

GR_GERICHTE R 2014 4 vom 21. Oktober 2014

GR Gerichte, 2014-10-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_4

FR: GR_GERICHTE R 2014 4 du 21 octobre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2014 4 del 21 ottobre 2014

Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

In der Folge wurde die Vorlage überarbeitet. Parzelle 1224 wurde wieder- um der Landwirtschaftszone zugewiesen, Parzelle 1225 teilweise der Wohnzone W4 und der Zone Hofraum und Garten. Gleichzeitig wurde das Hotel Gebäude Assek.-Nr. 201 im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als erhaltenswerte Baute (Bauteile, Stellung, Volumen) eingestuft.

E. 6

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

E. 7

Am 29. Dezember 2010 schrieben die A._____ AG innert erstreckter Frist, ihre Grundstücke seien ohne Begründung neu teilweise der Wohnzone, der Zone Hofraum und Garten sowie der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Die Zonengrenze für die Wohnzone sei unverständlich eng, quasi den Grundmauern der B._____ entlang, gezogen worden. Dadurch entstünde eine Minizone, mitten in der Landwirtschaftszone. Wahrscheinlich sei es der Gemeinde darum gegangen, zu verhindern, dass rund um die B._____ störende Nebengebäude errichtet werden könnten, was allerdings schon deshalb nicht möglich sei, weil die B._____ als erhaltenswerte Baute qualifiziert worden sei. Sie beantrage, dass Parzelle 1225 vollumfänglich und die östliche Teilfläche von Parzelle 1224 der Wohnzone W4, der westliche Teil von Parzelle 1224 dagegen dem üG zugeschlagen werde, sofern das üG überhaupt vorgesehen sei.

E. 8

Im Schreiben vom 24. Januar 2011 stellte der Gemeindevorstand der A._____ AG drei Varianten zur Wahl. Die erste war, Parzelle 1225 der

- 4 - Wohnzone W4 und der Zone Hofraum und Garten gemäss 2. Auflage zuzuweisen, Parzelle 1224 in der Landwirtschaftszone zu belassen. In der W4 sei der Betrieb eines Hotels grundsätzlich zulässig. Die zweite war, Parzelle 1225 und Teile von Parzelle 1224 der Hotelzone zuzuweisen. Die dritte war, beide Parzellen einer Planungszone zuzuweisen, bis der Eigentümer sich definitiv für eine der vorstehenden Varianten entschieden habe und von der Gemeinde die Durchführung einer Revision der Nutzungsplanung dieser Parzellen verlange. Der Vorstand selber bevorzuge die Variante 3.

E. 9

Am 2. Februar 2011 hielt die A._____ AG an ihrem Wunsch, Parzelle 1225 und die östliche Teilfläche von Parzelle 1224 der Wohnzone W4 zu- zuteilen, fest.

E. 10

Am 10. Februar 2011 schrieb die Gemeinde der A._____ AG, sie solle sich für eine der drei vorgelegten Varianten entscheiden.

E. 11

Am 18. Februar 2011 hielt die A._____ AG an ihrem Wunsch fest. Allen- falls würde sie, falls dazu gezwungen, ohne Präjudiz die Zuordnung von Parzelle 1225 zur Wohnzone W4 und zur Zone Hofraum und Garten ent- sprechend dem aufliegenden Entwurf auswählen.

E. 12

Am 9. Mai 2011 schrieb die Gemeinde Y._____ der A._____ AG, sie habe ihre Eingaben zur Kenntnis genommen. Sie habe keine Möglichkeit, die Kapazität der Wohnzone zu vergrössern. Sie habe bereits 1990 in C._____ noch ausreichende Kapazitäten ge- schaffen. Auch in X._____ würden neue Grundstücke in die Wohnzone W4 eingeteilt. Für Parzellen 1224 und 1225 böten sich drei Varianten an, entweder diejenige gemäss 2. Auflage oder dann die Zuweisung von Par-

- 5 - zellen 1225 und Teilen von Parzelle 1224 zur Hotelzone oder dann die Zuweisung zur Planungszone wie bereits vorgestellt. Der Gemeindevorstand werde der Gemeindeversammlung die Festlegung gemäss 2. Auflage unterbreiten. Diese sehe wie bei allen Dorf- und Wohnzonen grundsätzlich eine enge Abgrenzung um die bestehende Bausubstanz vor, mit einem Pufferbereich als Zone Hof und Garten, die im Nahbereich der Hauptbauten kleinere Neben- und Anbauten zulasse.

