

GR_GERICHTE R 2014 3 vom 21. Oktober 2014

GR Gerichte, 2014-10-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_3

FR: GR_GERICHTE R 2014 3 du 21 octobre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2014 3 del 21 ottobre 2014

Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Vom 15. Oktober bis 15. November 2010 lagen die Unterlagen der Total- revision der Ortsplanung X._____ ein zweites Mal zur Mitwirkung auf.

E. 6

Am 10. November 2010 hielt A._____ am Antrag, ihre Parzelle 1235 sei der Wohnzone W4 zuzuweisen, fest.

- 3 -

E. 7

Am 9. Mai 2011 schrieb ihr die Gemeinde X._____, sie habe das Gesuch um Zuteilung der Parzelle 1235 zur Wohnzone W4 zur Kenntnis genom- men. Y._____ sei seit seiner Entstehung der regionale Standort traditio- nell geführter Hotelbetriebe. In den vergangenen 20 Jahren seien einzel- ne kleinere Betriebe aufgegeben worden; zwei mittlere stünden vor dem Entscheid, aufzugeben oder grössere Investitionen zu machen. Entweder werde der Hotelstandort von regionaler Bedeutung entsprechend promo- viert oder die Gemeinde gebe diesen auch bezüglich planerischer Mass- nahmen auf und betrachte Y._____ künftig als weitere Wohnfraktion, was es bisher nicht gewesen sei. Zurzeit stehe die Option Hotelstandort im Vordergrund, mit darauf abgestimmter Hotelzone. Es sei vom Massenla- ger über Zimmer, Suiten oder Appartements, alles möglich. Diese müss- ten zudem nicht im Eigentum des Hotelbetriebs stehen, nur die hotelmäs- sige Bewirtschaftung müsse gesichert sein. Die Gemeinde habe zurzeit kein Interesse an einer weiteren Wohn- bautätigkeit in Y._____. Sie wolle die Zuweisung einzelner Teilflächen in Y._____ zur Wohnzone nicht.

E. 8

Am 24. Mai 2011 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde X._____ die Gesamtrevision der Ortsplanung. Vom 9. Juni bis 9. Juli 2011 lag diese zur Beschwerde auf.

E. 9

Dagegen erhob A._____ am 29. Juni 2011 Planungsbeschwerde an die Regierung und beantragte, der Zonenplan X._____ -Y._____ sei im Rah- men der Ortsplanung der Gemeinde X._____ vom 24. Mai 2011 dahinge- hend abzuändern, dass Parzelle 1235, Y._____, der Beschwerdeführerin der Wohnzone W4 zugewiesen werde. Die bisherige Zoneneinteilung entspreche materiell einer Zone für Wohn- bauten. Auf Parzelle 1235 stehe

ein Wohnhaus und die Parzelle sei voll erschlossen. Sie wolle dort kein Hotel erstellen. Der Umzonungsentscheid

- 4 - sei eine wirtschaftslenkungspolitische Massnahme und ein enteignungs- ähnlicher Tatbestand. Die Hotellerie sei ohnehin tendenziell rückläufig. Zudem werde für die in der Hotelzone neu vorgeschriebenen Baugesaltungs- tungs Vorschriften auf einen Generellen Gestaltungsplan (GGP) verwiesen (Art. 14 BG). Ein solcher existiere aber gar nicht. Am 1. September 2011 reichte A. _____ der Regierung eine von ihr in Auftrag gegebene Potenzialanalyse der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) vom 30. August 2011 nach. Zweck der Analyse war, basierend auf zu treffenden Annahmen für die Bebauungsmöglichkeiten, für einen möglichen Hotelbetrieb auf Parzelle 1235 in Anlehnung an Erfahrungswerte und ortsspezifische Kennzahlen eine Unternehmensbewertung zu erstellen. Es handelt sich gemäss Angaben in der Analyse um ein Zusatzgutachten zur Unternehmensbewertung des Hotels C. _____ vom

E. 10

Am 7. September 2011 beantragte die Gemeinde X. _____ die Abweisung der Beschwerde. Es stimme nicht, dass die frühere Kurzone eine Wohnzone gewesen sei. Die Kurzone A sei für Hotels, Gaststätten, Erholungsanlagen und Spitäler bestimmt gewesen. Wohnbauten, Ladenge-

- 5 - schäfte und andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen seien nur zulässig gewesen, wenn sie selbst oder ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung nicht störten. Es bestehe ein ausgesprochenes öffentliches Interesse an der Ausscheidung von Hotelzonen als Ersatz für die frühere Kurzone A. Damit könne die Zukunft von Y. _____ als traditioneller Tourismusort gesichert werden. Dafür sei auch der Einbezug der bisher in der Kurzone A gelegenen Parzelle 1235 der Beschwerdeführerin unerlässlich. Sie bilde Bestandteil des grossen bisherigen Hotelareals des abgebrannten Hotels B. _____. Die von der Beschwerdeführerin nachgereichte Potenzialanalyse der SGH übersehe den planerischen Hintergrund und beschränke die Analyse auf die Möglichkeiten der Erstellung eines Hotelbetriebs auf Parzelle 1235. Selbst sie gelange zum Schluss, die Erstellung eines eigenständigen Hotelbetriebs auf Parzelle 1235 sei an sich möglich, wenn auch wenig attraktiv.

E. 11

Am 19./21. November 2013 wies die Regierung die Planungsbeschwerde ab und genehmigte die Totalrevision der Ortsplanung vorbehältlich einiger bereits am 11. September 2012 genehmigter Artikel des Baugesetzes und Planunterlagen. Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses 19./21. November 2013 waren somit die übrigen Bestimmungen des Baugesetzes sowie sämtliche übrigen Zonenausscheidungen und nutzungsplanerischen Festlegungen in den genehmigten Nutzungsplänen, u.a. auch alles Parzelle 1235 Betreffende. Im Beschwerdeentscheid erwog die Regierung, neben Parzelle 1235 seien von der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2011 noch weitere Grundstücke in Y. _____ der Hotelzone zugewiesen worden. Soweit die Beschwerdeführerin ihren Wohnzonenantrag damit begründe, dass ihre Parzelle 1235 schon gemäss bisheriger Ortsplanung in der Kur-

