

GR_GERICHTE R 2021 87 vom 13. April 2023

GR Gerichte, 2023-04-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2021 87](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_87)

FR: GR_GERICHTE R 2021 87 du 13 avril 2023

IT: GR_GERICHTE R 2021 87 del 13 aprile 2023

Regeste

Teilrevision Ortsplanung | Ortsplanungsrevision

Erwägungen

E. 1

Die Stimmberechtigten der damaligen Gemeinde A._____ beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 die projektbezogene Nutzungsplanung "B._____". Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet: Ergänzung Baugesetz (Art. 46bis, Art. 54bis und Art. 61), Zonenplan 1:2000 B._____, Genereller Gestaltungsplan 1:1000 B._____, Genereller Erschliessungsplan 1:2000 B._____. Gegenstand dieser projektbezogenen Nutzungsplanung bildete die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung eines Hotel- und Gesundheitszentrums im Gebiet B._____. In Art. 46bis Abs. 6 BG wurde Folgendes geregelt: "Sofern die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht innerhalb von zehn Jahren nach Genehmigung durch die Regierung dem Zonenzweck entsprechend überbaut oder eine rechtsgültige Baubewilligung erteilt wurde, fällt die der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die Landwirtschaftszone zurück und alle speziellen Festlegungen insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, welche in Zusammenhang mit der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur stehen, werden aufgehoben." Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte die projektbezogene Nutzungsplanung "B._____" mit Beschluss vom 25. Januar 2011 mit Auflagen, Feststellungen und Hinweisen.

E. 1.1

Die vorliegend zu beurteilende Beschwerde richtet sich gegen den Regierungsbeschluss vom 17. August 2021, mit welchem die von der Beschwerdegegnerin am 26. Juni 2020 beschlossene Anpassung der projektbezogenen Nutzungsplanung "B._____", bestehend aus einer Änderung des BG (Art. 25 und Art. 46bis), dem Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, B._____, und dem Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, B._____, mit Auflagen und Hinweisen genehmigt wurde. Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide der Regierung über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der

- 10 - vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Verwaltungsgericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünferbesetzung über Beschwerden gegen

Entscheide der Regierung, womit das vorliegende, in Fünferbesetzung ergangene Urteil auch hinsichtlich der funktionellen Zuständigkeit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

E. 1.2

Dem Beschwerdeführer kommt nach Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO; SR 814.076) die Beschwerdeberechtigung nach Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) sowie nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) zu (vgl. den Anhang zur VBO). Das Bundesgericht entschied in BGE 142 II 509 E.2, dass Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700; in der Fassung vom 15. Juni 2012) eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) darstelle, weil er die maximale Grösse von Bauzonen (jedenfalls für die dort zur Diskussion stehenden Neueinzonungen überwiegend zu Wohnzwecken, wohl im Rahmen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen [WMZ] oder Arbeitszonen) direkt verbindlich und abschliessend festlege. Es anerkannte daher die Befugnis der schweizerischen Natur- und Heimatschutzorganisationen, gestützt auf Art. 12 NHG Beschwerde gegen Neueinzonungen, d.h. gegen die Zuweisung von Land von einer Nichtbauzone in eine Bauzone, im Interesse des Landschafts- und Naturschutzes zu führen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_511/2018 vom 3. September 2019 E.5.3.2 [nicht in BGE 145 II 354 publiziert] mit Hinweis auf BGE 142 II 509 E.2). Ferner gehört nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus gemäss Art. 75b BV zu den Bundesaufgaben im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und

- 11 - Art. 2 NHG (vgl. BGE 139 II 271 E.11). Natur- und Heimatschutzverbänden ist es daher erlaubt, Nutzungspläne anzufechten, soweit gerügt wird, dass eine konkrete Festsetzung den bundesrechtlichen Vorgaben zum Zweitwohnungsbau widerspricht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_134/2014 vom 15. Juli 2014 E.5.1). Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass das von der Planung betroffene Gebiet B._____ gestützt auf Art. 46bis Abs. 6 BG in der Landwirtschaftszone liege, so dass es sich vorliegend um eine Neueinzonung handle, welche aufgrund von verschiedenen Umständen nicht bundesrechtskonform sei. Ausserdem stellt er sich auf den Standpunkt, dass mit Blick auf die geplanten Zweitwohnungen zwingend ein Bedarfsnachweis hätte erbracht werden müssen. Somit ist der Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Im Übrigen erfolgte die Beschwerde form- und fristgerecht (Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 52 Abs. 1 VRG), weshalb darauf einzutreten ist. 2. In prozessualer Hinsicht wurde dem Antrag des Beschwerdeführers um Gewährung der aufschiebenden Wirkung am 27. Oktober 2021 instruktionsrichterlich stattgegeben, weshalb er nicht mehr Beschwerdethema ist. In beweisrechtlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass sich dem Gericht der Sachverhalt bereits aufgrund der Rechtsschriften und der beigelegten Akten ergibt, weshalb auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden kann (vgl. BGE 147 IV 534 E.2.5.1, 136 I 229 E.5.3, 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3; 127 V 491 E.1b). 3. Hinsichtlich der Kognition des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden ist auf Art. 33 Abs. 2 RPG hinzuweisen, wonach die Kantone gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie die kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, mindestens ein Rechtsmittel zur Verfügung stellen müssen, wobei gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung

durch wenigstens eine

- 12 - Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist. Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben zur zumindest einmaligen vollen Überprüfung von raumplanungsrechtlichen Anwendungsakten verfügt das angerufene Gericht in der vorliegenden Angelegenheit grundsätzlich über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst. Insofern würde eine Willkürprüfung in jedem Fall nicht ausreichen (vgl. BGE 146 II 367 E.3.2.1, 145 I 52 E.3.6, 109 Ib 121 E.5; Urteile des Bundesgerichts 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.2, 1C_682/2017 vom 11. September 2018 E.6.1 f. mit Hinweis auf BGE 118 Ib 26 E.4b; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 21 16 vom 3. Mai 2022 E.3.4, R 19 52 vom

E. 2

Nachdem in der Folge in den Jahren 2018 und 2019 das Konzept nach einer Neuorganisation der bisherigen Projektgruppe überarbeitet und eine entsprechende Änderung der Nutzungsplanung erarbeitet worden war, nahm das Amt für Raumentwicklung Graubünden (nachfolgend: ARE GR) mit Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2020 dazu Stellung. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2020 beschlossen die Stimmberechtigten der neuen Gemeinde A._____ eine entsprechende Anpassung der Planung "B._____". Im Einzelnen wurden folgende

- 4 - Planungsmittel verabschiedet: Teilrevision BG (Art. 25 und Art. 46bis), Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, B._____, Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, B._____. Am 29. Oktober 2020 nahm der Bündner Heimatschutz zur vorliegenden Planung Stellung und beantragte, die Teilrevision der Ortsplanung sei nicht zu genehmigen, zumal sie mit den Bestimmungen des RPG und des NHG nicht vereinbar und damit bundesrechtswidrig sei. Die Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden (nachfolgend: NHK) hielt in ihrer Stellungnahme vom 19. April 2021 fest, die Ortsplanungsrevision wegen fehlender Übereinstimmung mit Art. 3 und Art. 15 RPG sowie Art. 3 NHG nicht zu genehmigen. Mit Beschluss vom 17. August 2021 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Änderung der projektbezogenen Nutzungsplanung "B._____" mit Auflagen und Hinweisen. Insbesondere wurde die zehnjährige Befristung gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG (neu Abs. 7) um fünf Jahre ab Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses verlängert.

