

BGer 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022

Bundesgericht, 2022-12-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_66_2022

FR: TF 1C_66/2022 du 1 décembre 2022

IT: TF 1C_66/2022 del 1 dicembre 2022

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den angefochtenen, kantonale letztinstanzliche Endentscheid im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG ; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen in der Nähe der Bauparzelle vom Bauprojekt besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG ; vgl. Urteil 1C_646/2018 vom 13. Juni 2019 E. 1.1).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten, kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger und über Volkswahlen und -abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

E. 2

Die Beschwerdeführenden kritisieren die vorinstanzlichen Erwägungen, gemäss welchen die streitbetreffende Baubewilligung einen Quartierplanbonus gewähren durfte und der Mangel der insoweit ungenügenden Begründung im vorinstanzlichen Verfahren geheilt wurde, nicht.

E. 3.1

Gemäss dem am 15. Juni 2012 revidierten Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1); Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Nach dem am 15. Juni 2012 eingefügten Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG legt der Richtplan im Bereich Siedlung fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen. Müssen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen Nutzungspläne angepasst werden, so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen, innerhalb denen nichts unternommen werden darf, was die

Nutzungsplanung erschweren könnte. Damit übereinstimmend sieht Art. 21 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100) vor, dass in der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Planungszone bewirken demnach, dass der geplanten Änderung der Nutzungspläne eine negative Vorwirkung zukommt (BGE 136 I 142 E. 3.2 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 146 II 289 E. 5.1). Diese Vorwirkung dient dazu, die Entscheidungsfreiheit der Behörden bei der Anpassung bzw. neuen Festlegung der Bauzonen zu wahren (Urteile 1C_577/2019 vom 4. November 2020 E. 3.3; 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.2; je mit Hinweisen).

E. 3.2

Unter Berufung auf die vorgenannte Rechtsprechung führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, infolge der negativen Vorwirkung der streitbetreffenden Planungszone dürften während ihrer Geltung Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Bezüglich der zu sichernden künftigen planungsrechtlichen Festlegungen seien neben den Absichten im Zeitpunkt des erstmaligen Erlasses bzw. der allfälligen Verlängerung der Planungszone auch die zwischenzeitlich gewonnenen Ansichten und neu formulierte Planungsideen und -ziele zu berücksichtigen. Die streitbetreffende Planungszone diene insbesondere der Anpassung der Nutzungsplanung an die Vorgaben des revidierten Art. 15 RPG, des neuen Art. 8a RPG und der Umsetzung der Vorgaben des KRIP-S vom 20. März 2018. Die Zulässigkeit der erteilten Baubewilligung sei (damit) in erster Linie danach zu beurteilen, ob die Bauparzelle für eine Rückzonung geeignet und eine solche im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision wahrscheinlich sei. Gemäss dem KRIP-S seien bei einem Planungshorizont bis 2030 die Bauzonen (bzw. WMZ) der Gemeinde Vaz/Obervaz überdimensioniert. Diese Gemeinde sei dem Richtplanauftrag betreffend die Überprüfung der gesamtkantonalen Grundlagen für Gebiete mit Auszonungspotenzial insoweit nachgekommen, als sie im vom Gemeindevorstand am 14. Mai 2020 genehmigten kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) grafisch potentielle Auszonungsgebiete bezeichnet habe (S. 24). Das KRL schaffe im Rahmen der übergeordneten Vorgaben die konzeptionelle Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der grundeigentümerverbindlichen Instrumente und Entscheide im Bereich der kommunalen räumlichen Entwicklung.

Die Beschwerdeführenden beriefen sich auf einen dem Geoportal des Kantons Graubünden entnommenen Plan (Dez. 2015), der jedoch entgegen ihrer Angabe nicht eigentlicher Bestandteil des KRIP-S sei. Er habe für dessen Anpassung nur als Grundlage gedient und bezeichne relativ schematisch WMZ-Flächen, die grundsätzlich für eine Zuweisung in eine Nichtbauzone in Frage kämen. Im Bereich der Bauparzelle weise dieser Plan als Rückzonungspotential eine rot schraffierte Fläche von ca. 4'500 m² auf, die ziemlich genau der dortigen Wintersportzone entspreche. Davon abweichend werde gemäss der grafischen Darstellung im KRL die von der Wintersportzone überlagerte südliche Ecke der Bauparzelle nicht (mehr) den potentiellen Rückzonungsflächen zugerechnet. Demnach sei nicht davon auszugehen, dass dieser Teil der Bauparzelle mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit tatsächlich für eine Rückzonung in Frage komme. Zudem sehe die streitbetreffende Baubewilligung keine Bauten in der Wintersportzone vor. Diese Zone diene im Bereich der Bauparzelle dazu, dass bei ausreichenden Schneesverhältnissen mit Schneesportgeräten zu den östlich der Strasse La Schena gelegenen Hotels sowie weiteren