E. 13

Am 24. Mai 2011 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Y._____ die Gesamtrevision der Ortsplanung. In der Gemeindeversammlung wurde unter anderem beschlossen, auch Parzelle 1222 (Hotel D._____) zusammen mit Parzellen 1225 und dem grössten Teil von Parzelle 1224 der Hotelzone zuzuweisen. Dabei wurde die Ausdehnung der Hotelzone auf Parzelle 1224 im Einvernehmen mit der an der Gemeindeversammlung anwesenden E._____, Zeichnungsbe- rechtigte der A._____ AG und Tochter des Hotelbesitzers, neu vorge- nommen. Mit Rücksicht auf diese Zuweisung musste auch der GGP X._____ mit dem Hinweis "GGP B._____/D._____" ergänzt werden.

E. 14

Vom 9. Juni bis 9. Juli 2011 lag die Ortsplanungsrevision zur Beschwerde auf.

E. 15

Am 29. Juni 2011 erhob die A._____ AG gegen die Ortsplanungsrevision Beschwerde und beantragte, der Zonenplan Y._____-X._____ sei im Rahmen der Ortsplanung der Gemeinde Y._____ vom 24. Mai 2011 da- hingehend abzuändern, dass Parzellen 1224 und 1225, X._____, der Be- schwerdeführerin der Wohnzone W4 zugewiesen würden. Bezüglich Parzelle 1225 sei von der Gemeindeversammlung die Zonen- ordnung gemäss letzter öffentlicher Auflage zu ihrem Nachteil abgeändert

- 6 - worden. Dies sei verfahrensrechtlich unzulässig (Art. 48 KRG und Art. 13 Abs. 3 KRVO). Als sie die Parzellen gekauft habe, sei Parzelle 1224 der Kurzzone A zu- gewiesen

gewesen. Hier hätten auch nichtstörende Wohnbauten errichtet werden dürfen. Die bisherige Zonenordnung entspreche mit Bezug auf die B._____ somit einer Zone für Wohnbauten. Parzelle 1225 sei seinerzeit auch mit einem Wohnhaus überbaut und voll erschlossen worden. Es bestehe kein Grund, weswegen diese Parzelle nicht auch weiterhin einer Wohnzone zugehörig sein solle. Parzelle 1224 und ein Teil von Parzelle 1225 seien im üG gewesen und würden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das betreffende Land sei indessen nie verpachtet gewesen und topographisch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ungeeignet. Andererseits seien die Grundstücke direkt angrenzend an die überbaute Siedlungsstruktur von X._____ und voll erschlossen. Der Umzonungsentscheid sei eine wirtschaftslenkungspolitische Massnahme und ein enteignungsähnlicher Tatbestand.

E. 16

Am 15. August 2011 reichte die A._____ AG der Regierung eine von ihr in Auftrag gegebene Unternehmensbewertung der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) vom 10. August 2011 nach. Zweck der Analyse war, im Zusammenhang mit der Überführung von Parzellen 1224 und 1225 in eine Hotelzone, zu beurteilen, ob der Betrieb grundsätzlich überhaupt wirtschaftlich rentabel geführt werden könne. Die SGH sollte die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Hotels B._____ auf Basis einer Unternehmensbewertung prüfen. Die Methode berücksichtigte explizit die notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten des Betriebs und zeigte die Nachhaltigkeit und langfristige Tragbarkeit auf. Der Unternehmenswert wurde explizit auf den bestehenden Betrieb anhand des Geschäftsganges der letzten fünf Jahre auf der heute vorhandenen Infra-

- 7 - struktur ermittelt. Es handle sich dabei um eine Unternehmensbewertung und nicht um eine Immobilienschätzung. Die Analyse stellte fest, dass aufgrund der Betriebsgrösse und der suboptimalen Betriebsstruktur sich ein Hotel wie das B._____ in einer Destination wie X._____ selbst unter optimistischen Annahmen nicht rentabel betreiben lasse. Unter den unter anderem durch die Destination gegebenen Prämissen sei weder die Tragbarkeit (Erwirtschaften des nötigen Fremdkapitalzinses und der Amortisationen) gegeben, noch könnten die notwendigen Instandsetzungskosten (kalkulatorische Investitionen) erwirtschaftet werden. Es drohe ein Investitionsstau, der sich negativ auf den Hotelbetrieb auswirken werde.