E. 3

Dagegen erhob der Schweizer Heimatschutz (nachfolgend: Beschwerdeführer), vertreten durch den Bündner Heimatschutz, am 20. September 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, der angefochtene Genehmigungsbeschluss vom 17. August 2021 sei aufzuheben und den entsprechenden Planungsmitteln sei die Genehmigung zu verweigern. In prozessualer Hinsicht wurde um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ersucht. Zur Begründung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die gewährte fünfjährige Verlängerung der zehnjährigen Befristung in Art. 46bis Abs. 6 BG nicht statthaft sei. Der Wortlaut dieser Bestimmung sei eindeutig: Werde die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht innerhalb von zehn Jahren nach Genehmigung durch die Regierung dem Zonenzweck entsprechend überbaut, und werde innert dieser Frist auch keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt, so falle die entsprechende Fläche automatisch in die

Landwirtschaftszone zurück. Hätte die

- 5 - Gemeinde bzw. die Regierung die Möglichkeit einer Verlängerung vorsehen wollen, so wäre dies in die Bestimmung aufgenommen worden. Eine Verlängerung um fünf Jahre sei auch deshalb ausgeschlossen, weil die bestehenden Planungsmittel nicht tel quel beibehalten, sondern in wesentlichen Punkten abgeändert würden. Zudem verfüge die Gemeinde A._____ über viel zu grosse Bauzonen. Auch in der Hotelzone befänden sich mehrere grössere, unüberbaute Parzellen, welche für den Neubau eines Beherbergungsbetriebs oder einer Gesundheitsklinik genutzt werden könnten. Der angeordneten Verlängerung stehe daher auch die Pflicht gegenüber, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und bei zu grossen Bauzonen keine zusätzlichen Bauzonen einzuzonen. Soweit die Regierung ausführe, der entsprechende Beschluss der Stimmberechtigten sei innerhalb der zehnjährigen Frist gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG erfolgt, könne sie sodann nichts zur Stärkung ihrer Position ableiten. Das BG und die Pläne der Grundordnung bedürften ebenso wie Änderungen dieser Erlasse der Genehmigung durch die Regierung, wobei diese konstitutive Wirkung habe. Zum Zeitpunkt dieser Genehmigung sei die Frist von zehn Jahren jedoch bereits abgelaufen gewesen. Zu Recht führe die Regierung ferner selber aus, dass Art. 19h Abs. 2 KRG vorliegend nicht anwendbar sei. Dem sei zuzustimmen. Da das Gebiet B._____ nicht innerhalb der zehnjährigen Frist von Art. 46bis Abs. 6 BG überbaut und innert Frist auch keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt worden sei, sei die Fläche automatisch in die Landwirtschaftszone zurückgefallen. Damit hätte die Regierung die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung nicht genehmigen dürfen. Sollte die Verlängerung der Frist um fünf Jahre geschützt werden, wäre die Beschwerde aus den nachfolgenden Gründen gutzuheissen: Nach der nachvollziehbaren Auffassung der NHK verstosse die vorliegende Planung gegen Art. 3 und Art. 15 RPG sowie Art. 3 NHG. Indem die Regierung die Auffassung der Fachkommission durch ihre eigene Ansicht ersetze, ohne dafür triftige Gründe zu nennen, überschreite sie ihr Ermessen. Ausserdem genüge die vorgenommene

- 6 - Interessenabwägung den bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 3 RPV) nicht. Sodann sei der angefochtene Entscheid auch aufgrund der fehlenden Prüfung von Standortalternativen zu Unrecht ergangen. Die Einzonung der fraglichen Parzelle in die Bauzone bzw. der Verbleib dieser Parzelle in der Bauzone bewirke ferner, dass in Bezug auf andere unüberbaute Parzellen in der Hotelzone noch weniger damit gerechnet werden könne, dass diese in den nächsten 15 Jahren überbaut würden. Somit hätten entsprechende Auszonungen vorgenommen werden müssen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Auch verletze die vorliegende Planung das Konzentrationsprinzip. Schliesslich sei festzuhalten, dass eine projektbezogene Nutzungsplanung, die den Bau von neuen Zweitwohnungen ermögliche, nur statthaft sei, wenn das Risiko absolut gering sei, dass die Betten dereinst zu kalten Betten würden. Dies sei von der Regierung zu Unrecht nicht geprüft worden.

E. 4

Mit Vernehmlassung vom 4. Oktober 2021 beantragte der Kanton Graubünden (nachfolgend: Beschwerdegegner), vertreten durch die Regierung, wiedervertreten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (nachfolgend: DVS), die Beschwerde sei abzuweisen. Zur Begründung verwies er auf die Erwägungen im angefochtenen Genehmigungsbeschluss vom 17. August 2021 und äusserte sich ergänzend zu den Vorbringen in der Beschwerde.

E. 4.1

Die Stimmberechtigten der damaligen Gemeinde A._____ beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 die projektbezogene Nutzungsplanung "B._____" und damit insbesondere die Ausscheidung einer Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur im Gebiet B._____ mit spezifischen Baubereichen im Generellen Gestaltungsplan sowie entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen. Der im BG neu eingefügte Art. 46bis (Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur) sah in Abs. 6 eine Befristung der Einzonung vor (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1): "Sofern die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht innerhalb von zehn Jahren nach Genehmigung durch die Regierung dem Zonenzweck entsprechend überbaut oder eine rechtsgültige Baubewilligung erteilt wurde, fällt die der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die

- 13 - Landwirtschaftszone zurück und alle speziellen Festlegungen insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, welche in Zusammenhang mit der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur stehen, werden aufgehoben." Der Beschwerdegegner genehmigte die projektbezogene Nutzungsplanung "B._____" mit Beschluss vom 25. Januar 2011 mit Auflagen, Feststellungen und Hinweisen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1, Genehmigungsbeschluss vom 25. Januar 2011), womit die Planung für das Resort "B._____" in Kraft trat (vgl. Art. 49 Abs. 1 KRG). Somit wären bis zum 25. Januar 2021 insbesondere (vgl. E.4.2) folgende Konstellationen möglich gewesen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 5 f.): • Realisierung der Überbauung • Erteilung einer rechtsgültigen Baubewilligung durch die Beschwerdegegnerin • Verzicht auf den Bau des Resorts • Erlass einer vollständig neuen Planung für ein Resort oder ein anderes Vorhaben • Teilrevision der Planung Die Beschwerdegegnerin entschied sich für letztere Variante (vgl. E.4.3).

E. 4.2

Gemäss Art. 19h Abs. 1 KRG kann die Gemeinde Einzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird. Nach Art. 19h Abs. 2 KRG kann der Gemeindevorstand die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Diese Bestimmungen traten per 1. April 2019 in Kraft. Es stellt sich daher zunächst die Frage, ob der Gemeindevorstand der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 19h Abs. 2 KRG die im Dezember 2009 beschlossene bzw. im Januar 2011 genehmigte befristete Einzonung gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG hätte verlängern können. Nach der Rechtsprechung sind neue