umliegenden Unterkünften gefahren werden könne, wofür die minimale Breite zwischen acht und neun Meter genüge. Es bestehe somit aus planerischer Sicht kein Bedarf, die ganze Bauparzelle für eine Schneesportabfahrtsmöglichkeit offen zu halten.

Gemäss der vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE/GR) herausgegebenen technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung vom Dezember 2020 würden Gemeinden mit negativer Bevölkerungsprognose eine angemessene Reserve (Grundbedarf) zugestanden, der bei Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnern pro 100 Einwohner einen Bauplatz innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets betrage (S. 5). Gemäss dieser Wegleitung hätten Gemeinden mit überdimensionierter WMZ die WMZ-Reduktion stufenweise anzugehen. In erster Priorität seien nicht erschlossene bzw. nicht überbaubare WMZ-Reserven am Siedlungsrand und ortsbaulich bedeutende (momentan einer WMZ zugeordnete) Freiräume, in zweiter Priorität erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand, in dritter Priorität erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers und schliesslich auch noch bereits erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers einer Nicht-WMZ zuzuordnen (S. 4 f.). An dieser kantonalen Erwartungshaltung orientiere sich die im KRL enthaltene textliche Umschreibung und grafische Darstellung der potentiellen Auszonungsgebiete. Es nenne als Lagen, die für eine Rückzonung in Frage kommen, für eine Überbauung nicht oder wenig geeignete Gebiete an steilen Hanglagen am Bauzonenrand, für den Erhalt des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur wichtige siedlungsinterne Grün- und Freiräume sowie an das Siedlungsgebiet angrenzende Landschaftsräume, Gebiete mit geringer Nachfrage nach Erstwohnungen an peripherer Lage sowie nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand.

Die Bauparzelle grenze zwar in westlicher und nördlicher Richtung an eine grössere siedlungsinterne Freifläche. Bei einer kleinräumigen Betrachtungsweise sei daher nachvollziehbar, dass das Bundesgericht im Urteil 1C_646/2018 die Bauparzelle als peripher bezeichnet habe. Diese liege jedoch bezogen auf das gesamte Siedlungsgebiet der Fraktion Valbella durchaus zentral und sei (daher) angesichts der Nähe zur kantonalen Hauptstrasse, wo sich auch eine ÖV-Haltestelle befinde (Luftlinie knapp 200 m), kein in hoher Priorität zurückzuzonendes Grundstück. Gegen eine (prioritäre) Rückzonung spreche auch die bestehende Erschliessung. Die Argumentation, dass die Bauparzelle als Sporn in nicht überbaubares Land hineinrage, sei mit Blick auf die überbauten südlich bzw. südwestlich gelegene Parzellen 2388 und 2391 nicht zwingend.

Die bundesgerichtliche Bezeichnung der Bauparzelle als peripher könne angesichts der zwischenzeitlichen planerischen Grundsatzentscheidungen der Gemeinde Vaz/Obervaz gemäss dem KRL jedenfalls nicht bedeuten, dass diese Parzelle insgesamt oder im von der Wintersportzone überlagerten Teilbereich als potenzielles Auszonungsgebiet zu betrachten sei, zumal das KRL alleine für Valbella zusätzlich zum bereits erwähnten potenziellen Auszonungsgebiet im Umfeld der Bauparzelle weitere solche Gebiete im Umfang von mehreren 1'000 m² ausweise.

