzungsfläche betragen muss. Es wäre widersprüchlich, einen derartigen Spielraum vorzusehen und diesen gleichzeitig durch das Erfordernis eines konkreten Projektbeschriebs wieder aufzuheben. Mit Art. 47 RPV hat dies jedenfalls nichts zu tun. Diese Vorschrift regelt die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Behörde beim Erlass von Nutzungsplänen. Ein konkreter Projektbeschrieb ist danach nicht erforderlich.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter eine Verletzung von Art. 2 Abs. 1 RPG . Zu beurteilen sei ein projektbezogener Sondernutzungsplan. Dieser weiche in unzulässiger Weise von der in den benachbarten Gebieten geltenden Regelbauweise ab. Die Abweichung der für das Hotel Vetter zulässigen Gebäudehöhe von 30 m betrage gegenüber den

umliegenden Zonen 115 %, wenn man auf die Rechtslage vor der Gesamtrevision der Ortsplanung abstelle, und bis zu 81 %, wenn man auf diejenige nach der Gesamtrevision abstelle. Der demokratische Wert der Abstimmung über die Teilrevision sei zudem dadurch geschmälert worden, dass das Vertiefungskonzept Obersee nicht zusammen mit den weiteren Planungsmitteln öffentlich aufgelegt worden sei, auch wenn man der Vorinstanz beipflichten möge, dass dies rechtlich zulässig gewesen sei. Die Konzeptstudie Bahnhofsquartier wiederum sei zwar dem Stimmvolk zur Kenntnis gebracht, in der Folge aber nicht im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt worden.

### **E. 3.2**

Die in Art. 2 Abs. 1 RPG statuierte Planungspflicht verlangt, dass der planerische Stufenbau eingehalten wird. Mit einem Sondernutzungsplan darf deshalb nach der Rechtsprechung nicht derart weit von der Grundordnung abgewichen werden, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird (s. im Einzelnen BGE 149 II 79 E. 3.3 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden geben diese Rechtslage zum Verhältnis von Grundordnung (Rahmennutzungsplan) und Sondernutzungsplan zwar richtig wieder, übersehen jedoch, dass hier nicht ein Sondernutzungsplan, sondern eine Teilrevision der Grundordnung in Frage steht (vgl. dazu Art. 22 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). Da die Grundordnung selbst revidiert wird, stellt sich die Frage nach einer Abweichung von dieser nicht (vgl. Urteil 1C\_411/2023 vom 20. Juni 2025 E. 2.2). Die Kritik geht deshalb an der Sache vorbei. Stattdessen ist zu prüfen, ob die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht und mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit vereinbar ist. Darauf ist im Folgenden einzugehen.

### **E. 4.1**

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze der Nutzungsplanung sowie die Planbeständigkeit machen die Beschwerdeführenden geltend, bei der Erarbeitung des Vertiefungskonzepts Obersee und der Konzeptstudie Bahnhofsquartier habe sich ergeben, dass bei den umliegenden Gebäuden ebenfalls eine gewisse Mindesthöhe zu verwirklichen sei. Diese Erkenntnisse seien nicht in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingeflossen, obwohl auch das kantonale Amt für Raumentwicklung in seinem Vorprüfungsbericht ausgeführt habe, ein 30 m hohes Gebäude könne nur dann als städtebaulich akzeptabel beurteilt werden, wenn die Umsetzung des Vertiefungskonzepts Obersee im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolge. Die Teilrevision Hotel Vetter stütze sich mit anderen Worten zwar auf ein Konzept, doch werde dieses nicht umgesetzt. Damit fehle es an einem koordinierten Vorgehen. Mit der Gesamtrevision sei für die nächsten 15 Jahre grundsätzlich verbindlich über die Grundordnung entschieden worden, weshalb nicht zulässig sei, das Konzept durch spätere projektbezogene Nutzungspläne in massiver Abweichung von der Grundordnung umzusetzen. Ein solches Vorgehen würde den Grundsatz der Planbeständigkeit, die Rechtssicherheit und das Willkürverbot verletzen. Die Alternative - das Hotel Vetter als isoliertes Hochhaus - füge sich nicht in das Ortsbild ein. Die gegenteilige Auffassung des Verwaltungsgerichts entspringe einer willkürlichen Sachverhaltsfeststellung und verletze Art. 3 Abs. 2 lit. b und Art. 2 RPG. Zudem überschreite das Verwaltungsgericht damit seine Kognition. Auch habe es in diesem Punkt nicht einmal die erforderliche Sachverhaltsfeststellung vorgenommen, habe es doch ihren Antrag auf Durchführung eines Augenscheins in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen. Unberücksichtigt sei

schliesslich geblieben, dass das betroffene Quartier im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf mit dem Erhaltungsziel C aufgeführt werde. Danach solle der Quartiercharakter erhalten bleiben.