- 6 - zone und damit einer Wohnzone ähnlichen Zone angehört habe, sei ihr nicht zu folgen. Kurzone A und B hätten bedeutend grössere Ähnlichkeit mit der Hotelzone gemäss Art. 24 nBG als mit einer Wohnzone gehabt. Sie seien im Prinzip nur deswegen nicht mehr in die

neue Ortsplanung übernommen worden, weil dieser Zonentyp im KRG 2005 nicht mehr aufgeführt worden sei. Die ehemals der Kurzzone A zugewiesenen Flächen seien weitgehend der dem gleichen Zweck dienenden Hotelzone und die bisher in der Kurzzone B gelegenen Flächen der neu geschaffenen Tourismuszone zugewiesen worden. Die ehemaligen Kurzzonen hätten im Ergebnis lediglich neue Namen erhalten. Ziel und Zweck seien weitgehend die gleichen geblieben. Auch die Baumöglichkeiten in den ehemaligen Kurzzonen unterschieden sich nicht grundlegend von den Möglichkeiten der neu geschaffenen Hotel- bzw. Tourismuszone. Die Kurzzonen hätten den Zielsetzungen des Kurzzonenartikels 26 des KRG 1973 entsprochen. Sie seien in erster Linie für die Erstellung von Hotels, Gaststätten und Erholungsanlagen sowie allenfalls für Spitäler bestimmt gewesen. Wohnbauten und andere Bauten und Anlagen seien erst in zweiter Linie und nur dann zulässig gewesen, wenn sie den Kurzbetrieb und die Erholung nicht gestört hätten. Es handle sich deshalb nicht einfach um eine Wohnzone. Die Zuweisung von Parzelle 1235 zu einer Hotelzone im Sinne von Art. 24 nBG sei viel naheliegender als eine Zuweisung zu einer reinen Wohnzone. Art. 24 nBG umschreibe die Nutzungsmöglichkeiten in der an die Stelle der Kurzzone A getretenen Hotelzone nicht wesentlich anders als Art. 26 KRG 1973. Gemäss Art. 24 Abs. 1 nBG sei die Hotelzone für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslöke, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben seien zulässig. Neben Personalwohnungen könnten dort auch Appartements erstellt werden, wenn diese der Finanzierung der Investition- und Betriebskosten eines Gastgewerbebetriebes dienen (Art. 24 Abs. 5 nBG).

- 7 - Aufgrund des angeblich guten Erschliessungsstandes auf ihrer Parzelle sowie aufgrund der von ihr erwähnten benachbarten Gewerbezone und des benachbarten Wohnhauses lasse sich ebenfalls nichts zu Gunsten einer Zuweisung von Parzelle 1235 in eine Wohnzone ableiten. Es liege auch keine Baulücke vor. Die auf Parzelle 1235 bestehenden Bauten und Anlagen, insbesondere das Betriebsleiterwohnhaus, seien von relativ ausgedehnten Grünflächen umgeben. Die Alternative zu einer allfällig überdimensionierten Hotelzone in Y._____ respektive X._____ sei nicht etwa eine Wohnzone, sondern wäre eine Nichtbauzone, es sei denn, die Wohnzonenkriterien wären erfüllt, was hier aber nicht der Fall sei. Es bestehe auch kein Bedarf an Wohnzonen gemäss Art. 15 lit. b RPG. Y._____ solle als regionaler Standort traditionell geführter Hotelbetriebe erhalten werden. Y._____ habe nie Wohnfunktion gehabt. Aufgrund des aktuellen Standes der Überbauung seien in der Gemeinde X._____, abgesehen von geringfügigen Erweiterungen bei nachgewiesenem Bedarf im Sinne des geltenden Richtplans, zurzeit keine weiteren Einzonungen möglich. Eine Zuweisung von Parzelle 1235 zu einer Wohnzone sprengte das zulässige Mass gemäss Art. 15 lit. b RPG. Zudem müssten benachbarte unüberbaute Flächen aus Gründen der Gleichbehandlung wohl ebenfalls einer Wohnzone zugewiesen werden. Selbst bei einem Verzicht auf die Hotelzone könnte also Parzelle 1235 nicht einer Wohnzone zugewiesen werden. Die Regierung teile die Auffassung der Gemeinde, die Risiken aus der Festlegung von Hotelzonen für den Tourismusraum Y._____ seien wesentlich geringer als alle anderen raumplanerischen Optionen und dass ein essentielles öffentliches Interesse an der Ausscheidung von Hotelzonen bestehe, sowohl für die Ansiedlung neuer Hotelbetriebe als auch zum

- 8 - Schutz und zur Erhaltung bestehender Betriebe. Nur so könne die Zukunft von Y._____ als traditionellem Tourismusstandort gesichert werden. Die Gemeinde habe

nachvollziehbar, überzeugend und fundiert begründet, weswegen sie die betreffenden Grundstücke der Hotelzone zugewiesen habe. Die Förderung des Tourismus und die Sicherung der Flächen für die Hotellerie lägen grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Es sei in erster Linie Sache der Gemeinde, den Bedarf an Hotelkapazitäten und die künftige Entwicklung des Tourismus abzuschätzen und gegebenenfalls planerische Massnahmen zu ergreifen, um bestehende Hotelliegenschaften oder besonders geeignete Flächen für die Hotelnutzung zu sichern. Die Hotelzone widerspreche nicht den Gesamtinteressen der Gemeinde. Die Regierung erachte die festgesetzte Hotelzone in Y._____ dem Grundsatz nach als auch in Bezug auf die Dimensionierung als absolut in Ordnung und rechtmässig. Dass die Beschwerdeführerin momentan keine Absicht zum Bau eines Hotels habe oder keinen Investor finde, vermöge daran nichts zu ändern, zumal Zonen auf einen längeren Zeithorizont ausgelegt würden. Auch, dass angeblich kein Bedarf nach hotelmässig bewirtschafteten Zweitwohnungen bestehe, spreche nicht gegen die Hotelzone, auch nicht Art. 75b BV und dessen Ausführungsgesetzgebung. Die Gemeinde wolle in Y._____ keine herkömmliche Wohnbautätigkeit und es bestehe gesamtkommunal kein Wohnbaulandbedarf. Das bestehende Wohnhaus auf Parzelle 1235 sei besitzstandsgeschützt, sofern es noch als Wohnhaus bestimmungsgemäss nutzbar sei. Das Argument, die Hotelzone führe mangels Alternativen im Fall eines Scheiterns eines allfälligen Hotelbetriebs erst recht dazu, dass niemand ein Hotel errichten wolle, sei kein Grund, die Hotelzone nicht zu genehmigen. Dies sei ohnehin eine Hypothese und die Hotelzone in Verbindung mit dem GGP bilde Raum für flexible Lösungen im Fall betrieblicher Schwierigkeiten.

- 9 - Ob die Hotelzone eine materielle Enteignung bedeute, sei nicht in diesem Verfahren zu prüfen (Art. 98 Abs. 3 und 4 KRG).