- 14 - Verfahrensvorschriften mangels anderslautender Übergangsbestimmungen mit dem Tag des Inkrafttretens sofort und in vollem Umfang anwendbar. Der intertemporalrechtliche Grundsatz der sofortigen Anwendbarkeit gilt dort nicht, wo hinsichtlich des verfahrensrechtlichen Systems zwischen altem und neuem Recht keine Kontinuität besteht und mit dem neuen Recht eine grundlegend neue Verfahrensordnung geschaffen worden ist (vgl. BGE 130 V 1 E.3.2 mit weiteren Hinweisen; VGU R 21 99 vom 31. Mai 2022 E.4.9 f. mit weiteren Hinweisen). Das KRG enthält zu Art. 19h keine Übergangsbestimmung (vgl. Art. 108a und Art. 108b KRG). Im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen für konkrete Bauten, Anlagen oder Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Ferienresorts, Reitsportanlagen, Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe etc.) wurden die

erforderlichen Einzonungen bereits vor dem Inkrafttreten von Art. 19h KRG in der Grundordnung befristet (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/2018-2019, S. 428). Auch muss den Gemeinden damit schon vorher die Möglichkeit offen gestanden haben, in ihren BG die Verlängerung einer befristeten Einzonung vorzusehen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 7). Dasselbe gilt in Bezug auf den Beschwerdegegner im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 49 KRG (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 8). Mit dem neuen Art. 19h KRG wurde diese Praxis bzw. Möglichkeit lediglich auf eine kantonal gesicherte rechtliche Basis gestellt (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/2018-2019, S. 428). Dies spricht für die sofortige Anwendbarkeit der neuen Bestimmung Art. 19h Abs. 2 KRG ab deren Inkrafttreten. Folglich hätte der Gemeindevorstand der Beschwerdegegnerin ab April 2019 die Möglichkeit gehabt, die befristete Einzonung gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG um maximal fünf Jahre zu verlängern. Von dieser Möglichkeit wurde allerdings kein Gebrauch gemacht (vgl. E.4.3). Soweit die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 10. Juni 2021 ausführt, dass Art. 19h Abs. 2 KRG erst

- 15 - auf neue Sachverhalte anwendbar sei, welche nach Inkrafttreten der Teilrevision des KRG beschlossen worden seien (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 11), kann ihr nach dem Gesagten nicht gefolgt werden. Dasselbe gilt hinsichtlich der Ausführungen des Beschwerdegegners im angefochtenen Genehmigungsbeschluss, wonach Art. 19h Abs. 2 KRG vorliegend nicht direkt anwendbar sei, weil die befristete Planung "B._____" vor dieser neuen Gesetzesbestimmung beschlossen worden sei (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 7). Auch ergibt sich aus den Akten nicht, dass die Befristung vor Inkrafttreten des revidierten KRG durch den Beschwerdegegner eingefügt worden sei, wie die Beschwerdegegnerin in der besagten Stellungnahme behauptet (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 11). Die befristete Einzonung gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG wurde nämlich von den Stimmberechtigten der damaligen Gemeinde A._____ an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 beschlossen und anschliessend vom Beschwerdegegner mit Beschluss vom 25. Januar 2011 genehmigt (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1, Ergänzung Baugesetz und Genehmigungsbeschluss vom 25. Januar 2011).

E. 4.3

Da sich das ursprüngliche Richtprojekt als nicht umsetzbar erwies, wurde in den Jahren 2018 und 2019 die Erstellung eines Beherbergungsbetriebs im Gebiet B._____ mit einer neuen Projektgruppe wieder in Angriff genommen und dabei ein neues Konzept entwickelt. Entsprechend musste eine Änderung der Nutzungsplanung erarbeitet werden, nämlich eine Anpassung des Baugesetzes (Art. 25 [Abstellplätze für Motorfahrzeuge] sowie Art. 46bis [Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur]), des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans. Insbesondere wurde Art. 46bis aufgrund der Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans an die neuen Rahmenbedingungen angepasst und die in Abs. 6 der besagten

- 16 - Bestimmung geregelte befristete Einzonung wurde in Abs. 7 übernommen. Nachdem in der Folge das Vorprüfungsverfahren durchgeführt worden war und im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen waren, wurde die Teilrevision der Ortsplanung "B._____", bestehend aus den erwähnten Anpassungen, von den Stimmberechtigten der Gemeinde A._____ anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2020 einstimmig beschlossen (vgl. Akten des

Beschwerdegegners, Beilage 3, 4, 5, 6 S. 4 f. und S. 26 f., 10 S. 3 und 11 S. 2). Wie der Beschwerdegegner im angefochtenen Genehmigungsbeschluss zutreffend festhält, stimmte der Souverän damit gleichzeitig einer Verlängerung der Frist zur Realisierung eines Resortprojekts um zehn Jahre zu (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 8). Auch wenn Art. 46bis Abs. 6 BG im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2020 inhaltlich nicht angepasst bzw. ergänzt wurde – aber immerhin in einen neuen Absatz überführt wurde –, lässt der Umstand, dass die Anpassungen der anderen Absätze von Art. 46bis BG (Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur) an die neuen gestalterischen Randbedingungen, der Generelle Gestaltungsplan mit spezifischen Baubereichen und der Generelle Erschliessungsplan von den Stimmberechtigten einstimmig beschlossen wurden, darauf schliessen, dass sie an der Realisierung eines Resortprojekts im Gebiet B._____ festhalten wollen und damit konsequenterweise auch einer Verlängerung der Frist zur Realisierung eines solchen zugestimmt haben. Damit ist die demokratische Legitimation für die Fristverlängerung gegeben. Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde denn auch nicht angefochten. Wie bereits dargelegt (vgl. E.4.2), hätte vorliegend der Gemeindevorstand der Beschwerdegegnerin die Möglichkeit gehabt, die Frist gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG um maximal die Hälfte zu verlängern. Umso mehr muss dies den Stimmberechtigten, die in ihrer Gesamtheit das oberste Organ der Beschwerdegegnerin bilden und in Gemeindeversammlungen insbesondere für den Erlass und die

- 17 - Änderungen der ortsplanerischen Grundordnung zuständig sind (vgl. Art. 13 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden [GG; BR 175.050] sowie Art. 30 und Art. 34 der Verfassung der Beschwerdegegnerin), im Rahmen einer Ortsplanungsrevision bzw. von Änderungen der materiellen Grundlagen – dies im Gegensatz zu einem Anwendungsfall von Art. 19h Abs. 2 KRG, bei welchem materielle Änderungen nicht möglich sind (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 11) – offen stehen. Art. 46bis Abs. 6 BG schliesst eine Fristverlängerung denn auch nicht explizit aus (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 7). Zudem ist mit dem Beschwerdegegner festzuhalten, dass Fristverlängerungen im Bau- und Planungsrecht nicht selten sind und sich in der Regel als sachgerecht und zweckmässig erweisen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 7). Dies erscheint vor allem mit Blick auf Grossprojekte wie dem vorliegenden, bei denen der erforderliche Zeitrahmen z.B. aufgrund von unvorhersehbaren Situationen nicht leicht abschätzbar sein kann, nachvollziehbar. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang die mit dem Inkrafttreten des Verfassungsartikels über Zweitwohnungen (Art. 75b BV) bzw. des entsprechenden Gesetzes resp. der entsprechenden Verordnung erst nach der Teilrevision der Ortsplanung 2009 verbundenen Unsicherheiten zu berücksichtigen. Auch darf die Befristung nach Art. 46bis Abs. 6 BG nicht allzu starr betrachtet werden, da diese von der Beschwerdegegnerin selber im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2009 festgelegt und nicht etwa damals mittels einer Auflage vom Beschwerdegegner im Genehmigungsbeschluss verfügt wurde (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 7 f.). Da der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. Juni 2020 betreffend Teilrevision der Ortsplanung samt Fristverlängerung innerhalb der zehnjährigen Frist gemäss Art. 46bis Abs. 6 BG erfolgte (vgl. E.4.1), ist davon auszugehen, dass die seit Anfang 2011 rechtskräftig eingezonte Bauzonenfläche weiterhin Gültigkeit hat und nicht in die

- 18 - Landwirtschaftszone zurückgefallen ist. Die damalige Genehmigung durch den Beschwerdegegner erfolgte denn auch vor der RPG-Revision 1 vom

E. 5

In ihrer Vernehmlassung vom 25. Oktober 2021 beantragte die Gemeinde A. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass nach dem klaren Wortlaut von Art. 46bis Abs. 6 BG die Einzonung nur dahinfalle, wenn (a) die Zone nicht überbaut worden sei und innert Frist kein erneuter Beschluss der Gemeindeversammlung vorliege oder (b), wenn keine rechtsgültige Baubewilligung erteilt worden sei und kein erneute Beschluss der Gemeindeversammlung vorliege. Beides sei hier nicht der Fall. Die Beschwerdegegnerin vertrete nach wie vor die Auffassung, dass mit dem Erlass der in Frage stehenden Teilrevision der Ortsplanung die