E. 17

Am 7. September 2011 beantragte die Gemeinde Y._____ die Abweisung der Beschwerde. Parzelle 1225 liege nicht in der Kurzzone A, sondern im üG. Parzelle 1224 liege in der Landwirtschaftszone. Die Grundstücke seien also nicht in der Bauzone gewesen. Zudem habe es sich bei der Kurzzone A nicht einfach um eine Wohnzone gehandelt. Hier liege folglich eine erstmalige Einzonung (in die Hotelzone) vor. Eine Zuweisung der Grundstücke zur Wohnzone wäre deshalb nur möglich, wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden, was hier nicht der Fall sei. Die Gemeinde wolle den Hotelstandort X._____ von regionaler Bedeutung erhalten. Der Standort habe ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Hotellerie. Deshalb sei die Zuweisung der Parzelle zur Hotelzone gerechtfertigt und geboten gewesen. Es sei planerisch die einzig sinnvolle Massnahme, zumal die Zuweisung zu einer Wohnzone bereits durch das übergeordnete Recht ausgeschlossen gewesen sei.

E. 18

Nach weiterer Korrespondenz reichte die A._____ AG dem DVS am 1. Juli 2013 noch die Rechnungen 2011 und 2012 nach. Danach resultierte 2011 ein Reinverlust von Fr. 217'379.60 und 2012 ein solcher von Fr. 279'198.45.

E. 19

Am 8. Oktober 2013 teilte die A._____ AG dem DVS mit, der Hotelbetrieb sei mittlerweile eingestellt und das Gebäude stehe leer.

E. 20

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 re- sp. 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 Parzellen 1224 und 1225 Betreffende. Im Beschwerdeentscheid erwog die Regierung, es sei verfahrensrechtlich zulässig, wenn die Gemeindeversammlung Zonierungen gegenüber der letzten öffentlichen Auflage zum Nachteil einer Grundeigentümerin abändere. Es liege im Ermessen der Gemeinde, wenn sie die letztendlich von der Gemeindeversammlung beschlossene Zonierung nicht als eine derart erhebliche Änderung gegenüber den Mitwirkungsaufgaben betrachtet habe, dass eine dritte öffentliche Auflage hätte durchgeführt werden müssen. Bereits in der ersten öffentlichen Auflage sei eine vergleichbar grosse Hotelzone auf Parzellen 1224 und 1225 vorgesehen gewesen. Art. 13 Abs. 2 KRVO, wonach Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage in der Publikation der Beschwerdeaufgabe und mit persönlicher Mitteilung an Betroffene transparent gemacht werden müsse, sei die Gemeinde nachgekommen. Die Parzellen seien bis anhin in der Nichtbauzone gewesen.

- 9 - Weder aufgrund des angeblich guten Erschliessungsstandes noch aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden Siedlungsstruktur bestehe ein Anspruch auf Zuweisung zu einer Wohnzone. Es liege auch keine Baulücke vor. Die B._____ sei ein isolierter, von Landwirtschaftsland umgebener Solitär. Selbst, wenn die Hotelzone rechtswidrig wäre, ergäbe sich kein Anspruch auf eine Wohnzonierung. Dafür müssten die Kriterien von Art. 15 RPG (weitgehend überbaut oder Bedarf in den nächsten 15 Jahren) erfüllt sein, was hier nicht der Fall sei. Auch die Voraussetzungen gemäss KRIP seien nicht erfüllt. Die Hotelzone sei rechtmässig. Die Gemeinde habe ausgeführt, die Zuweisung des historisch sehr wertvollen, hervorragend ausgestatteten und gemäss Expertise der SGH auch sehr gut unterhaltenen Hotels B._____ zur Hotelzone sei folgerichtig, im allgemeinen Interesse und notwendig. Mit der grosszügigen Bemessung der Hotelzone erhalte der Betrieb gleichzeitig die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Zuweisung zur Hotelzone erweitere die Möglichkeiten zur Nutzung. Weitergehende Nutzungsmöglichkeiten hätten der Betreiberin nicht eingeräumt werden können. Die Gemeinde habe seriös analysiert und zeige ein hohes Verantwortungsbewusstsein für die touristische Entwicklung in der ehemaligen Hotelhochburg X._____. Die Förderung des Tourismus und die Sicherung geeigneter Flächen für die Hotellerie lägen grundsätzlich im öffentlichen Interesse. In erster Linie sei es Sache der Gemeinde, den Bedarf an Hotelkapazitäten und die künftige Entwicklung des