E. 12

Am 31. Dezember 2013 erhob A._____ (Beschwerdeführerin) dagegen Beschwerde und beantragte, Ziff. 1 und 2 des Beschwerdeentscheides vom 19./21. November 2013 (Beschwerdeabweisung; Kostenspruch) seien aufzuheben und der Zonenplan X._____-Y._____ 1:2000 samt Generellem Gestaltungsplan 1:2000 X._____-Y._____ vom 24. Mai 2011 seien dahingehend abzuändern, dass Parzelle 1235 der Beschwerdeführerin der Wohnzone W4 zugewiesen werde. Ziff. 3. des Genehmigungsbeschlusses der Regierung vom 19./21. November 2013 sei im Sinne des vorstehenden Begehrens abzuändern. Aus der gesetzlichen Umschreibung des Zonenzwecks in der Kurzone A sei ersichtlich, dass dort auf jeden Fall Wohnbauten erstellt hätten werden dürfen. Die Zone habe praktisch den gesamten, in Y._____ überbauten Dorfteil abgedeckt. Seit 1989 seien in Y._____ praktisch keine Gebäude erstellt worden, auch das abgebrannte Hotel B._____ nicht (mehr). Mit Ausnahme des Hotels D._____ kämpften alle Hotels und Pensionen um das finanzielle Überleben. Im Gutachten vom 30. August 2011 habe die SGH ausgeführt, Parzelle 1235 sei für den Bau und Betrieb eines Hotels ungeeignet. Das Gutachten sei der Vorinstanz am 1. September 2011 zugestellt worden, figuriere aber nicht unter den vorinstanzlichen Verfahrensakten und im angefochtenen Entscheid sei sie nicht erwähnt. Dies sei eine formelle Rechtsverweigerung. Die Rückweisung des Antrags auf die Durchführung eines Augenscheins sei eine Rechtsverweigerung, weil die Vorinstanz sich darauf abgestützt habe, Parzelle 1235 liege nicht in einem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG, ohne dies mittels Augenscheins zu überprüfen.

- 10 - Die bisherige Zoneneinteilung habe materiell einer Zone für Wohnbauten entsprochen. Parzelle 1235 sei mit einem Wohnhaus überbaut und voll erschlossen. Sie wolle kein Hotel erstellen. Würde sie dazu gezwungen, sei dies eine wirtschaftslenkungspolitische Massnahme, ein enteignungsähnlicher Tatbestand und das bestehende Wohnhaus dürfte nicht mehr wie bisher bewohnt werden. Es sei unvernünftig, vorzuschreiben, wo in Y. _____ gewohnt werden dürfe. Zudem gebe es keine Nachfrage für Bau und Bestand von Hotelliegenschaften in Y. _____. Die Hotelzone sei überdimensioniert. Es wäre für die Gemeinde Pflicht gewesen, sich bei der Einführung und Auswahl der Hotelzone von einem Hotellerie-Experten beraten zu lassen und die Eignung des betreffenden Grundstücks als Hotelstandort seriös abzuklären. Hier gebe es nur noch ein einziges nennenswertes Hotel und fast alle Gebäude in Y. _____ dienten der Wohnnutzung, ein Teil sogar als Gewerbezone, zum Beispiel verbunden mit Wohnnutzung. Die Zuordnung von Parzelle 1235 in eine Wohnzone wäre keine Einzonung, sondern eine Umzonung. Die frühere Kurzone sei nur dem Namen nach eine Kurzone gewesen und habe die verschiedensten Raumnutzungen erfasst, sei sogar eine allgemeine Wohnzone, auf jeden Fall eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, gewesen. Ein neues Hotel könnte auch in einer Wohnzone erstellt werden. Art. 14 BG verweise auf einen GGP. Diesem könne nur entnommen werden, dass für die Überbauung von Parzelle 1235 ein Gestaltungsplan erforderlich sei. Somit bestünden gar keine Vorschriften in der Hotelzone und die Baubehörde habe freies Ermessen. Dies widerspreche krass Art. 22, 24 und 42 KRG. Die angefochtene Zonenzuordnung sei nicht im öffentlichen Interesse, krass unverhältnismässig und verletze die Eigentumsgarantie. Sie sei rechtsungleich, weil von allen Wohnbauten in der ehemaligen Kurzone A

- 11 - nur sehr wenige, unter anderem ihre, in die Hotelzone integriert worden seien. In BGU 1P_464/2003 (Sigriswil) habe das Bundesgericht eine Umzonung eines bestehenden Hotels in eine Hotelzone annulliert. Danach sei es Sache der Gemeinde, den Bedarf an Hotelkapazitäten für die künftige Entwicklung des Tourismus abzuschätzen und gegebenenfalls planerische Massnahmen zu ergreifen, um bestehende Hotelliegenschaften oder besonders geeignete Flächen für die Hotelnutzung zu reservieren, dies im Rahmen des übergeordneten Rechts. Dieses werde aber hier verletzt, weil die von der Gemeinde verfolgten Zwecke mit sachlichen Gründen nicht vertretbar seien. Hier werde Bundesrecht verletzt, weil die Zuweisung zur Hotelzone eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstelle. Hier solle ein ungeeignetes Grundstück in die Hotelzone umgezont werden, was geradezu eine vollständige Enteignung darstelle.

E. 13

Am 20. Januar 2014 beantragte die Gemeinde X. _____ (Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Ein Augenschein sei entbehrlich gewesen, weil die bei den Akten liegenden Zonenpläne zeigten, dass die randständige Parzelle 1235 offensichtlich nicht zum weitgehend überbauten Gebiet gemäss Art. 15 lit. a RPG gehöre. Dem Gericht würde offensichtlich die Kompetenz fehlen, im Falle einer Aufhebung der Hotelzone auch über die künftige Zonierung des Grundstücks zu entscheiden. Diesfalls wäre die Angelegenheit an die Gemeinde zurückzuweisen. Auch materiell sei klar, dass ein Anspruch auf Zuweisung von Parzelle 1235 zur Wohnzone 4 nicht bestehe. Die Kurzone A sei keine Wohnzone gewesen. Die Definition der Kurzone habe, mit Ausnahme der Aufteilung in eine Kurzone A und B und der

- 12 - Verwendung der Begriffe Spitäler statt Krankenhäuser und Ladengeschäfte statt Verkaufslokale der Kurzzone gemäss Art. 26 KRG 1973 entsprochen. Andere Bauten wie Wohnbauten seien erst in zweiter Linie und nur dann zulässig gewesen, wenn sie den Kurbetrieb und die Erholung nicht gestört hätten. Art. 24 nBG umschreibe die Nutzungsmöglichkeiten der neuen Hotelzone nicht viel anders. Die Hotelzone sei für Gastgewerbebetriebe bestimmt, Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben seien zulässig. Zudem könnten dort auch Appartements in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben erstellt werden, wenn Letztere der Finanzierung der Investition- und Betriebskosten des gastgewerblichen Betriebs dienen. Das KRG 2005 habe die Kurzzone nicht übernommen. Somit habe es nahe gelegen, die Kurzzone A durch die Hotelzone und die Kurzzone B durch die Tourismuszone zu ersetzen. Ziel und Zweck seien weitgehend gleich geblieben. Ein Anspruch auf Zuweisung von Parzelle 1235 zur Wohnzone bestehe auch nicht aufgrund des angeblich guten Erschliessungsstandes und aufgrund der benachbarten Gewerbezone und des benachbarten Wohnhauses. Die Parzelle grenze nicht an die neu geschaffene Gewerbezone am Ende von Y._____, sondern sei von dieser durch Parzelle 1280 getrennt, welche ebenfalls in der Hotelzone sei. Das Wohnhaus auf Parzelle 1280 sei ein Personalhaus. Auch das Haus auf Parzelle 1235 sei entsprechend genutzt worden. Die Parzelle habe übrigens zum abgebrannten Hotel B.____ gehört. Die Zuweisung von Parzelle 1235 zur Hotelzone sei somit naheliegend. Die Hotelzone sei nicht rechtswidrig. Die erstmalige Zuweisung eines Grundstücks zu einer Wohnzone wie auch die Überführung eines Grundstücks aus einer Spezialzone wie der Kurzzone in eine Wohnzone sei nur möglich, wenn sämtliche gemäss kantonalem Richtplan für eine Neuein-