- 7 - zehnjährige Frist neu zu laufen begonnen habe. Unabhängig davon, ob dem so sei, sei es Tatsache, dass innert der zehnjährigen Frist ein gültiger Gemeindeversammlungsbeschluss im Sommer 2020 zustande gekommen sei, der gemäss klarem Wortlaut von Art. 46bis BG dazu führe, dass die eingezonte Baufläche weiterhin Gültigkeit habe und nicht in die Landwirtschaftszone zurückfalle. Denn Sinn und Zweck dieser Bestimmung sei, eine befristete Einzonung bei Bedarf mittels Gemeindeversammlungsbeschluss aufrecht erhalten zu können, ansonsten wäre diese Möglichkeit nicht explizit vorgesehen worden. Auch spreche nichts gegen die vom Beschwerdegegner genehmigte Fristverlängerung in Anlehnung an Art. 19h Abs. 2 KRG, da diese nur für fünf Jahre gewährt worden sei, was im Interesse des Beschwerdeführers sein dürfte. Die Gemeindeversammlung habe die in Frage stehende Teilrevision der Ortsplanung rechtzeitig beschlossen und damit einer Verlängerung der Frist zur Realisierung des Resorts um zehn Jahre zugestimmt. Damit sei die demokratische Legitimation für eine Fristverlängerung gegeben. Die Aussage des Beschwerdeführers, wonach die Beschwerdegegnerin damals keine Möglichkeit einer Verlängerung habe vorsehen wollen, sei deshalb nicht relevant. Das gültige BG sehe die Möglichkeit eines erneuten Beschlusses der Gemeindeversammlung explizit vor, um die Frist zur Realisierung des Resorts verlängern zu können. Selbst wenn die Auffassung vertreten würde, dass eine Fristverlängerung nicht vorgesehen sei, so habe die Beschwerdegegnerin eine solche jedenfalls nicht explizit ausgeschlossen. Damit sei die Möglichkeit einer Fristverlängerung vorbehalten und mit dem gefassten Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. Juni 2020 rechtzeitig wahrgenommen worden. Aus dem Argument, die bestehenden Planungsmittel würden in wesentlichen Punkten abgeändert, lasse sich nichts zu Gunsten des Beschwerdeführers ableiten. Die neuen Bestimmungen des BG zur schon genehmigten Bauzone sähen restriktivere Vorgaben zur Bebauung vor, womit die Position des

- 8 - Landschafts- und Ortsbildschutzes nochmals deutlich gestärkt werde. Ins Leere laufe sodann das Argument, der vom Beschwerdegegner angeordneten Verlängerung stehe die Pflicht gegenüber, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, da es sich vorliegend nicht um eine Neueinzonung handle, sondern um eine Anpassung der planungsrechtlichen und baugesetzlichen Grundlagen einer schon eingezonten Fläche. Dass für die Einhaltung der zehnjährigen Frist das Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung massgebend sei und nicht dasjenige der Genehmigung durch die Regierung, sei selbsterklärend. Sinn und Zweck einer Verlängerungsmöglichkeit sei, dass nicht eine vollständig neue Planung erarbeitet und beschlossen werden müsse, weshalb das diesbezügliche Argument des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar sei. Ferner habe sich der Beschwerdegegner in seinem Entscheid eingehend mit den Argumenten der NHK auseinandergesetzt und eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Auch würden die Erwägungen des

angefochtenen Entscheids plausibel darlegen, dass der Planungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 2 RPG nicht verletzt worden sei. Betreffend die Prüfung von Standortalternativen sei festzuhalten, dass es sich vorliegend nicht um eine Neueinzonung handle, sondern um eine Teilrevision einer bereits bestehenden befristeten Einzonung. Insofern erübrigten sich Ausführungen dazu, weshalb vorliegend keine erneute Prüfung von Standortalternativen nötig gewesen sei. Offensichtlich habe eine solche bereits im Vorfeld des damaligen Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2009 über die projektbezogene Nutzungsplanung "B._____" stattgefunden. Schliesslich liege keine Verletzung des Konzentrationsprinzips vor und es könne nicht mit Gesetzesbestimmungen argumentiert werden, welche zum Zeitpunkt der beschlossenen Planung noch nicht in Kraft gewesen seien. In A.____ fehlten kurzfristig buchbare Beherbergungsangebote und generell klassische Hotelbetten.

- 9 -

E. 5.1

Soweit sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt stellt, die bestehenden Planungsmittel würden nicht tel quel beibehalten, sondern in wesentlichen Punkten abgeändert, weshalb eine Verlängerung um fünf Jahre ausgeschlossen sei, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Änderungen von Art. 46bis BG (Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur) sehen nämlich restriktivere Vorgaben in Bezug auf die Bebauung vor. Die Gestaltungs- sowie Höhenvorschriften wurden enger gefasst und berücksichtigen die ortstypische bauliche Entwicklung (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1 [Ergänzung Baugesetz und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 B.____], 3, 4 und 6, S. 8 f. und S. 15 ff.). Zudem verfügte der Beschwerdegegner im angefochtenen Genehmigungsbeschluss die Auflage, dass im neu in Art. 46bis Abs. 6 BG vorgesehenen Gestaltungsbeirat zwingend die Denkmalpflege sowie die NHK mit je einem Mitglied vertreten sein müssten (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 22). Mit dem fachlich zusammengesetzten Gestaltungsbeirat steht ein Instrument zur Verfügung, das der Sicherstellung einer architektonisch qualitätsvollen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dient (vgl. E.7.1 ff.). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann somit nicht von einer Schwächung der Position des Orts- und Landschaftsbildschutzes ausgegangen werden (vgl. E.7.1 ff.).

E. 5.2

Der Beschwerdeführer bringt zudem vor, dass es der Beschwerdegegnerin ohne Weiteres zumutbar gewesen wäre, eine vollständig neue Planung zu erarbeiten und zu beschliessen, weshalb es keiner Verlängerung bedurft hätte. Zwar ist dem Beschwerdeführer darin zuzustimmen, dass die Grundlagen für eine vollständig neue Planung zu einem grossen Teil vorhanden gewesen wären (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 9). Die Beschwerdegegnerin entschied

- 20 - sich jedoch gegen diese Vorgehensweise und für eine Teilrevision der Nutzungsplanung (vgl. E.4.1 und E.4.3). Dieser Entscheid liegt im Bereich des ihr zustehenden Planungsermessens und ist nicht zu beanstanden. Somit kann die Erarbeitung bzw. der Beschluss einer vollständig neuen Planung nicht als Argument gegen die vom Beschwerdegegner verlängerte Befristung um fünf Jahre angeführt werden. 5.3.1. Sodann hält der Beschwerdeführer fest, seit der Genehmigung der Planung durch den Beschwerdegegner im Januar 2011 sei die Schraube betreffend überdimensionierte