Tourismus ab- zuschätzen und gegebenenfalls Massnahmen zu ergreifen, bestehende Hotelliegenschaften oder besonders geeignete Flächen für die Hotelnut- zung zu sichern. Die Regierung teile diese Ansicht. Zwar könne gemäss BGU 1P_464/2003 vom 28. Oktober 2003, Sigriswil, der Umstand, dass ein Hotelbetrieb nur mit Verlust wirtschaften könne, bedeuten, dass eine Hotelzone eine unverhältnismässige und damit un-

- 10 - zulässige Eigentumsbeschränkung darstelle. Dies sei jedoch nur dann der Fall, wenn die Parzelle zuvor in einer Zone mit umfassenderen Nut- zungsmöglichkeiten gelegen habe und in einem mit Wohnhäusern über- bauten Gebiet liege. Genau dies sei hier nicht der Fall. Die Parzellen hät- ten in einer Nichtbauzone gelegen. Zudem habe das Bundesgericht gesagt, es komme nicht auf die momen- tane Situation an, die Planfestsetzung sei auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgelegt und die Hotelzone solle gerade verhindern, dass solche Liegenschaften zu privaten Zwecken genutzt oder verkauft würden und damit der Hotellerie für immer verloren gingen. Die B._____ sei erst 1999 mit einer Investition von über Fr. 4 Millionen auf den neuesten Stand ge- bracht worden. Gemäss SGH sei deren Zustand sehr gut. Die SGH habe nur die Chancen des bestehenden Hotels mit der vorge- gebenen Betriebsstruktur und Betriebsgrösse bewertet. Hier bestünden die räumlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung. Hier könnten zur Querfinanzierung auch Appartements im Stockwerkei- gentum erstellt werden.

E. 21

Am 30. Dezember 2013 erhob die A._____ AG (Beschwerdeführerin) hiergegen Beschwerde und beantragte, Ziff. 1 und 2 des Beschwerdeent- scheidendes vom 19./21. November 2013 (Beschwerdeabweisung; Kosten- spruch) seien aufzuheben und der Zonenplan Y._____ -X._____ 1:2000 samt generellem Gestaltungsplan 1:2000 Y._____ -X._____ vom 24. Mai 2011 seien dahingehend abzuändern, dass Parzelle 1225 der Beschwer- deführerin der Wohnzone W4 und Parzelle 1224 der Landwirtschaftszone zugewiesen werde. Ziff. 3. des Genehmigungsbeschlusses der Regierung vom 19./21. November 2013 sei im Sinne des vorstehenden Begehrens abzuändern. Die Nichtberücksichtigung des SGH-Gutachtens sei eine formelle Rechts- verweigerung.

- 11 - Entgegen anderen Behauptungen sei Parzelle 1225 zumindest im Um- fang der Gebäudegrundfläche der B._____ bisher in der Kurzzone A ge- wesen. In der Planungsbeschwerde habe sie die Zuordnung von Parzelle 1224 in die Landwirtschaftszone angefochten, dieses Rechtsbegehren indessen jetzt fallen gelassen und neu beantragt, Parzelle 1224, wie in der zweiten Mitwirkungsaufgabe vorgesehen, der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Gemäss öffentlicher Auflage und Antrag des Gemeindevorstandes sei die teilweise Zuordnung von Parzelle 1225 zur Wohnzone W4 und zur Zone Garten, Hofraum vorgesehen gewesen. Wenn jetzt die Gemeindever- sammlung die Zuordnung zur Hotelzone beschlossen habe, sei dies gemäss Art. 48 KRG und Art. 13 Abs. 3 KRVO verfahrensrechtlich un- zulässig. Die Rückweisung des Antrags auf einen Augenschein sei eine Rechts- verweigerung gewesen. Die seit etwa 100 Jahren bestehende B._____ sei bisher in der Kurzzone A gewesen und habe als Wohnhaus gedient. Es bestehe kein Grund, wes- halb die Parzelle nicht weiter einer Wohnzone zugehörig sein solle. Das Objekt sei für den Hotelbetrieb ungeeignet. Die Zuweisung zu einer Hotelzone sei nicht gerechtfertigt. Ein Hotel könne dort nicht wirtschaftlich betrieben werden. X._____ sei seit Jahrzehnten keine Hotelhochburg mehr. Gemäss Art. 14 BG werde für die Definition der in der Hotelzone vorge- schriebenen Baugestaltungsvorschriften pauschal auf einen noch zu er- stellenden GGP verwiesen. Somit bestünden hier keine Gestaltungsvor- schriften und die