- 13 - zonung erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden (Leitbild, Zielvorstellungen; Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept; Bedarfsnachweis; Gestaltungs- und Erschliessungskonzept; keine anderen überwiegenden Interessen berührt; Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes). Dies sei hier nicht der Fall. Die Gemeinde wolle Y._____ als regionalen Standort traditionell geführter Hotelbetriebe erhalten und fördern. Hier solle kein Wohngebiet geschaffen werden. Wohnraum solle in anderen Fraktionen von X._____ bereitgestellt werden. Zudem sei die Wohnzone in X._____ gross genug bemessen. Somit müsse das Vorliegen der anderen Voraussetzungen nicht mehr geprüft werden. Die Beschwerdeführerin beanstandete in ihrer Beschwerde nur, dass die Zugehörigkeit ihrer Parzelle zum weitgehend überbauten Gebiet nicht anlässlich eines Augenscheins überprüft worden sei. Sie führe aber nicht aus, weswegen ihre Parzelle zum überbauten Gebiet gehören solle. Der Begriff des überbauten Gebietes umfasse im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken. Offensichtlich gehöre Parzelle 1235 nicht zum geschlossenen Siedlungsbereich und stelle auch keine Baulücke dar. Früher hätten die Hotelbetriebe in Y._____ über zahlreiche Annexbauten und Nebenanlagen verfügt. Diese würden heute zum Teil gewerblich, zum Teil wohngenutzt und würden teilweise nicht mehr betrieben und unterhalten. Dies könne aber nicht zum Anlass genommen werden, die bisher der Kurzzone A zugewiesenen, ausgedehnten Flächen einfach einer Wohnzone zuzuweisen. Die Behandlung dieser Flächen sei vielmehr im Zusammenhang mit den allgemeinen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und ihren Zielsetzungen zu beurteilen. Die Gemeinde wolle Y._____ als Hotelstandort weiterführen. Das Verbot weiterer Zweitwohnungen könnte dazu führen, dass vermehrt in die Hotellerie investiert werde.

- 14 - Es sei nicht ersichtlich, inwiefern Art. 22, 24 und 42 KRG verletzt seien. Es sei auch nicht ersichtlich, inwiefern die Zoneneinteilung gegen Verfas- sungs- oder Gesetzesbestimmungen verstossen sollte.

E. 14

Am 22. Januar 2014 beantragte auch die Regierung (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen im angefochtenen Be- schwerdeentscheid. Sie stelle vor allem fest, dass sich die Beschwerdeführerin nicht ernsthaft mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinandergesetzt habe.

E. 15

Am 5. Februar 2014 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Hier seien die Voraussetzungen für die Beibehaltung der bisherigen Zo- nenzugehörigkeit in optima forma erfüllt. Das Grundstück der Beschwerdeführerin gehöre nicht nur zum weitgehend überbauten Gebiet, sondern sei sogar bereits überbaut. Mit der von der Beschwerdeführerin beantragten Lösung bliebe das flächenmässige Ausmass der für die Gemeinde zulässigen Bauzone un- verändert, weil auch eine Hotelzone eine Bauzone sei. Y. _____ besitze eine gewachsene Dorfstruktur samt einer bewohnten Gewerbezone, während dem bei den übrigen Weilern seit Jahrzehnten nichts mehr gewachsen sei. Das Hotel B. _____ sei abgebrannt und niemand interessiere sich für die- ses Areal. Die frühere übergrosse Kurzone A von Y. _____ sei zumindest faktisch eine Universalbauzone gewesen, in welcher zahllose Wohnbauten und praktisch alle Gewerbebauten von X. _____ erstellt worden seien, dage- gen kein einziges Hotel. Die Beschwerdegegnerin 1 habe das Gutachten der SGH zwar erwähnt, sich indessen damit aber nicht auseinandergesetzt.

- 15 -

E. 16

Am 10. Februar 2014 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Ein- reichung einer Duplik.

E. 17

Am 10. März 2014 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest. Dass das Grundstück der Beschwerdeführerin bereits teilweise überbaut sei, heisse nicht, dass es zum weitgehend überbauten Gebiet gemäss Art. 15 lit. b RPG gehöre. Weitgehend überbautes Gebiet setze das Vor- handensein eines Siedlungskerns voraus und auf einzelne Bauten dürfe nicht abgestellt werden. Diesen Kriterien genüge Parzelle 1235 nicht. Selbst wenn es anders wäre, ergäbe sich daraus höchstens ein allgemei- ner Anspruch auf Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone und nicht zu einer bestimmten Bauzone. Das Grundstück sei aber einer Bauzone, nämlich der Hotelzone, zugewiesen worden. Zwar stelle die Hotelzone eine Bauzone dar, doch sei das nach Art. 15 RPG zulässige Mass der Bauzonen gemäss Praxis des Bundesgerichts nicht nur insgesamt, das heisse über alle Bauzonen, sondern auch mit Bezug auf die einzelnen Teilbauzonen mit bestimmter Nutzungsdichte und besonderem Zonencharakter einzuhalten. Die Kapazität der Bauzo- nen werde gemäss ständiger Planungspraxis stets getrennt nach Kern-, Wohn- und gemischten Zonen einerseits sowie nach Gewerbezonem, Zö- BA und Spezialzonen andererseits ermittelt (Planungs- und Mitwirkungsbe- richt vom 24. Mai 2011, Anhang 4). Fordere die Beschwerdeführerin die Zuweisung ihres Grundstücks zur Wohnzone, sei daher der

Einzonungsbedarf für das Grundstück anhand der Baulandreserven für Kern-, Wohn- und gemischte Zonen und nicht anhand des gesamten Baugebietes zu messen. Y._____ habe nie eine gewachsene Dorfstruktur wie die übrigen Fraktionen von X._____ besessen. Bei den heute vorhandenen Wohnbauten handle es sich weitgehend um Ferienhäuser, die im Gefolge der touristi-