Bauzonen stark angezogen worden (Hinweis auf Art. 8, 8a, 15 und 38a RPG). Die Beschwerdegegnerin verfüge über viel zu grosse Bauzonen. Der vom Beschwerdegegner angeordneten Verlängerung stehe deshalb auch die Pflicht gegenüber, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Soweit nun versucht werde, eine ordentliche neue Planung (Einzonung) mit einer Verlängerung der Frist von Art. 46bis Abs. 6 BG zu umgehen, werde gleichzeitig die Pflicht der Beschwerdegegnerin zur Reduktion ihrer übergrossen Bauzonen umgangen. Zudem verletze die vorliegende Planung Art. 15 Abs. 4 lit. a und b RPG. 5.3.2. Das minimale Geodatenmodell Bereich Nutzungsplanung des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) sieht für WMZ die Hauptnutzungen (Code_HN) 11, 13 und 14 vor. Die vorliegend ausgeschiedene Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur ist der Hauptnutzung "Tourismus- und Freizeitzone" (Code_HN: 17) zugeordnet (vgl. minimales Geodatenmodell Bereich Nutzungsplanung, abrufbar unter: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/minimale-geodatenmodelle/nutzungsplanung.html>, Dokument "Modelldokumentation Version 1.2", Ziff. 7.3.2, zuletzt besucht am 13. April 2023; <https://edit.geo.gr.ch/>, Nutzungsplanung > ZP Grundnutzung, zuletzt besucht am 13. April 2023), weshalb es sich – wie der Beschwerdegegner im angefochtenen

- 21 - Genehmigungsbeschluss zutreffend festhält (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 14) – nicht um eine WMZ handelt (siehe auch Akten des Beschwerdegegners, Beilage 10, S. 4). Mit der RPG-Teilrevision vom 15. Juni 2012 (am 1. Mai 2014 in Kraft getreten) wollte der Gesetzgeber der Zersiedlung und dem Kulturlandverlust entgegenzutreten. Hierfür wurden neue gesetzliche Bestimmungen zur Begrenzung des Siedlungsgebiets und in Art. 38a RPG ein strenges Übergangsregime erlassen. Zentrale Bedeutung kommt in diesem System dem revidierten Art. 15 RPG zu, der die Voraussetzungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen gegenüber dem bisherigen Recht verschärft. Er wird konkretisiert durch die am 2. April 2014 revidierte Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und die Technischen Richtlinien Bauzonen des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) vom 17. März 2014 (vgl. BGE 142 II 509 E.2.5). Die Technischen Richtlinien Bauzonen enthalten einerseits Vorgaben zur Bestimmung der Grösse der WMZ im Kanton. Grundlage für die Bauzonendimensionierung in den WMZ im Kanton bildet die Bauzonenflächenbeanspruchung gemäss Art. 30a Abs. 1 RPV. Andererseits werden Vorgaben hinsichtlich der Arbeitszonen (Code_HN: 12) gemacht (vgl. Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Tourismus- und Freizeitzone, die Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen (Code_HN: 18) und die weiteren Bauzonen (Code_HN: 19) gehören zwar ebenfalls zu den Bauzonen, die grundsätzlich für die Überbauung vorgesehen sind und damit potenziell eine Zersiedlung bewirken können. Sie machen gemäss den Ausführungen in den Technischen Richtlinien Bauzonen gesamtschweizerisch allerdings lediglich ca. drei Prozent der Bauzonen aus, weshalb vorerst darauf verzichtet wird, quantitative oder spezielle qualitative Vorgaben dazu zu machen. Die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3, vgl. hierzu E.7.1 ff.) sind aber trotzdem anwendbar (vgl. Ziff. 3 und 4 der Technischen Richtlinien Bauzonen vom 17. März 2014, abrufbar unter: www.are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung >

- 22 - Kantonale Richtpläne > Technische Richtlinien Bauzonen, zuletzt besucht am 13. April 2023). A._____ befindet sich gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) im touristischen Intensiverholungsraum und ist eine Gemeinde des touristischen Raums (vgl. Kapitel 5, Rz.

5.2-40). Das Kapitel 4 (Tourismus) sieht in diesem Raum eine multifunktionale Nutzung vor, womit insbesondere auf ganzjährige touristische Angebote abgezielt wird, um die Abhängigkeit vom Wintertourismus zu lösen (vgl. Rz. 4.1-6). Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2020 und im angefochtenen Genehmigungsbeschluss des Beschwerdegegners nachvollziehbar dargelegt wird, entsprechen das vorliegend geplante Resortprojekt und die Zweckbestimmung der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur dieser Vorgabe (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 3 und 6, S. 22). Zudem formuliert der KRIP in Kapitel 5 (Siedlung) Ziele und Leitsätze bezüglich Gebiete für touristische Beherbergung. So sind diese innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand anzusiedeln, ebenso gilt es die Hotellerie zu fördern und die Auslastung von Zweitwohnungen zu verbessern (vgl. Rz. 5.2-38). Mit dem Beschwerdegegner ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung auch mit diesen Vorgaben im Einklang steht (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 3 f.). Gemäss dem regionalen Richtplan C._____, Raumkonzept (2.100), sind Schwerpunkte der Regionalentwicklung die Förderung der Hotellerie und die Stärkung der touristischen Zentren. Dazu trägt – wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2020 zutreffend festgehalten wird – die Realisierung des geplanten Resortprojekts bei (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 6, S. 22). Auch entspricht die Realisierung des geplanten Resortprojekts den Zielen und Grundsätzen gemäss dem regionalen Richtplan C._____, Tourismus und Freizeit, Skigebiete/Intensiverholungsgebiete (2.310), und denjenigen gemäss dem regionalen Richtplan C._____, Siedlungskonzept, Konzept Resorts (2.320) (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 4 und 6, S. 22

- 23 - f.). Aus dem Gesagten erhellt, dass sich bezüglich der Hauptnutzung "Tourismus- und Freizeitzone" (Code_HN: 17), worunter auch die vorliegende Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur fällt, mit der RPG- Revision vom 15. Juni 2012 nichts Grundlegendes geändert hat. Mithin war diese Hauptnutzung nicht der Kern der Stossrichtung der besagten Revision, weshalb die Einwände des Beschwerdeführers nicht verfangen. 6. Soweit der Beschwerdeführer auf Art. 19i Abs. 1 KRG (Mehrwertabgabe) hinweist, ist festzuhalten, dass vorliegend kein Abgabetatbestand gemäss Art. 19j KRG gegeben ist. Denn – wie bereits dargelegt (vgl. E.4.3) – ist im konkreten Fall keine Neueinzonung zu beurteilen.

E. 6

Mit Verfügung vom 27. Oktober 2021 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu.

E. 7

Mit Replik vom 29. November 2021 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen und Ausführungen fest.

E. 7.1

Ferner bringt der Beschwerdeführer gestützt auf die Stellungnahme der NHK vom 19. April 2021 vor, dass die vorliegende Planung gegen Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG und Art. 3 NHG verstosse.

E. 7.2

Gemäss dem Planungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 2 RPG ist die Landschaft zu schonen; insbesondere sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen (lit. b). Die Tragweite dieses Einordnungsgebots variiert je nach Schutzwürdigkeit der

beanspruchten Landschaft. Damit ein Vorhaben allein an Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG scheitert, braucht es eine schwere Schädigung einer Landschaft von besonderem Wert, die sich auch nach sorgfältiger Interessenabwägung als unvertretbar erweist (vgl. TSCHANNEN, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich 2019, Art. 3 Rz. 56 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_82/2008, 1C_84/2008 vom 28. Mai 2008 E.6.2). Im Übrigen versteht sich die besagte Bestimmung als Beeinträchtigungsverbot. Diesem Grundsatz ist Genüge getan, wenn Bauten, Anlagen und Siedlungen zumindest nicht störend in Erscheinung treten (vgl. TSCHANNEN, a.a.O., Art. 3 Rz. 56).

- 24 - Art. 3 Abs. 1 NHG bestimmt, dass die Kantone bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür zu sorgen haben, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild geschont wird und, wo das allgemeine Interesse an diesem überwiegt, ungeschmälert erhalten bleibt. Sie erfüllen diese Pflicht unter anderem, indem sie Bewilligungen nur unter Bedingungen oder Auflagen erteilen oder aber verweigern (Art. 3 Abs. 2 lit. b NHG).