Grundeigentümer wären dem freien Ermessen der Bau- behörde ausgeliefert. Dies widerspreche Art. 22, 24 und 42 KRG. Weitere Investitionen kämen hier nicht in Frage und wären Spekulation. Die angesprochene Querfinanzierung neuer Hotels über Zweitwohnungen in X._____ dürfte wohl aufgrund der heutigen Rechtslage kaum ernst ge-
- 12 - meint sein (Wiederholung der Argumentation betreffend Bundesgerichts- entscheid Sigriswil).

E. 22

Am 20. Januar 2014 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Das Verfahren sei korrekt abgelaufen und zu Recht habe sie auf die Durchführung einer dritten öffentlichen Auflage verzichtet. Daraus seien der Beschwerdeführerin keine Nachteile erwachsen, sie habe vor der Re- gierung und auch beim Verwaltungsgericht ihren Standpunkt umfassend geltend machen können. Die Vorinstanz habe zu Recht auf einen Augenschein verzichtet, weil die Lage aufgrund des Zonenplans klar gewesen sei. Wenn die Beschwerdeführerin die Aufhebung der Zuweisung zur Hotel- zone beantrage, sei dagegen nichts einzuwenden. Das Gericht dürfe aber im Fall der Aufhebung der Hotelzone nicht über die künftige Sanie- rung der beiden Parzellen befinden. Das Gericht dürfe gemäss Art. 51 VRG nur prüfen, ob Rechtsverletzun- gen inkl. Ermessensüberschreitung respektive eine unrichtige oder un- vollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes vorgele- gen haben. Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Planfestlegung dürfe das Gericht aber nicht prüfen. Somit sei das Begehren der Be- schwerdeführerin auf Zuweisung von Parzelle 1225 zur Wohnzone und der Parzelle 1224 zur Landwirtschaftszone unzulässig. Dies verstiesse gegen die Gemeindeautonomie. Allenfalls wäre die Sache an die Ge- meinde zurückzuweisen. Die strittige Festlegung für die beiden Parzellen könne nicht losgelöst von der Gesamtvorlage beurteilt werden. Die Unklarheit betreffend die frühere Zuordnung des Hotels entweder zur Kurzzone A oder zum üG sei wohl auf ein Versehen zurückzuführen. Die Zuweisung des Hotels zur Kurzzone A hätte die Regierung aber wohl kaum

- 13 - genehmigt, da es sich dabei um eine unzulässige Punktbauzone gehan- delt hätte. Indessen bestünde auch kein Anspruch auf Zuweisung von Pa- rzelle 1225 zur Wohnzone W4, wenn das Gebäude gemäss bisherigem Zonenplan in der Kurzzone A gelegen hätte. Die Anträge der Beschwerdeführerin auf Zuweisung von Parzelle 1225 zur Wohnzone W4 und Parzelle 1224 zur Landwirtschaftszone seien in formeller Hinsicht unzulässig, aber auch materiell. Die Kurzzone A sei kei- ne Wohnzone gewesen. Die Definition der Kurzzone habe, mit Ausnahme der Aufteilung in eine Kurzzone A und B und der 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, Ver- kaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen so- wie 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 dien- ten. Das KRG 2005 habe die Kurzzone nicht übernommen. Somit habe es na- he gelegen, die Kurzzone A durch die Hotelzone und die Kurzzone B durch die Tourismuszone zu ersetzen. Ziel und Zweck seien weitgehend gleich geblieben. Die Hotelzone sei nicht rechtswidrig.

Die erstmalige Zuweisung eines Grundstücks zu einer Wohnzone wie auch die Überführung eines Grundstücks aus einer Spezialzone wie die Kurzone in eine Wohnzone sei nur möglich, wenn sämtliche gemäss kantonalem Richtplan für eine Neuein-zonung erforderlichen Voraussetzungen erfüllt würden (Leitbild, Zielvor-