- 16 - schen Entwicklung von Y._____ erstellt worden seien. Bei den Gewerbebauten andererseits handle es sich um Betriebe, die im Zusammenhang mit der Hotellerie entstanden und - wie z.B. die ehemalige Gärtnerei auf Parzelle 1235 - als Nebenbetrieb zu einem Hotel betrieben worden seien. Y._____ sei jedenfalls seit seiner Entstehung eine touristische Siedlung mit Hotels, Ferienwohnungen und einigen dem Tourismus dienenden Gewerbebetrieben und kein Wohnort der ortsansässigen Bevölkerung. Somit sei es ein legitimes Anliegen der Beschwerdegegnerin 2, Y._____ als Standort traditionell geführter Hotelbetriebe dem Tourismus zu erhalten und die Umsetzung dieses Ziels mit den ihr zustehenden Planungsmitteln zu ermöglichen und zu fördern. Eine Zuweisung von Parzelle 1235 zur Wohnzone stünde daher im Widerspruch zu diesen Zielen. Die Zuweisung von Parzelle 1235 zur Hotelzone sei planerisch in jeglicher Hinsicht gerechtfertigt und es bestünden keinerlei Anhaltspunkte, welche die Zuweisung zur Hotelzone als rechtswidrig erscheinen liessen. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist der Genehmigungsbeschluss vom 19./21. November 2013 der Regierung (Beschwerdegegnerin 1), worin sie die Planungsbeschwerde der Beschwerdeführerin vom 29. Juni 2011 gegen die Totalrevision der Ortsplanung in der betreffenden Gemeinde (Beschwerdegegnerin 2) abwies und damit dem Beschwerdeantrag der Beschwerdeführerin auf Zuweisung ihrer Parzelle 1235 im Halte von 3'330 m² von der früheren Kurzone A in die Wohnzone W4 nicht nachkam, sondern - im Einklang mit der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 24.

- 17 - Mai 2011 - unter anderem auch die Parzelle 1235 von der Kurzone A neu in die Hotelzone einteilte. Beschwerdethema bildet demnach die Frage, ob die Beschwerdegegnerinnen die Parzelle 1235 zu Recht neu der Hotelzone anstatt der Wohnzone W4 zuwies oder ob es triftige Gründe für die beantragte Zonenzuweisung (W4) gegeben hätte. 2. a) In formeller Hinsicht gilt es vorab zu klären, ob die Beschwerdegegnerin 1 im Zuge des Rechtsmittelverfahrens das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzte, indem sie - entgegen eines entsprechenden Antrags der Beschwerdeführerin - auf die Durchführung eines Augenscheins und damit eine zusätzliche mündliche Äusserungsmöglichkeit aller Beteiligten vor Ort verzichtete. Nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) haben Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Auf kantonaler Ebene ist der Grundsatz in Art. 16 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) verankert. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (vgl. statt vieler: BGE 135 I 187 E.2.2, 127 I 54 E.2b; BIAGGINI, Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Zürich 2007, Art. 29 Rz.17; HÄFELIN/HALLER/KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 835; STEINMANN, in: EHRENZELLER/MASTRONARDI/SCHWEIZER/VALLENDER, Die Schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf/St. Gallen

2008, Art. 29 Rz. 21; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 171 vom 1. April 2014 E.3b-e). Die massgebenden Zonenpläne zeigen jedoch bereits, dass die Parzelle 1235 offensichtlich nicht zum weitgehend überbauten Gebiet nach Art. 15 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) gehört (vgl. dazu aktuell noch gültigen Zonenplan von 1989/1990 mit „rosa“ eingefärb-

- 18 - ter Kurzone A und „grün umrandet“ angrenzender Freihaltezone; bzw. neuen Zonenplan von 2011/2013 mit „blau“ markierter Hotelzone sowie wenigen kleineren Betriebsbauten auf diesem Areal). Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets eng zu verstehen. Er umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken (vgl. BGE 132 II 218 E.4, 122 II 455 E.6a, 121 II 417 E.5a). Auf die randständige Parzelle 1235 trifft dies nicht zu. In der Beschwerde (II. Sachverhalt S. 3) wird die örtliche Lage der Parzelle 1235 denn auch bezeichnenderweise mit „zu- unterst und zuhinterst“ definiert. Aufgrund dieser klaren Sachlage ist es für das Gericht aber durchaus nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerin 2 eine zusätzliche Begehung vor Ort für nicht nötig bzw. wenig ergiebig hielt, da die tatsächlichen Bebauungsverhältnisse schon aus den erwähnten Plänen aussagekräftig ersichtlich sind und ein Augenschein daher von vornherein keine neuen Erkenntnisse gebracht hätte. Durch den behördlichen Verzicht auf eine Ortsbegehung wurde das rechtliche Gehör bzw. die fallrelevante Äusserungsmöglichkeit der Beschwerdeführerin zu den vorbestehenden baulichen und räumlichen Verhältnissen somit nicht verletzt. Unter diesem Gesichtspunkt (Verletzung des rechtlichen Gehörs) erweist sich die Beschwerde deshalb als nicht begründet. b) Die Beschwerdeführerin hat eine formelle Rechtsverweigerung zudem darin erblickt, dass die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Genehmigungsbefehl nicht auch noch ausführlich zur Potenzialanalyse respektive Unternehmensbewertung der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) vom 30. August 2011 Stellung genommen hat. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 1 den angefochtenen Entscheid immerhin in Kenntnis des Gutachtens SGH erstellte, was die Beschwerdeführerin in Ziff. 6 ihrer Replik vom 5. Februar 2014 noch selbst einräumte (vgl. vorne im Sachverhalt Ziff. 15 in fine). Indem die Be-

- 19 - schwerdegegnerin 1 im angefochtenen Genehmigungsbeschluss indes darauf hinweist, dass nicht die momentanen Absichten oder finanziellen Möglichkeiten für die Zoneneinteilung eine Rolle spielen, sondern diese gemäss Art. 15 lit. b RPG auf einen längeren Zeithorizont (von 15 Jahren) ausgerichtet sind, hat sie sich jedoch auch materiell dazu geäußert, weshalb der Vorwurf der Rechtsverweigerung ebenfalls unbegründet ist. c) Auf den Antrag der Beschwerdeführerin in Ziff. 1 sowie insbesondere in Ziff. 2 ihrer Eingabe vom 31. Dezember 2013 ans Verwaltungsgericht – wonach der Zonenplan (ZP) und der Generelle Gestaltungsplan (GGP) von dieser Gerichtsstanz dahingehend abzuändern seien, dass Parzelle 1235 (direkt per Urteil) der Wohnzone W4 zuzuweisen sei – kann vorweg nicht eingetreten werden. Streitgegenstand und Beschwerdethema ist hier einzig, ob die Totalrevision der Ortsplanung durch die Beschwerdegegnerin 2 (verantwortliche Planungsträgerin) korrekt und rechtmässig erfolgte und ob die Beschwerdegegnerin 1 (Genehmigungs- und erste Rechtsmittelinstanz) die entsprechenden Planungsmassnahmen der Gemeinde alsdann willkürfrei überprüfte. Die Kompetenzverteilung dieser beiden Verwaltungsbehörden ist damit auf die raumplanerischen Befugnisse ausgerichtet, während dem streitberufenen Gericht (zweite Rechtsmittelinstanz) selber keine unmittelbare Kompetenz für raumplanerische Eingriffe

sowie detaillierte Gebietseinteilungen oder Zonenzuweisungen zukommt. Beschwerdethema kann folgerichtig nur die Rechtmässigkeit und Vertretbarkeit der angefochtenen Beschlüsse und Entscheide der Beschwerdegegnerinnen anhand der gesetzlichen Vorgaben auf Stufe Bund, Kanton oder Gemeinde sein. Würde die Zuteilung der Parzelle 1235 zur Hotelzone also vom Gericht tatsächlich – wie von der Beschwerdeführerin beantragt – aufgehoben, wäre die Angelegenheit daher zuerst noch an die Beschwerdegegnerin 2 zu neuem Beschluss bezüglich der Zuteilung von Parzelle 1235 in eine andere Zone zurückzuweisen. Diese Überlegungen gelten