E. 7.3

Vorliegend stellte das ARE GR im Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2020 fest, dass der Standort des Vorhabens landschaftlich exponiert in einer topographisch interessanten und abwechslungsreichen Geländekammer liege (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 10). Der Beschwerdegegner führte daher im angefochtenen Genehmigungsbeschluss zu Recht aus, dass in Bezug auf die vorliegende Anpassung der Planung ein besonderes Augenmerk auf den Landschaftsschutz bzw. das Einordnungs- und Schonungsgebot im Sinne von Art. 3 Abs. 2 RPG zu legen sei (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 10). In diesem Zusammenhang beantragte die Denkmalpflege Graubünden in ihrer Stellungnahme vom 28. September 2020 die Anhörung der NHK (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 7).

E. 7.4

Die NHK führte in ihrer Stellungnahme vom 19. April 2021 aus, die im Planungs- und Mitwirkungsbericht dokumentierte Variantenstudie zeige, dass es nahezu unmöglich sei, die geplante Nutzung und Ausnützung an diesem Standort auch nur einigermaßen befriedigend unterzubringen. Das gewählte Richtprojekt entspreche weder dem Erfordernis der Schonung des Landschafts- und Ortsbildes nach Art. 3 NHG noch Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, wonach die Landschaft zu schonen sei und sich insbesondere Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen hätten. Die Planung werde zudem auch den eigenen Ansprüchen nicht gerecht. Zwar werde im Planungs- und Mitwirkungsbericht eine moderne Interpretation der Walser Bautradition

- 25 - postuliert. Das Richtprojekt und die planungsrechtlichen Vorgaben würden dieser Vorgabe jedoch nicht entsprechen. Das Richtprojekt bzw. die Regelbauweise lasse Bauten mit einer Grundfläche von 24 m x 24 m und 8 m Fassadenhöhe zu. Zudem seien Flach- und Satteldächer sowie an allen Fassadenseiten Balkone erlaubt. Traditionell seien Walserhäuser aber weder derart gross, noch würden sie über Balkone verfügen. Lediglich durchgehende Lauben mit Trocknungsfunktion seien typisch, wobei die Frontseite grundsätzlich frei von Auskragungen sei. Ebenso seien Flach- und Satteldächer für Walserhäuser untypisch. Auch sei die im Planungs- und Mitwirkungsbericht geschilderte Materialisierung bzw. Farbwahl nicht im BG verankert. Damit sei hinlänglich dargelegt, dass eine ortsbild- und landschaftsschonende Überbauung im Gebiet B._____ nicht möglich

sei (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 8, S. 3). Ausserdem sei die Genehmigung vom 25. Januar 2011 mit der Auflage verknüpft worden, ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder ein Architekturstudienauftrag nach SIA 143 durchzuführen. Mit der hier zur Diskussion stehenden Planung solle diese Wettbewerbspflicht gestrichen und durch den Beizug eines Gestaltungsbeirats ersetzt werden. Diesem werde lediglich eine empfehlende Kompetenz zugestanden. Damit könne eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung nicht gewährleistet werden (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 8, S. 4).

E. 7.5

Diesbezüglich erwog der Beschwerdegegner im angefochtenen Genehmigungsbeschluss, dass neue Bauten nicht zwingend in einer historisierenden Form erstellt werden müssten. Das klassische Walserhaus sei sehr wohl mit einem Satteldach versehen und habe in der Regel als Wohnhaus für drei Generationen in einer bäuerlich geprägten Gesellschaft gedient. Weder die Landschaft noch das Ortsbild oder die Architektur seien statisch, sondern würden sich dynamisch den Anforderungen der jeweiligen Gesellschaft anpassen. Es sei offensichtlich, dass das geplante (Gesundheits-)Resort einer anderen

- 26 - Architektur als ein Bauernhaus bedürfe. Folglich könne die Grösse des Richtprojekts per se nicht als Argument gegen das Vorhaben angeführt werden. Vielmehr verlange der Planungsgrundsatz gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG eine möglichst schonende Einordnung der – für die avisierte Nutzung erforderlichen – Bauten und Anlagen in die Umgebung (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 11 f.). Diesen Ausführungen ist zuzustimmen. Ausserdem ist zu erwähnen, dass das der Planung zugrundeliegende Richtprojekt grundlegend überarbeitet und an die typische Ortsbauweise angenähert wurde: Während die frühere Studie "Vital-Resort A._____" noch einen grossvolumigen Hotelkomplex mit futuristischer Typologie vorsah, umfasst das im konkreten Fall von der Beschwerdegegnerin im Rahmen einer Variantenstudie ausgewählte Konzept "D._____" maximal sechs Einzelbauten und ein weitgehend unterirdisch angelegtes Sockelbauwerk (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1 [Planungs- und Mitwirkungsbericht vom

E. 8

Am 10. Dezember 2021 verzichtete der Beschwerdegegner auf die Einreichung einer Duplik.

E. 9

In ihrer Duplik vom 7. Januar 2022 hielt die Beschwerdegegnerin an ihren Anträgen und Rechtsstandpunkten fest.

E. 9.1

Weiter führt der Beschwerdeführer aus, dass die vorgenommene Interessenabwägung den bundesrechtlichen Vorgaben von Art. 3 RPV nicht genüge.

E. 9.2

Stehen den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen (lit. b) sowie diese Interessen auf Grund der

Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Sie legen die Interessenabwägung in der

- 30 - Begründung ihrer Beschlüsse dar (Art. 3 Abs. 2 RPV). Die Rechtsprechung wie auch die Lehre haben die grosse Bedeutung einer umfassenden Interessenabwägung bei der Nutzungsplanung stets betont. Die Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG dienen dabei – zusammen mit den Zielen nach Art. 1 RPG – als Anleitung und Massstab (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/ TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, Rz. 10 und Rz. 12 mit weiteren Hinweisen).

E. 9.3

Mit der Beschwerdegegnerin ist festzuhalten, dass sich der Beschwerdegegner im angefochtenen Genehmigungsbeschluss mit den Interessen, die vorliegend von Bedeutung sind, befasst und auseinandergesetzt sowie die Interessenabwägung in seinem Entscheid hinreichend begründet hat. Die betroffenen Interessen wurden ermittelt sowie beurteilt und es wurde eine Optimierung dieser Interessen vorgenommen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 2, S. 3 f. und S. 9 ff.). Damit erfolgte die Interessenabwägung des Beschwerdegegners gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV. Von einer den bundesrechtlichen Vorgaben nicht entsprechenden Interessenabwägung kann somit nicht die Rede sein.

E. 10

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den Genehmigungsbeschluss des Beschwerdegegners vom 17. August 2021 sowie die weiteren Akten wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 10.1

Zudem rügt der Beschwerdeführer, dass keine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen worden sei, weshalb der angefochtene Genehmigungsbeschluss zu Unrecht ergangen sei. 10.2.1. Dem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2009 kann in Bezug auf die Standortevaluation entnommen werden, dass in einer ersten Phase von den Initianten die rechtskräftigen Hotelzonen in der Gemeinde in Erwägung gezogen und auf ihre Eignung geprüft wurden. Dabei erwiesen sich die der Hotelzone zugewiesenen, unüberbauten Flächen (Fraktion F._____ ca. 3'500 m², Fraktion G._____ ca. 3'600 m², - 31 - Fraktion H._____ ca. 5'600 m²) als zu klein für die Realisierung des damaligen Richtprojekts (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1, Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2009, S. 14 f.). Zudem wurde im besagten Bericht in Bezug auf weitere untersuchte Standorte ausgeführt, im Rahmen der Standortevaluation sei in einer früheren Phase auch ein Standort im Gebiet "I._____" (Parzelle J._____ und Umgebung) vorgesehen worden. Der Standort unterhalb der Kantonsstrasse mit Blick auf G._____ und die weiteren inneren Höfe von A._____ sowie in die obere C._____ hätte vor allem unter dem Gesichtspunkt der Aussicht und der Lage am Erholungsgebiet "K._____" schöne Vorteile mit sich gebracht. Nachteilig habe sich jedoch erwiesen, dass damit eine neue, alleinstehende Bauzone hätte geschaffen werden müssen. Zudem wäre der Standort unterhalb der Kantonsstrasse abseits des Skigebiets gelegen gewesen, was vor allem das Angebot für Wintergäste erschwert hätte. Um den beabsichtigten Landbedarf abdecken zu können, hätten zudem mehrere Grundeigentümer in die Diskussion betreffend Landerwerb