Ausserdem habe die Gemeinde Vaz/Obervaz am Augenschein vorgebracht, der Gemeindevorstand habe im August 2021 im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung weitere (Richtungs-) Entscheidungen gefällt, indem gewisse Parzellen, nicht jedoch die Bauparzelle, zur Aus- bzw. Rückzonung vorgesehen worden seien. Diese im Einklang mit dem KRL erfolgte konkretisierte Planung dürfe bezüglich des streitbetroffenen Baugesuchs aus Gründen der Verhältnismässigkeit ohne eine

(entsprechende) vorgängige formelle Anpassung der Planungszone berücksichtigt werden. So gewähre die Baufreiheit auch während der Dauer einer Planungszone einen Anspruch auf die Erteilung einer Bewilligung, wenn das Bauvorhaben die zukünftige Planung (voraussichtlich) nicht erschweren könne. Zudem könnten die betroffenen Anwohner im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren bezüglich eines Baugesuchs dessen Bewilligungsfähigkeit unter Berufung auf die Planungszone in Frage stellen, wie dies im vorliegenden Fall auch geschehen sei. Da bei der Anwendung einer Planungszone die in Aussicht genommenen Anpassung der Nutzungsplanung antizipiert werden müsse, ginge es über den Zweck der Planungszone hinaus und sei unverhältnismässig, für die Erteilung einer Baubewilligung generell eine verbindliche Festlegung der Rückzonungsflächen im gesamten Perimeter der Planungszone zu verlangen.

Ob eine allfällige Rückzonung der Bauparzelle im Rahmen der Anpassung der Nutzungsplanung an veränderte Verhältnisse (zweite Stufe nach Art. 21 Abs. 2 RPG) gerechtfertigt sein könnte, beurteile sich aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Ortsplanung der Gemeinde Vaz/Obervaz nach einer Gesamtrevision im Jahre 2001 nur noch Teilrevisionen unterzogen worden sei und nach einer Geltungsdauer der Ortsplanung von 20 Jahren grundsätzlich nicht nur mit deren Überprüfung, sondern auch einer potenziellen Rückzonung eines (unüberbauten) Grundstückes gerechnet werden müsse. Die Situation des Eigentümers der Bauparzelle sei jedoch nicht mit derjenigen von anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vergleichbar, weil er im November 2014 zur Erleichterung der Überbauung dieser Parzelle ein Gesuch um Änderung des Quartierplanes gestellt habe, das in der projektspezifischen Anpassung des Quartierplans vom 21. Dezember 2017 gemündet habe, die mit Urteil 1C_646/2018 vom 13. Juni 2019 bestätigt worden sei. Auch wenn das Bundesgericht in diesem Urteil ausgeführt habe, der strittigen Quartierplanänderung komme im Hinblick die (künftige) Dimensionierung des Baugebiets keine präjudizierende Wirkung zu, habe es immerhin darauf hingewiesen, dass die von den damaligen Beschwerdeführenden angerufenen Urteile (betreffend die Reduktion von Bauzonen) nicht einschlägig seien, bzw. anders lägen. Dies treffe zu, weil in den genannten Fällen - anders als in Bezug auf die Bauparzelle - eine Erschliessung (noch) nicht vorhanden oder umstritten gewesen sei.

Somit basiere der im KRL vorgenommene Ausschluss der Bauparzelle von der grafischen Darstellung der potenziellen Auszonungsgebiete auf plausiblen und auch richtplan-, verfassungs- und gesetzeskonformen Überlegungen der Gemeinde Vaz/Obervaz. Deren Beurteilung, wonach das strittige Bauvorhaben die künftige Planung nicht erschwere und es (daher) trotz der geltenden Planungszone bewilligungsfähig sei, sei angesichts der schon relativ stark konkretisierten Planung auch im Rahmen der Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht zu beanstanden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass in Bezug auf solche Entscheide dem Gemeindevorstand, der nicht nur als kommunale Baubewilligungsbehörde, sondern gemäss Art. 4 Abs. 1 BG auch als (federführende) Planungsbehörde amte, ein von der Gemeindeautonomie geschützter Beurteilungsspielraum zugestanden werden könne.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe Art. 27 RPG verletzt, weil sie in unhaltbarer und damit willkürlicher Weise angenommen habe, die streitbetroffene Baubewilligung sei mit der Planungszone vereinbar. Zur Begründung bringen sie zusammengefasst vor, eine während der Geltung der Planungszone unzulässige Erschwerung der Planung liege bereits vor, wenn der Ermessensspielraum der