- 14 - stellungen; Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept; Bedarfsnach- weis; Gestaltungs- und Erschliessungskonzept; keine anderen überwie- genden Interessen berührt; Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulan- des). Diese Anforderungen seien hier nicht erfüllt. Die Gemeinde wolle X._____ als regionalen Standort traditionell geführter Hotelbetriebe erhal- ten und fördern. Hier solle kein Wohngebiet geschaffen werden. Wohn- raum solle in anderen Fraktionen von Y._____ bereitgestellt werden. Zu- dem sei die Wohnzone in Y._____ gross genug bemessen. Zudem wäre die Ausscheidung einer auf Parzelle 1225 beschränkten Wohnzone eine unzulässige Punktbauzone. Die Beschwerdeführerin beanstande 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. Die Behandlung dieser Flächen sei vielmehr im Zusammenhang mit den allgemeinen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und ihren Zielset- zungen zu beurteilen. Die Gemeinde wolle X._____ als Hotelstandort wei- terführen. Der Bundesgerichtsentscheid Sigriswil sei hier nicht einschlägig.

E. 23

Am 21. Januar 2014 beantragte auch die Regierung die Abweisung der Beschwerde. Sie verwies auf die Erwägungen im angefochtenen Ent- scheid. Es könne offen bleiben, ob Parzelle 1225 früher im üG oder in der Kurzo- ne A gelegen habe. Auch die Kurzone A habe keine Wohnzone darge- stellt. Die neue Hotelzone lasse nur noch Wohnnutzungen zu, welche in Verbindung mit einem Gastgewerbebetrieb stünden (Personalwohnun-

- 15 - gen, Appartwohnungen mit Hoteldienstleistungen). Aus der bisherigen Planung vermöge die Beschwerdeführerin nichts zu Gunsten ihres Be- gehrens um Einzonung in eine reine Wohnzone abzuleiten. Diese würde auch eine Punktbauzone darstellen. Die Regierung habe sehr wohl in Kenntnis der Expertise der SGH ent- schieden. Zudem habe man dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die Zustellung sämtlicher Unterlagen, auch der von ihm selbst eingereich- ten, offeriert.

E. 24

Am 4. Februar 2014 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Der Replik sind keine neuen oder entscheidewesentlichen Argumente zu entnehmen.

E. 25

In ihrer Duplik vom 10. Februar 2014 hielt die Regierung an ihren Anträ- gen fest, wobei keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht wurden.

E. 26

Am 10. März 2014 hielt auch die Gemeinde Y._____ an ihren bisherigen Anträgen fest. Darin wurden ebenfalls keine neuen Argumente aufgeführt. 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 diese 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 Beschwer-

- 16 - deführerin auf Zuweisung ihrer Parzellen 1224 (bisher in der Landwirtschaftszone) und 1225 (bisher in der Kurzone A und im üG) in die Wohnzone W4 nicht nachkam, sondern – im Einklang mit der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2011 – u.a. auch Teile der zwei Parzellen 1224 und 1225 neu in die Hotelzone einteilte. Beschwerdethema bildet hier demnach die Frage, ob die Beschwerdegegnerinnen die beiden Parzellen 1224 und 1225 zu Recht neu der Hotelzone anstatt der Wohnzone W4 zugewiesen haben oder ob es triftige Gründe für die beantragte Zonenzuweisung (W4) gegeben hätte. In der Beschwerde vom 30. Dezember 2013 an das Verwaltungsgericht wurde das (ursprüngliche) Rechtsbegehren durch die Beschwerdeführerin noch insofern abgeändert, als die Parzelle 1224 neu in der Landwirtschaftszone belassen (anstatt der W4 zugewiesen) werden sollte und somit auch nicht Teile von Parzelle 1224 in die Hotelzone „umzuzonen“ seien. 2. a) In formeller Hinsicht gilt es vorab zu klären, ob die Beschwerdegegnerin 1 im Zuge des Rechtsmittelverfahrens das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt, 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,

- 17 - Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl., Zürich/Basel/Genf/St. Gallen 2008, Art. 29 Rz. 21; vgl. zum Ganzen auch: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 171 vom 1. April 2014 E.3b-e). Die massgebenden Zonenpläne zeigen nun aber bereits, dass die zwei aneinander grenzenden Parzellen 1224 und 1225 offensichtlich nicht zum weitgehend überbauten Gebiet gemäss Art. 15 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) gehören (vgl. aktuell noch gültigen Zonenplan von 1989/1990 mit punktuell „rosa“ eingefärbter Kurzone A nur im Bereich des Gebäudegrundrisses der B._____ auf Parzelle 1225 und sonst umliegend „gelb“ eingefärbter Landwirtschaftszone für Parzelle 1224 bzw. neuen Zonenplan von 2011/2013 mit „blau“ markierter Hotelzone und keinen weiteren Gebäuden rings um die B._____). Die nächstgelegenen Gebäudekomplexe befinden sich danach allesamt weiter nördlich entlang der Gemeindestrasse (Parzellen 1239/1217) und sind – mit Ausnahme des neu ebenfalls der Hotelzone zugewiesenen Hotels D._____ auf Parzelle 1222 – über diesen Strassenzug erschlossen und daher neu – ihrer bisherigen Nutzung entsprechend - der Wohnzone W4 zugewiesen. Zwischen den erwähnten Wohnbauten entlang der Gemeindestrasse und der randständig wie ein Solitär in südlicher Hügellage alleine positionierten B._____ besteht also eine deutliche Überbauungs- zäsur, in der weit und breit