miteinbezogen werden müssen, was als erschwerend beurteilt worden sei. Entsprechend sei dieser Standort im Laufe der Planung fallen gelassen worden. Bei anderen möglichen Standorten in der Gemeinde habe sich immer wieder die Verfügbarkeit des Landes als Hindernis erwiesen, so dass diese jeweils nicht weiterverfolgt worden seien (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1, Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2009, S. 15 f.). Aufgrund dieser Ergebnisse der Standortevaluation wurde schliesslich der Standort südlich der kantonalen Verbindungsstrasse zwischen den Fraktionen H._____ und E._____ im Gebiet B._____ für die Realisierung des ursprünglichen Resortprojekts gewählt (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1, Planungs- und Mitwirkungsbericht vom

E. 10.3

Vor diesem Hintergrund erhellt, dass die Beschwerdegegnerin – gerade auch mit Blick auf die bundesrätliche Auflage in Bezug auf die Genehmigung des kantonalen Richtplans (vgl. Genehmigungsbeschluss des Bundesrats vom 10. April 2019, Ziff. 6 lit. b) – geprüft hat, ob es allenfalls andere Standorte gäbe, welche aufgrund einer Abwägung aller öffentlicher Interessen vorteilhafter wären. Diese umfassende Standortabwägung bestätigte den früher schon gewählten Standort, dies unter Berücksichtigung der geltenden Abgrenzung des Siedlungsgebiets gemäss KRIP, der Verfügbarkeit der entsprechenden Landschaftsflächen (zonen- und eigentumsässig sowie von der Topographie her), der Anbindung an das Skigebiet in den touristisch erschlossenen Fraktionen G._____, H._____ oder E._____ sowie auch weiterer raumplanerischer

- 33 - Schutzziele, insbesondere hinsichtlich der Fruchtfolgeflächen. Dabei fielen auch die vom Beschwerdeführer angeführten, in der Hotelzone gelegenen Parzellen M._____ (G._____) und N._____ (H._____) aufgrund ihrer zu kleinen Flächen zum vornherein ausser Betracht (Parzelle M._____ mit 2'721 m²; Parzelle N._____ mit 5'619 m², teilweise Fruchtfolgefläche). Der Flächenbedarf für die Bereiche Hochbauten I/A – I/C beträgt nämlich – obwohl gegenüber dem alten Gestaltungsplan reduziert – weiterhin 11'022 m² (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Beilage 1). Schliesslich hielten die Cavigelli Ingenieure in ihrer Übersicht vom 6. Januar 2022 fest, dass innerhalb der übrigen rechtsgültigen Bauzonen kein Standort vorliege, der den Ansprüchen einer Resortanlage genüge (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Beilage 3). Somit erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers, wonach keine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen worden sei, als unbegründet. 11. Sodann übersieht der Beschwerdeführer mit den in Bezug auf BGE 136 II 204 vorgebrachten Einwänden, dass es sich vorliegend – wie bereits dargelegt (vgl. E.4.3) – um keine Neueinzonung handelt. Im angeführten Entscheid geht es nämlich um die Frage einer Neueinzonung. Demgegenüber liegt bei der fraglichen Teilrevision der Ortsplanung kein Fall der Ausscheidung einer neuen Bauzone vor, sondern nur eine Änderung der planungsrechtlichen (Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan) und baugesetzlichen Grundlagen einer schon eingezonten Fläche. 12.1. Des Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, dass mit der vorliegenden Planung das Konzentrationsprinzip verletzt werde. Vorliegend würde eine von der bestehenden Bebauung in E._____ (und in H._____) isoliert stehende Bebauung entstehen. Durch die exponierte Platzierung auf einer hügelartigen Erhöhung werde die Trennung zusätzlich verstärkt. Das Resort würde als eigene kleine Siedlungseinheit wahrgenommen, als Punktbauzone bzw. Kleinbauzone ohne

- 34 - Siedlungszusammenhang. Damit ergebe sich eine bundesrechtswidrige Situation, weshalb die vorliegende Planung auch aus diesem Grund zu Unrecht genehmigt worden sei.

12.2. Das Konzentrationsprinzip verlangt, dass die Siedlungstätigkeit auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtbaugelände klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zusammengefasst wird (vgl. BGE 116 Ia 335 E.4a; Urteile des Bundesgerichts 1C_442/2019 vom 17. Juni 2020 E.2.5, 1C_119/2007 vom 13. November 2008 E.3.7.3; AEMISEGGER/KISLING, a.a.O., Art. 15 Rz. 84). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Kleinbauzonen im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern (vgl. BGE 124 II 391 E.3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_442/2019 vom

E. 14

Oktober 2021 E.4.6, R 16 68 vom 8. Juni 2017 E.2b). Im Rahmen dieser vollen Überprüfungsbefugnis auferlegt sich das Gericht aber regelmässig eine gewisse Zurückhaltung, wenn es um die Überprüfung von (planerischen) Ermessensentscheiden bzw. lokalen Angelegenheiten geht (vgl. VGU R 19 98 vom 11. Mai 2021 E.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 14.1

Soweit der Beschwerdeführer rügt, dass ein Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) fehle, obwohl ein solches bei einer Ortsplanungsrevision gemäss der Vollzugshilfe ZWG des DVS bereits im Genehmigungsverfahren vorzulegen sei, ist er nicht zu hören. Gemäss Art. 8 Abs. 5 ZWG ist zum Nachweis, dass die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 1 oder 4 ZWG erfüllt sind, ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen. Art. 8 Abs. 4 ZWG bezieht sich auf einen strukturierten Beherbergungsbetrieb, welcher am 11. März 2012 schon bestanden hat, was vorliegend offensichtlich nicht der Fall ist. Zudem verlangt Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG, dass der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden kann. Vorausgesetzt ist, dass ein bestehender Betrieb nicht wirtschaftlich ist – was im konkreten Fall nicht vorliegen kann – bzw. dass ein geplanter Betrieb mutmasslich nicht wirtschaftlich sein kann (vgl. WOLF/PFAMMATTER, Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [Z WV], 2. Aufl., Bern 2021, Art. 8 Rz. 8). Abgesehen davon, dass sich aus den Akten nicht klar ergibt, dass Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung geplant sind, ergeben sich keine konkreten Hinweise darauf, dass der geplante Betrieb voraussichtlich nur mit dem Ertrag aus der Erstellung (d.h. aus dem Verkauf oder der Vermietung) solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt werden kann. Der Beschwerdeführer führt diesbezüglich ebenfalls nichts Konkretes aus. Somit ist nicht zu beanstanden, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kein Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG vorgelegt wurde. Sollte sich im weiteren Verlauf herausstellen, dass die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung wirtschaftlich notwendig ist (vgl. Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG), ist immerhin darauf hinzuweisen, dass unter anderem zum Nachweis dieser Voraussetzung im Rahmen des Baugesuchs ein solches Gutachten in Auftrag zu geben ist (vgl. WOLF/PFAMMATTER, a.a.O., Art. 8 Rz. 3 und Rz. 37).