Planungsbehörden eingeschränkt würde. Vorliegend solle die künftige Planung die Bauzonen der Gemeinde Vaz/Obervaz so reduzieren, dass sie den mutmasslichen Bedarf der nächsten 15 Jahre nicht übersteigen würden. Da nach den (kantonalen) Prognosen tendenziell von einem Rückgang der Bevölkerung der Gemeinde Vaz/Obervaz auszugehen sei, dürfte diese grundsätzlich keine Bauzonenreserven aufweisen. Zwar gestehe der KRIP-S jeder Gemeinde mit stagnierender oder abnehmenden Bevölkerung eine angemessene Baulandreserve zu, die für die Fraktion Valbella mit rund 500 Einwohnern höchstens fünf Bauplätze betragen dürfe. Mit der streitbetroffenen Baubewilligung würde einer dieser Bauplätze "vergeben", womit der Entscheidungsspielraum in Bezug auf die Auswahl der zulässigen Baulandreserven eingeschränkt werde. Dies werde dadurch bestätigt, dass der Gemeindevorstand für die Fraktion Valbella im KRL drei strategische Entwicklungsgebiete festgelegt habe, die besser erschlossen seien als die Bauparzelle und bereits mehr als fünf Bauplätze umfassten. Durch die Erteilung der Baubewilligung würde die weitere Überbauung der strategischen Entwicklungsgebiete zumindest teilweise verunmöglicht und damit das entsprechende Planungsermessen eingeschränkt. Da das übergeordnete Recht der Gemeinde Vaz/Obervaz nur eine sehr reduzierte Baulandreserve zugestehen, seien bezüglich des Ausschlusses der Rückzonung der Bauparzelle an die "konkretisierte Planungsabsicht" des Gemeindevorstands (hohe) Anforderungen zu stellen. Diese Anforderungen habe die Vorinstanz willkürlich tief angesetzt. Soweit sie auf vom Gemeindevorstand im August 2021 getroffene Entscheide hinsichtlich der Nutzungsplanung hinweise, lasse sie ausser Acht, dass diese Entscheide nicht öffentlich bekannt gegeben worden seien und ihnen daher jede Verbindlichkeit fehle. Auch das KRL könne nicht als "schon stark konkretisierte" Planung qualifiziert werden, weil es in Bezug auf mögliche Auszonungen weder für die Behörden noch für die Grundeigentümer verbindlich sei. So würden die Nutzungspläne vom Gemeinderat als kommunales Parlament beschlossen und vom Gemeindevorstand nur vorbereitet. Zudem bedürfe die Ortsplanung der Genehmigung der Kantonsregierung. Dass das am 14. Mai 2020 beschlossene KRL die Bauparzelle nicht als Gebiet mit Auszonungspotenzial ausweise, bedeute nicht, dass die Nichtauszonung von der Kantonsregierung genehmigt werde. Dies hänge davon ab, wieviel Baulandreserven die Ortsplanung für die Fraktion Valbella vorsehe. Dabei sei zu berücksichtigen, dass das KRL allgemein davon ausgehe, dass die Reduktion der Bauzone in der Regel an peripheren Lagen zu erfolgen habe, welche für die angestrebte Siedlungsentwicklung nicht von strategischer Bedeutung seien (S. 29). Gemäss diesen Grundsätzen komme der Bauparzelle Rückzonungspotenzial zu, da die im KRL in der Fraktion Valbella aufgezeigten strategischen Entwicklungsgebiete zentraler gelegen und besser erschlossen seien als die Bauparzelle. Diese liege am Rand des überbaubaren Gebiets, da entlang ihrer nordwestlichen und südwestlichen Grenze gemäss dem Generellen Gestaltungsplan ein Hochbauverbot gelte. Zudem sollten gemäss dem KRL insbesondere von einer Wintersportzone überlagertes Bauland zurückgezont werden, was für die Bauparzelle zutreffe. Das Bundesgericht habe (daher) die Bauparzelle im Urteil 1C_646/2018 als peripher gelegen bezeichnet.

E. 3.4

Wie bereits dargelegt wurde (vgl. E. 3.1 hievor), wahrt die vorliegende Planungszone die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörde bezüglich der Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des KRIP-S. Diese Entscheidungsfreiheit wird durch die Erteilung der streitbetroffenen Baubewilligung eingeschränkt, da sie eine noch unüberbaute Parzelle betrifft, die mit ihrer Überbauung als

potenzielles Rückzonungsgebiet entfällt. Die entsprechende Einschränkung ist daher mit der Planungszone nur vereinbar, wenn die Zuweisung der Bauparzelle zu einer Nichtbauzone nicht ernsthaft in Frage kommt, bzw. ausgeschlossen werden kann (vgl. Urteil 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.2, zur Publ. vorgesehen).