- 20 - hier ganz speziell für das in Ziff. 2 gestellte Rechtsbegehren, wonach Ziff. 3 des angefochtenen Genehmigungsbeschlusses der Beschwerdegegnerin 1 vom 19./21. November 2013 (RB Prot.-Nr. 1096) im Sinne von Ziff. 1 vorstehend - direkt per Urteil des Verwaltungsgerichts - abzuändern sei. In dieser Hinsicht (Antrag auf Direktzuweisung Parzelle 1235 zur Wohnzone W4) kann das Gericht auf die Beschwerde vom 31. Dezember 2013 folglich von vornherein nicht eintreten. d) Zur Kognition (Überprüfungsbefugnis) des streitberufenen Verwaltungsgerichts gilt es überdies präzisierend festzuhalten, dass Entscheide der Beschwerdegegnerin 1 über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden mit (verwaltungsgerichtlicher) Beschwerde gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden können. Nach Art. 51 Abs. 1 VRG erstreckt sich die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichts im Beschwerdeverfahren dabei auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (lit. b). Das streitberufene Verwaltungsgericht überprüft somit den Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und angemessen ist. Amtete die Beschwerdegegnerin 1 nicht nur als Genehmigungs-, sondern - wie vorliegend - auch noch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Verwaltungsgericht somit (erst) die zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, gilt jedoch auch in Ortsplanungssachen die Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG (so bereits: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 11 46 vom 24. Januar 2012 E.2a, R 09 7 vom 19. Mai 2009 E.1b, R 08 76 vom 28. April 2009 E.1c sowie R 07 47 vom 11. September 2007 E.1; vgl. überdies zu den identischen altrechtlichen Bestimmungen: PVG 1996 Nr. 42 und 1999 Nr. 44). Der Prüfungsumfang beschränkt sich dem-

- 21 - nach in Bezug auf die Ermessensausübung auf die reine Rechtskontrolle, das heisst auf die Prüfung, ob die Ermessensausübung mit Rechtsfehlern im Sinne der Ermessensüberschreitung bzw. des Ermessensmissbrauchs behaftet ist. Die Beantwortung dieser Rechtsfrage wird materiell-rechtlich noch Gegenstand der nachfolgenden Erwägungen (E.3a-c) sein. e) Zum Beweisantrag der Beschwerdeführerin auf Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins an Ort und Stelle kann auf das bereits vorne in E.2a in fine Gesagte verwiesen werden, wonach eine solche Begehung angesichts der aussagekräftigen und bei den Akten liegenden Zonenpläne 1989/1990 und 2011/2013 nicht notwendig erscheint, um sich ein zuverlässiges Bild über die bestehenden baulichen und räumlichen Verhältnisse auf Parzelle 1235 sowie deren näherer Umgebung zu machen. An der rechtlich massgebenden Tatsache, dass die Voraussetzungen für eine Zuweisung der Parzelle 1235 zur Wohnzone W4 nicht vorliegen – weil es sich dabei offensichtlich weder um ein weitgehend überbautes Gebiet nach Art. 15 lit. a RPG noch um

ein voraussichtlich innert 15 Jahren benötigtes Baugebiet laut Art. 15 lit. b RPG handelt –, hätte nämlich selbst ein gerichtlicher Augenschein vor Ort nichts zu ändern vermocht. 3. a) In materieller Hinsicht gilt es zunächst auf folgende Bestimmungen (neu- es Baugesetz der Gemeinde vom 24. Mai 2011 [nBauG]; basierend auf dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 1. November 2005 [KRG; BR 801.100] und altes Baugesetz der Gemeinde vom 4. Januar 1990 [aBauG]; Basis KRG 1973) sowie Dokumente (Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. Mai 2011 [PMB] inklusive Anhang 1-4) Bezug zu nehmen, die für die Streitentscheidung dieses Beschwerdeverfahrens von ausschlaggebender Bedeutung sind:

- 22 - Art. 24 nBauG – Hotelzone [Basierend auf dem KRG 2005] 1Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personal- wohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben sind zulässig. 2Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, Hotels, Garni-Hotels und Pensionen mit ihren Nebenanlagen (für Verwaltung, Parkierung, Sport, Erholung). In Verbindung mit einem solchen Gastgewerbebetrieb i.e.S. sind Aparthotels zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Apparte- ments bewirtschaftet werden und ihre Nutzung gastgewerbliche Dienst- leistungen wie Restaurant, Sport- und Freizeitanlagen, Verwaltungs- und Betriebsdienste einschliesst. 3Bestehende Gastgewerbebetriebe dürfen erneuert und im Rahmen des be- stehenden Volumens umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes nicht verändert wird. Die Umwandlung bestehender gewerblich genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet. 4Neue Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen an bestehenden Bauten werden nur bei Vorliegen eines entsprechenden Generellen Ge- staltungsplanes bewilligt. 5Werden zur Finanzierung der Investitions- und Betriebskosten eines Gastgewerbebetriebes Appartements erstellt, so sind die entsprechenden Leistungen zugunsten des Gastgewerbebetriebes in einem Vertrag mit der Gemeinde sicherzustellen. Art. 29 aBauG – Kurzonen A, B [Basierend auf dem KRG 1973] Die Kurzone A ist bestimmt für Hotels, Gaststätten, Erholungsanlagen und Spitäler. Wohnbauten, Ladengeschäfte und andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie selbst oder ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung nicht stören. In der Kurzone B sind nur Erholungsanlagen gestattet. Art. 21 nBauG – Wohnzonen W2/W4 [Basis RB Nr. 638 von 1997 bzw. KRG 2005] 1Die Wohnzonen W2 und W4 sind bestimmt für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, welche ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen beeinträchtigen.