- 38 -

E. 14.2

Aus den vom Beschwerdeführer angeführten Urteilen des Bundesgerichts 1C_69/2018 vom 3. Dezember 2018 sowie 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 lässt sich schliesslich nichts zu

seinen Gunsten ableiten. Diese Entscheide betreffen nämlich den hier offensichtlich nicht gegebenen Fall, bei dem in einer Gemeinde, in der keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen, ein Baugesuch für Erstwohnungen gestellt wird, womit eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots und damit ein Rechtsmissbrauch beabsichtigt sein kann (vgl. E.2 f. bzw. E.5). 15. Im Ergebnis erweisen sich die vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen gegen den angefochtenen Genehmigungsbeschluss vom 17. August 2021 als unbegründet, weshalb die Beschwerde vom 20. September 2021 abzuweisen ist. 16. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten, bestehend aus der Staatsgebühr gemäss Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG sowie den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. b VRG), nach Art. 73 Abs. 1 VRG dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Staatsgebühr ist in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Beschwerdeführung zur Durchsetzung des Umweltrechts (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_526/2015, 1C_528/2015 vom 12. Oktober 2016 E.11.3 mit Hinweis auf die Aarhus-Konvention [SR 0.814.0]) auf CHF 3'000.-- festzusetzen. Der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin obsiegen in ihrem amtlichen Wirkungskreis, womit ihnen in der Regel keine Parteientschädigung zusteht (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen, besteht vorliegend kein Anlass. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 15

Dezember 2009, S. 5).

- 32 - 10.2.2. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2020 wurde unter dem Titel "Lage" festgehalten, dass die im Jahr 2009 durchgeführte Standortevaluation umfassend überprüft worden sei. So sei vor der Erarbeitung von möglichen Bbauungsstrukturen eine erneute Standortanalyse erstellt worden. Es hätten sich keine neuen Erkenntnisse gebildet und das Fazit falle gleich aus wie im Februar 2009. Der Einbezug von neuen Grundeigentümern und die Verfügbarkeit der entsprechenden Landflächen an anderen Standorten seien weiterhin als erschwerend beurteilt worden. Deshalb sei man erneut zum Schluss gekommen, am Standort B._____ festzuhalten. Ausschlaggebend seien dabei vor allem die sehr gute Anbindung an das Skigebiet, die ruhige Lage und die Tatsache, dass mit der aktuellen raumplanerischen Festsetzung die grundsätzliche Machbarkeit am Standort bereits nachgewiesen und damit gegeben sei, gewesen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 6, S. 9; siehe auch Akten der Beschwerdegegnerin, Beilage 4 und 5 [Dokumentation L._____ AG: Vorschläge potenzielle Grundstücke vom 8. Februar 2019 und Dokumentation L._____ AG: Vertiefung Grundstücke 2-5 vom 2. April 2019]).

E. 17

Juni 2020 E.2.5). 12.3. Der Auffassung des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festhält, grenzt die in Frage stehende Bauzone seit dem Jahr 2011 direkt an das Siedlungsgebiet von E._____ an. Der Standort des geplanten Resorts befindet sich zwischen den beiden Fraktionen H._____ und E._____, unmittelbar angeschlossen und angrenzend an die Wohnzone von E._____ und weist damit einen räumlichen Zusammenhang zu dieser Siedlung auf. Mit der im Jahr 2011 vom Beschwerdegegner genehmigten Zone wurde auch keine neue und isolierte Punktbauzone bzw. Kleinbauzone geschaffen. Die gesamte Fläche ist eine Bauzone und – wie die Bestimmungen des neu beschlossenen Art. 46bis BG zeigen (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 3) – überbaubar, weshalb keine Siedlungslücken entstehen

(vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 1 [Zonenplan 1:2000 B.____], 4 und 6, S. 20 f.). Insbesondere sind im Bereich Umgebungsgestaltung eingeschossige Nebenbauten mit einer Grundfläche von max. 30 m² und

- 35 - einer max. Gebäudehöhe von 3.50 m für kulturelle und gastronomische Bedürfnisse, für die Erholung und für die notwendige Materiallagerung der Aussensportanlagen zulässig (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 3 und 4; Akten der Beschwerdegegnerin, Beilage 1). Ausserdem soll die Hügelkuppe begradigt werden und das Umgebungskonzept sieht vor, mit geschwungenen Wegen die einzelnen Häuser mit dem bestehenden Quartier O.____ E.____ zu verbinden (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 6, S. 17). Es ist somit zulässig und – wie die Beschwerdegegnerin plausibel darlegt (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 10, S. 5) – auch so geplant, dass innerhalb der ganzen Bauzone Bauten erstellt werden (können), weshalb sowohl optisch wie auch in Bezug auf die räumliche Wirkung keine Punktbauzone entsteht. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die konkrete Ausgestaltung der Bauten und Nutzungen verfahrensmässig Teil eines künftigen Baubewilligungsverfahrens ist und nicht der generellen Festlegungen im Rahmen der Ortsplanung. 13.1. Ferner bringt der Beschwerdeführer vor, es sei nicht plausibel, dass in der Gemeinde überhaupt ein Bedarf nach einer (derart grossen) Zone für ein Hotel oder ein Gesundheitszentrum bestehe. Mit diesem Einwand ist er ebenfalls nicht zu hören. 13.2. Die SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) stellt ein Instrument der strategischen Planung dar. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung der Beschwerdegegnerin. Die SWOT-Analyse wurde hauptsächlich auf der Basis der Rückmeldungen aus der Bevölkerung in Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand erstellt. Gestützt auf die vorgenommene SWOT- Analyse wird im Bericht betreffend das kommunale räumliche Leitbild der Beschwerdegegnerin vom 20. September 2021 in Bezug auf den Tourismus unter anderem das geringe Angebot an bewirtschafteten Betten in Hotels bzw. Resorts als Schwäche angeführt (vgl. Akten der

- 36 - Beschwerdegegnerin, Beilage 6, S. 29 f.). Ausserdem sind mit Blick auf den KRIP und die für die Beschwerdegegnerin geltenden regionalen Richtpläne die touristischen Interessen aus kantonaler und regionaler Sicht an der Realisierung eines hotelähnlichen Betriebs in A.____ ausgewiesen (vgl. E.5.3.2; Akten des Beschwerdegegners, Beilage 6, S. 23). Insbesondere ist dem KRIP, Kapitel 5.2.5 (Gebiete für touristische Beherbergung), zu entnehmen, dass die Weiterentwicklung bzw. Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung noch wichtiger geworden ist (vgl. Rz. 5.2- 37). Insofern können die Ausführungen der Beschwerdegegnerin mit einem Zweitwohnungsanteil von ca. 80 %, wonach seit dem Inkrafttreten der Gesetzgebung zur Umsetzung der Verfassungsbestimmung der Zweitwohnungsinitiative im touristischen Raum A.____ eine grosse Nachfrage bestehe, nachvollzogen werden (vgl. Akten des Beschwerdegegners, Beilage 10, S. 10). Dass in A.____ ein Bedarf nach einem Resort-Vorhaben besteht, lässt sich denn auch mit Blick auf das bestehende Tourismusangebot und die im kommunalen räumlichen Leitbild genannten planerischen Massnahmen nachvollziehen (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Beilage 6, S. 30, S. 38 ff., S. 45 sowie S. 48, und 7). Somit kann mit der Beschwerdegegnerin davon ausgegangen werden, dass es in A.____ an kurzfristig buchbaren Beherbergungsangeboten und generell klassischen Hotelbetten mangelt. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass der Standort in A.____ auf der Schattenseite des Vorderrheintals liege und daher für ein Resort nicht ideal sei, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Klimadaten zeigen, dass A.____

trotz Nordhanglage im Jahresdurchschnitt über eine gleiche durchschnittliche Sonnendauer pro Tag verfügt wie das gegenüberliegende P._____. Nach dem Ausgeführten ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin keine (weiteren) Beurteilungen betreffend Bedarf nach einem Resort in A._____ eingeholt hat.

- 37 -

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