E. 3.4.1

Ein solcher Ausschluss könnte bejaht werden, wenn sich die Bauparzelle aufgrund ihrer Lage nicht für eine Rückzonung eignet. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Bauparzelle in nord- und süd-westlicher Richtung an eine grössere von der Wintersportzone überlagerte Freifläche angrenzt, die im KRL vom 14. Mai 2020 als potentielles Auszonungsgebiet gekennzeichnet wird. Darüber hinaus wird der südliche Teil der Bauparzelle und der nördliche Teil der südlichen Nachbarparzelle ebenfalls durch die Wintersportzone überlagert, die im Grenzbereich zwischen diesen Parzellen einen nicht überbaubaren Korridor schafft, der im Plan "Rückzonungspotentiale" Vaz/Obervaz 1/3 des Amts für Raumentwicklung Graubünden (Stand: Dezember 2015) " als potentielles Rückzonungsgebiet ausgewiesen wird. Demnach gehört die Bauparzelle nicht zum geschlossenen Siedlungsbereich. Sie ist - wie die Fotografien des vorinstanzlichen Augenscheins bestätigen - relativ gross und wird von der umliegenden Überbauung nicht so stark geprägt bzw. eingeengt, dass von einer Baulücke ausgegangen könnte (BGE 132 II 218 E. 4.2.1 mit Hinweisen; vgl. auch: Urteil 1C_540/2021 vom 9. August 2022 E. 4). Unter diesen Umständen ist die Bauparzelle als eine Baulandreserve am Siedlungsrand zu qualifizieren, die gemäss der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs ARE/GR aufgrund ihrer Erschliessung zwar nicht in erster aber doch in zweiter Priorität zurückzuzonen ist. Aus planerischer Sicht kommt somit die Zuweisung der Bauparzelle zu einer Nichtbauzone durchaus in Frage bzw. erscheint jedenfalls nicht ausgeschlossen (vgl. Urteil 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.2, zur Publ. vorgesehen).

E. 3.4.2

Die Rückzonung der Bauparzelle könnte auch ausgeschlossen werden, wenn sie einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 36 BV) und die daraus abgeleitete Baufreiheit (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1 mit Hinweis) darstellen würde, da ihr überwiegende Interessen am Schutz des Vertrauens in die Planbeständigkeit entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass die Verpflichtung, gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, ein erhebliches öffentliches Interesse begründet, das grundsätzlich geeignet ist, den Interessen an der Wahrung der Planbeständigkeit vorzugehen (Urteil 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.4). Diese Interessen wiegen vorliegend nicht schwer, da die massgebende Nutzungsplanung aus dem Jahr 2001 im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung im Jahr 2020 über 18 Jahre alt war, womit die in Art. 15 Abs. 1 RPG genannte Dauer von 15 Jahren bereits überschritten und daher mit einer Anpassung zu rechnen war (vgl. Urteil 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.2, zur Publ. vorgesehen). Daran vermag entgegen der Meinung der Vorinstanz nichts zu ändern, dass der Gemeindevorstand am 21. Dezember 2017 eine vom Eigentümer der Bauparzelle verlangte Änderung des Quartierplans Costa da Valbella-Sot genehmigte, weil damals noch nicht absehbar war, welche Auswirkungen die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene bundesrechtliche Verpflichtung zur Verringerung überdimensionierter Bauzonen auf die Bauparzelle haben wird, zumal diese Verpflichtung abstrakt gehalten ist und der zu ihrer Erfüllung angepasste KRIP-S erst am 20. März 2018 beschlossen wurde (vgl. Urteil 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E. 6.2). Entsprechend wurde die Frage der Reduktion