- 23 - 2Die Bauten haben Giebeldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 35 bis 50% aufzuweisen. PMB – Überlegungen für Hotelzone [Ziff. 4.2.2 S. 13] an folgenden Orten [S. 14] Der Standort X._____, insbesondere X._____-Y._____ ist für die Hoteller- ie von regionaler Bedeutung. Diese Bedeutung kann nur aufrechterhalten werden, wenn auf die Bedürfnisse der Branche, d.h. auch ihrer Kunden, eingegangen werden kann. Die im Baugesetz [Art. 24 nBauG] definierte Hotelzone regelt die notwen- digen Rahmenbedingungen für die Nutzung der in dieser Form (freies „Bettenlayout“ verbunden mit Angebot an Hoteldienstleistungen betrieb- lich abgesichert) zulässigen Betriebseinheiten. - Die konkreten Nutzungs- vorgaben und Baumassen sind wegen der nach Lage und Örtlichkeit un- terschiedlichen Voraussetzungen im Generellen Gestaltungsplan festzu- legen. Die Hotelzone ist [u.a.] an folgenden Orten vorgesehen: Y._____: C._____: Parzelle Nr. 1225 und Teile von Nr. 1224 [Parallelfall R 14 4] Y._____:

Hotel B.____: Parzellen Nr. 1235, 1251, 1267, 1273, 1278, 1280 Seit dem Brand des Hotels B.____ [Parz. 1251] am 27. Mai 1989 wird das Gebäude weitgehend als Park genutzt. Der Standort soll für eine künftige Nutzung gesichert werden. Das Potential kann aber nur genutzt werden, wenn er auch regional abgesichert und promoviert wird (Kantonaler Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“). PMB – Grundsätzliche Erwägungen zur Bedeutung der Hotelzone [S. 15/S. 16] Die Gemeinde hat 1990 zentral noch heute ausreichende Wohnkapazitäten (für Hauptwohnungen mit einem Zweitwohnungsanteil) mit Land-erwerb und auf der Basis eines Wettbewerbs geschaffen; eine Erweiterung der Kapazitäten für Wohnen ist also ausgeschlossen. X.____-Y.____ ist seit seiner Entstehung DER regionale Standort traditionell geführter Hotelbetriebe. Dieser Standort hat mit dem Brand des B.____ am 27. Mai 1989 einen ziemlichen Dämpfer erhalten. [...] Die Konsequenzen für X.____-Y.____ sind grundlegend. Entweder wird der Hotel-Standort von regionaler Bedeutung entsprechend regional promoviert oder die Gemeinde gibt diesen Standort auch über planerische Massnahmen auf und betrachtet Y.____ künftig als weitere Wohn-Fraktion mit nach dem Bau der neuen Innbrücke guter Erreichbarkeit, allerdings auch mit zusätzlichen Fragen bezüglich Infrastruktur, Ausstattung usw. Zur Zeit steht (noch) die Option Hotel-Standort im Vordergrund mit darauf abgestimmter Hotelzone; dabei ist am Platz des ehemaligen ‚Hotel B.____‘ eine grössere Fläche für ein künftiges Projekt verfügbar. Die Hotelzone verzichtet auf Regeln zum ‚Layout‘ und zu den Eigentumsverhältnissen des Bettenangebots, es sind also vom Massenlager über Zimmer, Suiten auch Appartements möglich, die zudem nicht im Eigentum des Hotelbetriebs stehen müssen. Gefordert wird einzig eine hotelmässige Bewirtschaftung des Bettenangebots, sodass auch in der Betriebsphase die Einheit ‚Bettenangebot mit hoteltypischen und zu definierenden touristischen Dienstleistungen‘ angeboten und betriebswirtschaftlich gesichert ist. Die Hotelzone wird daher für solche Projektoptionen grosszügig abgegrenzt und ist mit einem (projektorientierten) GGP zu ergänzen. PMB – Besondere Nutzungsaspekte: Ziff. 5.3.3 Hotelzone W4 in Y.____ [S. 19f] Wie unter Ziff. 4.2.2 erläutert, bleibt die Hotelzone gastgewerblichen Betrieben vorbehalten. Darunter fallen auch Bauten mit Wohneinheiten, die hotelmässig bewirtschaftet werden und deren Nutzung mit der Beanspruchung von Hoteldienstleistungen verbunden ist. Diese Verknüpfung, die bei der Investitions- und Betriebsrechnung eine Mischrechnung erlaubt, ist vertraglich abzusichern. Die Schaffung der Hotelzone hat dazu geführt, die Nutzungsordnung in Y.____ neu zu regeln. Die bestehenden Hotelbetriebe werden der Hotelzone zugeteilt. Die früher zentral verwalteten Appartementgebäude mit Eigentumswohnungen (mehrheitlich als Ferienwohnungen genutzt) erfüllen die Vorgaben der Hotelzone nicht und werden einer Wohnzone zugeteilt. PMB – Ziff. 5.3.5 Gewerbliche Nutzung der Hotelannexbauten in Y.____ [S. 21] Die vorhandenen gewerblich genutzten Bauten im östlichen Teil von Y.____ waren früher durchwegs betrieblich verbunden mit Hotelbetrieben. Sie wurden in den letzten Jahren von diesen nicht mehr benötigt und werden von lokalen Gewerbetreibenden genutzt. In einigen Fällen

- 24 - wären deren Standorte oder auch die vorhandene Bausubstanz durchaus auch für eine Nutzung im Sinne der Hotelzone denkbar. Blicke der provisorische Charakter der bestehenden Nutzung erhalten, so wäre eine künftige Umzonung in eine Hotelzone eher realisierbar. Der Standort für eine Gewerbezone ist an diesem Ort raumplanerisch wenig sinnvoll, u.a. weil als Zufahrtsweg ganz Y.____ mit seinen touristischen Anlagen

- 25 -

durchquert werden muss und die Möglichkeiten der Platzierung von touristischen Nebennutzungen im Zusammenhang mit der Hotelzone eingeschränkt werden. [...]. PMB – Ziff. 5.3.14 Folgeplanungen/Weitere Folgemaßnahmen [S. 24] Zwingender Ergänzungen der Grundordnung mit GGP bedürfen [u.a.] die Gebiete: C.____ (Y.____/Parallelfall R 14 4): Baustandort; Baugestaltung Hotelzone Areal Hotel B.____ (Y.____): Baustandort und Gestaltung Bauten Hotelzone. Aufgrund der prominenten Lage und der verschiedenen Vorgaben der Grundordnung soll für die Umsetzung ein Spielraum gegeben sein. PMB - Anhang 4: Kurzbericht Leitbildkommission [inkl. Nachhaltigkeitstabelle] PMB - Anhang 3: Gemeindedatenblatt PMB - Anhang 2: Überbauungsstand [UEB] 2011 PMB - Anhang 1: Genehmigungsakten / Gemeindeversammlung 24. Mai 2011 Im Lichte der soeben zitierten Vorschriften (nBauG/aBauG) sowie Dokumente (PMB) über das künftige Entwicklungskonzept der betreffenden Gemeinde in der Region gilt es zu entscheiden, ob die raumplanerische Umzonung der Parzelle 1235 von der bisherigen Kurzone A in die Hotelzone zu Recht erfolgte oder ob die Zuteilung in eine andere Zone (namentlich in die Wohnzone W4) rechtlich geboten gewesen wäre.