#### **E. 4.2**

Das Verwaltungsgericht erwog, Arosa sei gemäss Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) ein touristischer Ort mit Stützfunktion, der zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung beitrage. Der zurzeit noch in Ausarbeitung stehende regionale Richtplan Siedlung (RRIP-S) und das kommunale räumliche Leitbild sähen vor, die Gemeinde Arosa als regionales Subzentrum und insbesondere den Bereich westlich des Obersees - also u.a. den Bereich um das Hotel Vetter - als Zentrums- und Entwicklungsgebiet für touristische Nutzung und Hotellerie zu stärken.

Das Hotel Vetter liege zentral, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und der Bergbahnen und erfülle somit die spezifischen Anforderungen an einen attraktiven Beherbergungsbetrieb. Seine Erweiterung erscheine also geradezu prädestiniert, um das Beherbergungsangebot weiterzuentwickeln und so Arosa als touristischen Ort zu stärken. Die Planung der Gemeinde stehe somit grundsätzlich im Einklang mit der kantonalen wie auch mit der pendenten regionalen Richtplanung. Dass die Gemeinde einzelfallweise, langfristig und nicht im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung die erarbeitete Konzeptstudie verwirklichen möchte, liege in ihrem Ermessen. Weder das Vertiefungskonzept Obersee noch die Konzeptstudie Bahnhofsquartier würden eine punktuelle Umsetzung ihrer Empfehlungen im Rahmen von einzelnen Baugesuchen bzw. von Teilrevisionen der Ortsplanung ausschliessen. Auch erscheine die Ansicht der Gemeinde plausibel, wonach keine pauschale Mehrhöhe für das ganze Quartier in die Gesetzgebung aufgenommen werden solle, weil damit zu grosse Baulandreserven geschaffen würden. Dass ein Bedarf zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hotels Vetter bestehe, habe die Gemeinde dargelegt. Durch den Neubau solle die Anzahl Zimmer auf mindestens 80 erhöht werden, damit eine wirtschaftlich optimale Hotelgrösse im 3-Sterne-Bereich erreicht werde.

Sollte es im Übrigen in Zukunft tatsächlich so weit kommen, dass das Hotel Vetter als Solitärhochhaus bestehe, müsse berücksichtigt werden, dass es sich um ein Gebäude am Hang handle und die Höhe der Baute deshalb nicht so dominant in Erscheinung trete, wie dies bei freistehenden Hotelkomplexen in der Ebene der Fall wäre. Eine derartige Akzentuierung werde im Architekturkonzept denn auch nicht explizit verworfen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der Gemeinde darin im Sinne der Verdichtungsziele aufgezeigt worden sei, dass auch weitere Akzentuierungen (im Sinne von Mehrhöhen) aus architektonischer Sicht in einer Gesamtbetrachtung möglich bzw. erwünscht seien.

Der Grundsatz der Planbeständigkeit werde dadurch nicht verletzt. Zur Diskussion stehe in einer zukünftigen Plananpassung zur Umsetzung des Vertiefungskonzepts Obersee die Erhöhung einzelner Gebäude rund um das Hotel Vetter. Es könne damit von einer untergeordneten Änderung gesprochen werden, die keine einschneidenden Auswirkungen auf die Zonenordnung als Ganzes habe und deshalb keine gesamthafte Überprüfung der Planung erforderlich mache. Für eine separate Teilrevision der Ortsplanung bei gleichzeitiger Totalrevision gebe es zudem Gründe. Die Gemeinde Arosa sei verpflichtet gewesen, die Ortsplanung totalzurevidieren, um die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (1. Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes und kantonaler Richtplan) umzusetzen.