des Baugebiets aufgrund überdimensionierter Bauzonen im kommunalen Verfahren betreffend die Änderung des Quartierplans und auch im anschliessenden kantonalen Rechtsmittelverfahren nicht aufgeworfen. Bereits aus diesem Grund konnte der Genehmigung der Quartierplanänderung bezüglich dieser Frage keine präjudizierende Wirkung zukommen (vgl. Urteil 1C_646/2018 vom 13. Juni 2019 E. 4). Dies wird dadurch bestätigt, dass für den Erlass und die Abänderung des Zonenplans der Gemeinde Vaz/Obervaz der Gemeinderat als Gemeindeparlament und nicht der Gemeindevorstand als ausführende Behörde zuständig ist (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 KRG /GR; Art. 37 Abs. 2 der Verfassung der Gemeinde Vaz/Obervaz vom 5. September 1982; Art. 18 und 47 der Geschäftsordnung der Gemeinde Vaz/Obervaz vom 12. Juli 1985). Der Gemeindevorstand ist daher nicht zuständig, über den weiteren Verbleib der Bauparzelle in einer Bauzone zu entscheiden, weshalb er diesbezüglich auch keine vertrauensbegründende Zusicherung abgeben konnte (vgl. Urteil 1C_287/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3.5). Demnach musste der Beschwerdegegner trotz der genehmigten Quartierplanänderung mit einer Rückzonung der Bauparzelle rechnen, zumal sie dafür grundsätzlich geeignet ist (vgl. E. 3.4.1 hievore). Dass der abgeänderte Quartierplan bezüglich der Bauparzelle einen Detaillierungsgrad erreicht, der einer Baubewilligung gleichkäme, macht der Beschwerdegegner nicht geltend (vgl. Urteil 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.7). Unter diesen Umständen vermag sein Interesse am Schutz des Vertrauens in die Planbeständigkeit das entgegenstehende öffentliche Interesse an der Wahrung der Planungsfreiheit der Gemeinde bei der Reduktion der Bauzonen nicht zu überwiegen, weshalb insoweit ein unverhältnismässiger Eingriff in die Baufreiheit zu verneinen ist.

E. 3.4.3

Weiter ist zu prüfen, ob eine Rückzonung der Bauparzelle aufgrund des Fortschritts der Planung ausgeschlossen werden könnte. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Bauparzelle zwar ausserhalb der Flächen liegt, die im vom Gemeindevorstand am 14. Mai 2020 beschlossenen KRL als "potentielles Auszonungsgebiet" gekennzeichnet wurden. Dies schliesst jedoch eine Rückzonung der dafür grundsätzlich geeigneten Bauparzelle nicht aus, weil das KRL nur die konzeptionelle Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der grundeigentümergehörigen Entscheide der Gemeinde bezüglich der (abgeänderten) Aufteilung ihres Gebiets in verschiedene Nutzungszonen schafft und das KRL für diese Entscheide nicht verbindlich ist (vgl. Art. 20 Abs. 4 und Art. 26 KRG /GR; Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden, Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild», 2018, S. 7). Mit dem allgemeinen Hinweis auf nicht öffentlich bekannt gegebene Entscheide des Gemeindevorstands bezüglich der Rückzonung einzelner Grundstücke vermag die Gemeinde Vaz/Obervaz nicht zu belegen, dass der Gemeindevorstand die begonnene Überprüfung der Bauzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet abgeschlossen und er dem Gemeinderat als Gemeindeparlament eine entsprechende grundeigentümergehörige Vorlage unterbreitet hat, von deren Genehmigung ausgegangen werden kann (vgl. Urteil 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.3, zur Publ. vorgesehen). Dies wird dadurch bestätigt, dass sich der Gemeindevorstand gemäss den veröffentlichten Angaben zur Planungszone vorbehielt, diese Zone jederzeit entsprechend dem jeweils aktuellen Planungsstand zu konkretisieren bzw. an den jeweils aktuellen Planungsstand anzupassen, was er bisher unterliess. Demnach kann unter den gegebenen Umständen entgegen der Meinung der Vorinstanz die Rückzonung der Bauparzelle nicht gestützt auf eine konkretisierte Planung der Gemeinde Vaz/Obervaz ausgeschlossen werden.

E. 3.5

Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz eine Rückzonung der Bauparzelle im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen nicht ausschliessen durfte. Die Erteilung der Baubewilligung für das streitbetreffene Bauvorhaben widerspricht daher dem Zweck der Planungszone gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG und Art. 27 Abs. 1 KRG /GR, den Entscheidungsspielraum hinsichtlich möglicher Rückzonungen zu sichern. Da über diese im Rahmen einer gesamthaften Prüfung der Bauzonenreserven zu entscheiden ist, rechtfertigt es sich, das angefochtene Urteil und die damit bestätigte kommunale Baubewilligung vom 23. Januar 2020 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben (Urteile 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 3.1; 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 4.1, mit Hinweisen). Damit erübrigt es sich, auf die weiteren dagegen von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Einwände einzugehen.

Sollte die Bauparzelle nach Ablauf der Dauer der Planungszone weiterhin einer Bauzone zugeteilt sein, steht es dem Beschwerdegegner frei, für das streitbetreffene Bauvorhaben erneut ein Baugesuch zu stellen (vgl. Urteil 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 3.1 mit Hinweis).

E. 4

Gemäss dem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden privaten Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat den Beschwerdeführenden eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

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