- 26 - b) Nach überzeugender und einleuchtender Darstellung der Beschwerdegegnerinnen gibt es vorliegend keinen Anspruch auf Zuweisung von Parzelle 1235 zur Wohnzone W4. Einmal verhält es sich so, dass auch die ehemalige Kurzone A keine eigentliche Wohnzone gebildet hat. Weiter ist es die erklärte Absicht der Beschwerdegegnerin 2, speziell in Y.____ die Hotellerie zu fördern und zu erhalten. Zudem sind die Voraussetzungen für eine Einzonung in die Wohnzone W4 offensichtlich nicht erfüllt, da das Leitbild der betreffenden Gemeinde nicht von der Schaffung neuer Wohnzonen ausgeht, sondern als Zielvorstellungen den Erhalt und die Förderung der Hotellerie und des Tourismus nennt und demnach im öffentlichen Interesse die Abstimmung auf das regionale Entwicklungs- und Siedlungskonzept in den Vordergrund stellt. Ferner würde es für die Zuweisung der Parzelle 1235 in eine reine Wohnzone auch an einem entsprechenden Bedarfsnachweis und einem dafür erforderlichen Gestaltungs- und Erschliessungskonzept fehlen. Schliesslich müsste eine Wohnzonenzuteilung auch an einer umfassenden Rechtsgüterabwägung zwischen den Partikularinteressen der Beschwerdeführerin (erhöhte/gesteigerte Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle 1235) und den bedeutend höher zu gewichtenden Allgemeininteressen des Gemeinwesens (Neubeginn der Hotellerie-Tradition nach Annahme der „Zweitwohnungsinitiative“) am Fortbestand der bisherigen Siedlungsstrukturen und dem mangels Nachweis über die Verfügbarkeit des fraglichen Baulandes scheitern. Das streitberufene Gericht ist denn auch klarerweise zur Auffassung gelangt, dass die Umzonung der Parzelle 1235 im Halte von 3'300 m² in die Hotelzone anhand der bestehenden Bebauungsverhältnisse (vgl. Zonenpläne 1989/1990 u. 2011/2013) und der unzweideutig geäußerten Planungsabsichten der Beschwerdegegnerin 2 (vgl. dazu vorne Auszüge PMB Ziff. 4.2.2 S. 13/14 und S. 15/16; Ziff. 5.3.3 S. 19f. und Ziff. 5.3.5 S.

E. 21

und Ziff. 5.3.14 S. 24 inkl. Anhang 4 PMB: Leitbild), nämlich die Hotellerie und das Gastgewerbe künftig gezielt zu fördern und so weiterhin

- 27 - auch auf längere Sicht (Planungshorizont 15 Jahre gemäss Art. 15 RPG) zu erhalten, durchaus für die Fraktion Y.____ sinnvoll sowie gerechtfertigt ist und folgerichtig auch raumplanerisch schützenswert ist. Die von den Beschwerdegegnerinnen vorgebrachten Begründungen für die Zuteilung der Parzelle 1235 in die Hotelzone und eben gerade nicht

in die Wohnzone W4 oder eine andere Nutzungszone vermögen im Detail wie auch in ihrer Gesamtheit zu überzeugen. Ein weiterer Beweis für das hohe öffentliche Interesse am Erhalt und an der Förderung der Hotelzone in Y._____ kann darin gesehen werden, dass sich die Gemeindeversammlung am 24. Mai 2011 zudem noch ausdrücklich für diese Zonenordnung ausgesprochen hat. Erwähnenswert ist ferner noch, dass für das auf Parzelle 1235 bereits bestehende Gebäude (früher Betriebswohnung für Gärtnerei als Annexbaute zum 1989 abgebrannten Hotel B._____ auf Nachbarparzelle 1251) der Besitzstandsschutz gilt; das fragliche Gebäude auf Parzelle 1235 also ohne Zweckänderung weiterhin zur gleichen Nutzung wie bisher verwendet werden darf. Abschliessend sei noch klar gestellt, dass die fragliche Parzelle 1235 angesichts ihrer peripheren und nur erschwert zugänglichen Ortslage gegebenenfalls sogar einer Nichtbauzone hätte zugewiesen werden können, womit die Beschwerdeführerin aber ungleich schwerer in ihren Eigentumsrechten getroffen worden wäre. Die Zonenzuweisung von der ehemaligen und artverwandten Kurzone A zur neu geschaffenen Hotelzone ist deshalb auch unter dem Gesichtspunkt des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht zu beanstanden (vgl. zur bisherigen Nutzung auch den Wortlaut von Art. 24 nBauG und Art. 29 aBauG im Vergleich zu Art. 21 nBauG). Um allfällige Doppelspurigkeiten oder unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann vorliegend im Übrigen uneingeschränkt auf die zutreffenden Argumente der Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 20. Januar 2014 verwiesen werden, worin – besonders in Ziff. 6 S. 8 [kein Bedarf für Wohnbauland], Ziff. 8 S. 9 [Annexbauten und Nebenanlagen dienen alle direkt den Hotelbetrie-

- 28 - ben], Ziff. 9 S. 9 [für stillgelegte Gärtnerei auf Parzelle 1235 gälten ebenfalls die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde], Ziff. 10 S. 9 [erhebliches Entwicklungspotential für Hotellerie/Tourismus in Y._____ erstellt], Ziff. 12 S. 10 [gewichtiges öffentliches Interesse für Nutzung der Parzelle 1235 als Hotelareal], Ziff. 13 S. 11 [Geeignetheit für Hotelbetrieb nachgewiesen] und Ziff. 14 S. 11 [kein unzulässiger Eingriff in Eigentumsrechte] – bereits einlässlich zu den von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Fragen Stellung genommen wurde und die für die beantragte Umzonung der Parzelle 1235 in die Wohnzone W4 vorgebrachten Argumente allesamt schon stichhaltig widerlegt wurden. Den dort enthaltenen Ausführungen vermag sich das Gericht vollumfänglich anzuschliessen, weshalb sich weitere Erörterungen in dieser Angelegenheit erübrigen. c) Zusammengefasst ergibt sich somit, dass es am angefochtenen Genehmigungsbeschluss vom 19./21. November 2013 betreffend Totalrevision der Ortsplanung – insbesondere der darin festgehaltenen Umzonung der Parzelle 1235 in die Hotelzone – rechtlich nichts auszusetzen gibt, was zur Bestätigung dieses Beschlusses und zur Abweisung der dagegen erhobenen (verwaltungsgerichtlichen) Beschwerde vom 31. Dezember 2013 führt. Auf die Beschwerde kann indessen nicht eingetreten werden, soweit die Beschwerdeführerin darin direkt die Um-/Einzonung in die Wohnzone W4 durch das Gericht verlangte, da dafür raumplanerisch ausschliesslich die Beschwerdegegnerin 2 (Planungsträgerin) und nicht das Verwaltungsgericht (Rechtsmittelinstanz) sachlich zuständig ist. 4. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht den zwei Beschwerdegegnerinnen nach Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegten.

- 29 - Demnach erkennt das Gericht:

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