keine anderen Gebäude liegen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Begriff des weitgehend überbauten Gebietes 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 Parzellen 1224 und 1225 trifft diese Begriffsbeschreibung zweifellos nicht zu, da sie weder in einem geschlossenen Siedlungsbereich liegen noch durch ihre Bebauung lediglich eine offene Baulücke geschlossen würde. Aufgrund dieser klaren Sachlage ist es für das Gericht aber durchaus nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerin 2 eine zusätzliche Begehung vor Ort für

- 18 - 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 (Gehörsverletzung) erweist sich die Beschwerde demnach als nicht begründet. b) Die Beschwerdeführerin hat eine formelle Rechtsverweigerung zudem darin erblickt, dass die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Genehmigungsbeschluss nicht auch noch ausführlich zur Potenzialanalyse respektive Unternehmensbewertung der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) vom 30. August 2011 Stellung genommen hat (vgl. vorne im Sachverhalt Ziff. 21). Dem ist entgegenzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 1 den angefochtenen Entscheid immerhin in Kenntnis des Gutachtens SGH erstellt, was die Beschwerdeführerin in Ziff. 8 ihrer Replik vom 4. Februar 2014 später gar noch selbst einräumte. Indem die Beschwerdegegnerin 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 aber auch materiell dazu geäußert, weshalb der Vorwurf der Rechtsverweigerung ebenfalls unbegründet ist. c) Auf den Antrag der Beschwerdeführerin in Ziff. 1 ihrer Eingabe vom 30. Dezember 2013 an das Verwaltungsgericht – wonach der Zonenplan (ZP) und Generelle Gestaltungsplan (GGP) von dieser Gerichtsinstanz dahingehend abzuändern seien, dass die Liegenschaft Nr. 1225 (direkt per Ur-

- 19 - teil) der Wohnzone W4 und die Parzelle 1224 der Landwirtschaftszone zuzuweisen seien – kann vorweg nicht eingetreten werden. Streitgegenstand und Beschwerdethema ist hier einzig die Frage, 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 willkürfrei überprüfte. Die Kompetenzverteilung dieser beiden Verwaltungsbehörden ist damit klar auf die raumplanerischen Befugnisse ausgerichtet, während dem streitbefurten Gericht (zweite Rechtsmittelinstanz) selber keine direkte Kompetenz für raumplanerische Eingriffe und konkrete Gebietseinteilungen oder Zonenzuweisungen zukommt. Beschwerdethema kann hier deswegen nur die Rechtmässigkeit und Vertretbarkeit der angefochtenen Beschlüsse und Entscheide anhand der gesetzlichen Vorgaben (auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde) sein. Würde die Zuteilung der Parzelle 1225 sowie Teile der Parzelle 1224 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 der Liegenschaft Nr. 1225 zur Wohnzone W4 und der Parzelle 1224 zur Landwirtschaftszone oder einer anderen Zone zurückzuweisen. Diese Überlegungen gelten hier ganz besonders 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 – also direkt per Urteil des Verwaltungsgerichts – abzuändern sei. In dieser Beziehung (Antrag auf Direktzuweisung der Parzelle 1224 zur Landwirtschaftszone und der Liegenschaft Nr. 1225 zur Wohnzone W4) kann das Gericht auf die Beschwerde vom 30. Dezember 2013 gar nicht eintreten.