Diese Totalrevision der Ortsplanung habe sich, nicht zuletzt auch wegen der Notwendigkeit einer starken Reduktion der Bauzonen, aufwändig und komplex gestaltet. Daher sei es nachvollziehbar, wenn die Gemeinde sie nicht mit der (projektbezogenen) Nutzungsplanung für das Hotel Vetter zusätzlich habe aufblähen und verkomplizieren wollen. Bereits aus diesem Grund erscheine es angemessen und sinnvoll, die beiden Verfahren separat durchzuführen. Darüber hinaus sei aus demokratischer Sicht begrüssenswert, wenn die Bevölkerung über die Nutzungsplanung für das Hotel Vetter separat habe befinden können. Selbstredend entbinde der Weg über eine Teilrevision der Ortsplanung die Gemeinde nicht davon, die Vorlage auch in Bezug auf die Gesamtsituation zu prüfen. Dies sei vorliegend gemacht worden, insbesondere durch die erwähnte Erarbeitung des Vertiefungskonzepts Obersee und des räumlichen Konzepts Obersee.

#### **E. 4.3**

Die Gemeinde Arosa betont, dass die separate Teilrevision eine gesamtheitliche Betrachtungsweise nicht ausschliesse. Das Vertiefungskonzept Obersee habe die bauliche Stossrichtung festgelegt und die Teilortsplanungsrevision Vetter stelle einen ersten Schritt in diese Richtung dar. Hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit sei zu beachten, dass sich der Standort im urbanen Zentrum Arosas befinde, das Hotel am Fuss des Tschuggenhangs sei und die Silhouette damit weniger markant in Erscheinung trete. Zum einen werde dort ein Neubau durch davorliegende Gebäude verdeckt und trete nur etwa zur Hälfte in Erscheinung. Zum andern gebe es keine Hinterlieger, die gestört werden könnten. Schliesslich sei unzutreffend, dass sich das Hotel Vetter im Perimeter des ins ISOS aufgenommenen Ortsbilds befinde.

#### **E. 4.4**

Das ARE gibt zu bedenken, das Zusammenlegen der Verfahren könnte aufgrund der Widerstände gegen die Hotelzone Vetter die Gesamtrevision der Ortsplanung gefährden. Ähnlich wie in der Gesetzgebung seien die anstehenden Herausforderungen auch in der Nutzungsplanung teilweise so gross und die zu fällenden Entscheide so umstritten, dass die Gefahr von Reformstaus bestehe, wenn zu viele Entscheide zusammengefasst würden. Soweit über Teile separat entschieden werden könne, müsse dies auch in der Nutzungsplanung möglich sein. Die Lösung könne auch nicht darin bestehen, auf Verdichtungen, die auf Widerstand stossen könnten, zu verzichten. Der Verdichtung komme im Hinblick auf eine haushälterische Bodennutzung eine grosse Bedeutung zu. Die Schwelle, über solche Vorhaben in separaten Verfahren zu befinden, dürfe daher nicht unnötig hoch sein.

#### **E. 5**

Die Rügen der Beschwerdeführenden genügen teilweise den Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG nicht. So führen sie nicht näher aus, worin die angebliche Kognitionsüberschreitung durch die Vorinstanz liegen und inwiefern deren Sachverhaltsfeststellung willkürlich sein soll. Soweit sie sich dabei auf den Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG beziehen, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben, übersehen sie, dass es sich dabei um eine Rechts- und nicht eine Sachverhaltsfrage handelt. Weiter ist auch die Kritik, das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt unvollständig festgestellt, indem es keinen Augenschein durchgeführt habe, nicht hinreichend substantiiert. Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, weshalb sie davon ausgehen, dass entgegen den vorinstanzlichen

Erwägungen von einem Augenschein zusätzliche relevante Erkenntnisse zu erwarten gewesen wären.

### **E. 6.1**

Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dabei ist in zeitlicher Hinsicht zu berücksichtigen, dass Bauzonen nach Ablauf des in Art. 15 Abs. 1 RPG vorgesehenen Planungshorizonts von 15 Jahren grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen sind. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans ( BGE 140 II 25 E. 5.1 mit Hinweisen). Ob die Anpassung eines Nutzungsplans an veränderte Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten (daher die Bezeichnung "Planbeständigkeit"), auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Einzubeziehen 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 148 II 417 E. 3.2; 140 II 25 E. 3.1; je mit Hinweisen). Ebenso sind die Auswirkungen der Planänderung auf die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer zu berücksichtigen (Urteil 1C\_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.4; zum Ganzen: Urteil 1C\_355/2023 vom 16. August 2024 E. 3.1; je mit Hinweisen).

### **E. 6.2**

Eng verknüpft mit der Planbeständigkeit ist der Grundsatz, wonach die Nutzungsplanung aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss (vgl. insbes. Art. 2 Abs. 1 RPG , wonach Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen erarbeiten und sie aufeinander abstimmen; s. dazu PIERRE TSCHANNEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 60 zu Art. 2 RPG , der vom "Grundsatz der umfassenden Planung" spricht). Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich ( BGE 149 II 79 E. 3.3 mit Hinweisen). Dieser Grundsatz schliesst Teilrevisionen der Grundordnung, die einer Gesamtrevision vor- oder nachgelagert sind, nicht aus, setzt ihnen jedoch Grenzen. Für die Koordination (und damit gegen eine separate Teilrevision) spricht, wenn ein sachlicher Zusammenhang besteht, der eine isolierte Interessenabwägung in Unkenntnis der künftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde ausschliesst. Gegen das Erfordernis eines koordinierten Vorgehens (bzw. gegen die Notwendigkeit einer Integration in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung) spricht, wenn sich die Teilrevision räumlich und/oder thematisch klar abgrenzen lässt, sodass sie die Gesamtrevision nicht beeinträchtigt. Das Bundesgericht hat zudem in seiner jüngeren Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass es vertretbare Gründe für ein etappiertes Vorgehen geben könne. So ist etwa denkbar, dass eine Gesamtrevision durch den Einbezug eines kontroversen Teilrevisionsvorhabens zu scheitern droht und dadurch wichtige bzw. dringliche planerische Entwicklungen blockiert würden (dazu und zum Ganzen: Urteil 1C\_588/2023 vom 22. August 2024 E. 5.5-5.8 mit Hinweisen).

### **E. 6.3**

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Licht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen ( Art. 1 und 3 RPG ; Art. 2 und 3 RPV ). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben insbesondere den Grundsatz zu beachten, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b RPG). Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG bilden Entscheidungskriterien und Zielvorgaben, die keine absolute Geltung beanspruchen, sondern im Rahmen der Interessenabwägung mit und gegen andere, möglicherweise widersprechende Planungsgrundsätze und anderswo gesetzlich fixierte Zielvorschriften abgewogen werden müssen. Ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, ist eine Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist jedoch weitgehend eine Ermessensfrage, in welche das Bundesgericht nur eingreifen kann, wenn das Planungsermessen willkürlich ausgeübt worden ist. Das Bundesgericht auferlegt sich insbesondere Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, wie namentlich bei der Überprüfung von Raumplänen ( Art. 2 Abs. 3 RPG ; zum Ganzen: BGE 134 II 97 E. 3.1; 119 Ia 362 E. 3a und 5a; Urteil 1C\_270/2019 vom 27. Februar 2020 E. 3.2; je mit Hinweisen).

#### **E. 6.4**

Die Stimmberechtigten von Arosa verabschiedeten die hier Verfahrensgegenstand bildende Teilrevision der Nutzungsplanung ein Jahr vor der Gesamtrevision. Kommunaler Erlass, kantonale Bewilligung und Rechtsmittelverfahren überlagerten sich zeitlich. Dennoch wurden die beiden Revisionsvorhaben, soweit ersichtlich, inhaltlich nicht koordiniert. Indessen gibt es für das etappierte Vorgehen gemäss den einleuchtenden vorinstanzlichen Ausführungen vertretbare Gründe. Danach war im Rahmen der Gesamtrevision insbesondere die Bauzone stark zu reduzieren. Dieses im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben stösst bekanntlich oft auf heftigen politischen Widerstand. Es ist deshalb objektiv nachvollziehbar, dass die Behörden für den Fall einer Kombination mit der Teilrevision für das Hotel Vetter von einer zunehmenden Gefahr des Scheiterns ausgingen.

Weiter ist zu prüfen, ob die beiden Vorhaben (Teil- und Totalrevision) inhaltlich zwingend einer einheitlichen Gesamtbetrachtung hätten unterzogen werden müssen. Die Beschwerdeführenden machen solches nicht substantiiert geltend. Zwar verweisen sie auf die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, wonach die Umsetzung des Vertiefungskonzepts Obersee im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erfolgen habe. Die gegenteilige Auffassung des Verwaltungsgerichts, die Umsetzung des Vertiefungskonzepts könne auch punktuell bzw. schrittweise erfolgen, ist allerdings nicht bundesrechtswidrig. Bedeutsam erscheint in dieser Hinsicht, dass im Rahmen der Konzeptstudie Bahnhofsquartier mehrere Varianten ausgearbeitet wurden, mit denen sich das vergrösserte Hotel Vetter städtebaulich in das Quartier einfügen lässt. Dass sich die Gemeinde mit der aktuellen Revision ihrer Ortsplanung noch nicht verbindlich auf ein bestimmtes Konzept festgelegt hat, fällt in ihr Planungsermessen und ist von Bundesrechts wegen nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführenden behaupten zudem nicht, dass sie von der vorgesehenen Änderung stark tangiert wären. Dies ist mit Blick auf die Planbeständigkeit insofern von Bedeutung, als es einen erheblichen Unterschied macht, ob ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin eine Umzonung seiner bzw. ihrer Parzellen gewärtigen muss oder

lediglich als Nachbar bzw. Nachbarin von einer Umzonung betroffen ist (Urteil 1C\_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.4 mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat darüber hinaus zu Recht festgehalten, dass es sich um eine untergeordnete Änderung ohne einschneidende Auswirkungen auf die Zonenordnung als Ganzes handelt, die keine gesamthafte Überprüfung der Planung erforderlich macht (vgl. dazu BGE 128 I 190 E. 4.2 mit Hinweis).

Aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 29. November 2020 (S. 24 ff.) geht hervor, dass die Gemeinde die raumplanungsrechtlich relevanten Interessen zunächst identifiziert und diese in der Folge systematisch einer gesamthaften Abwägung unterzogen hat. Dabei hat sie sich auch mit dem Ortsbild auseinandergesetzt, wobei sie in diesem Zusammenhang insbesondere dargelegt hat, dass sich dem ISOS für das Hotel Vetter aufgrund seiner Lage keine Aussagen entnehmen liessen. Die Beschwerdeführenden gehen auf die betreffenden Ausführungen nicht ein und legen auch sonst nicht in substantzierter Weise dar, dass die Gemeinde die auf dem Spiel stehenden Interessen ( Art. 1 und 3 RPG ) unvollständig erfasst hätte.

Die relative Interessengewichtung, welche die Gemeinde in diesem Zusammenhang vorgenommen hat, erweist sich schliesslich zumindest nicht als unhaltbar bzw. willkürlich ( Art. 9 BV ). Hinsichtlich des in der Beschwerdeschrift besonders hervorgehobenen Ortsbilds ist zunächst in allgemeiner Weise festzuhalten, dass Massstabssprünge, wie sie von den Beschwerdeführenden kritisiert werden, der Nutzungsplanung nicht grundsätzlich fremd sind (Urteil 1C\_270/2019 vom 27. Februar 2020 E. 3.3). Ausserdem erscheinen die von der Vorinstanz und der Gemeinde mit Blick auf den konkreten Einzelfall angeführten Gründe, weshalb die maximale Gebäudehöhe von 30 m für den Baubereich Neubau nicht zu einer übermässig dominant in Erscheinung tretenden Baute führe, nachvollziehbar. Dabei berücksichtigten sie die Topografie (Lage am Fuss eines Hangs) und die bestehenden Bauten (welche vom See her die Sicht auf ein vergrössertes Hotel Vetter beschränken) ebenso wie die nachbarlichen Interessen (keine Bauten hinter dem Hotel Vetter und insoweit keine relevante Beeinträchtigung der Aussicht).

Insgesamt ergibt sich, dass der angefochtene Entscheid kein Bundesrecht verletzt, soweit die Kritik der Beschwerdeführenden hinreichend substantiiert ist.

## **E. 7**

Die Beschwerde ist aus diesen Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführenden die Gerichtskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen ( Art. 68 Abs. 1-3 BGG ).

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