- 20 - d) Zur Kognition (Überprüfungsbefugnis) des streitberufenen Verwaltungsgerichts gilt es präzisierend festzuhalten, dass Entscheide der Beschwerdegegnerin 1 über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie Planungsbeschwerden mit (verwaltungsgerichtlicher) Beschwerde nach Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden können. Gemäss 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 demnach den Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und angemessen sei. Amtete die Beschwerdegegnerin 1 nicht bloss als Genehmigungs-, sondern – wie vorliegend – auch noch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Verwaltungsgericht somit (erst) die zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, gilt eben 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. zu den identischen altrechtlichen Bestimmungen: PVG 1996 Nr. 42 und 1999 Nr. 44). Der Prüfungsumfang beschränkt sich somit 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

- 21 - 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 den Parzellen 1224 und 1225 sowie ihrer näherer Umgebung zu machen. An der rechtlich relevanten Tatsache, dass die Voraussetzungen für eine Zuweisung der beiden Parzellen 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 beanspruchtes Gebiet nach Art. 15 lit. b RPG handelt –, hätte nämlich selbst ein gerichtlicher Augenschein vor Ort nichts geändert. Auf den beantragten Augenschein kann somit verzichtet werden, da sich der Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten ergibt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.256/1999 bzw. 1P.298/1999 vom 12. April 2000 E.2e). 3. a) In materieller Hinsicht gilt es zunächst auf folgende Bestimmungen (neues 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) und Dokumente (Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. Mai 2011 [PMB] inklusive Anhang 1-4) Bezug zu nehmen, welche für die Streitentscheidung dieses Verfahrens von ausschlaggebender Bedeutung sind: 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 Appartements bewirtschaftet werden und ihre Nutzung gastgewerbliche Dienst-

- 22 - leistungen wie Restaurant, Sport- und Freizeitanlagen, Verwaltungs- und Betriebsdienste einschliesst. 3Bestehende Gastgewerbebetriebe dürfen erneuert und im Rahmen des bestehenden 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 Gestaltungsplanes 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. 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. 14/15] Der Standort Y._____, insbesondere Y._____-X._____ ist für die Hotellerie von regionaler Bedeutung. Diese Bedeutung kann nur aufrechterhalten werden, wenn auf die Bedürfnisse der Branche, d.h. auch ihrer Kunden, eingegangen werden kann.

- 23 - Die im Baugesetz [Art. 24 nBauG] definierte Hotelzone regelt die notwendigen Rahmenbedingungen für die Nutzung der in dieser Form (freies „Bettenlayout“ verbunden mit Angebot an Hoteldienstleistungen betrieblich abgesichert) zulässigen Betriebseinheiten. - Die konkreten Nutzungsvorgaben und Baumassen sind wegen der nach Lage und Örtlichkeit unterschiedlichen Voraussetzungen im Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Die Hotelzone ist [u.a.] an folgenden Orten vorgesehen: X._____: B._____: Parzelle Nr. 1225 und Teile von Nr. 1224 X._____: Hotel F._____: Parzellen Nr. 1235, 1251 u. weitere [Parallelfall R 14 3] Der bestehende Hotelbetrieb ‚B._____‘, Parzelle Nr. 1225 wurde zusammen mit der Parzelle Nr. 1222 [Hotel D._____] erst an der Gemeindeversammlung der Hotelzone zugeteilt: bis zu diesem Zeitpunkt

verlangte der Grundeigentümer eine Zuordnung zur Wohnzone W4. 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. Y.____-X.____ ist seit seiner Entstehung DER regionale Standort traditionell geführter Hotelbetriebe. [...] Die Konsequenzen für Y.____ - X.____ 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 X.____ 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; [...] 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, so dass auch in der Betriebsphase die Einheit ‚Bettenangebot mit hoteltypi-

- 24 - schen 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 [Im Zonenplan 2011/2013 GGP B.____/D.____ vermerkt; s. Ziff. 6.8]. PMB – Besondere Nutzungsaspekte: Ziff. 5.3.3 Hotelzone W4 in X.____ [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 X.____ 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. 5.3.4 Hotelzonen - Die Hotelzone B.____ [S. 20] Die Hotelzone B.____ wurde an der Generalversammlung aufgrund eines Antrags festgelegt, inkl. des bestehenden Betriebes auf Parz. Nr. 1222 (D.____). Im Laufe des Revisionsverfahrens wurden zwar Projektvorschläge für Erweiterungen des Hotelbetriebes auf den Tisch gelegt und diskutiert, schlussendlich bestand die Eigentümerin [heutige Beschwerdeführerin] aber auf einer Zuteilung zur Wohnzone W4, ergänzt mit der Zone Hofraum Garten. Die Vorschläge der Gemeinde für die Abgrenzung der Wohnzone W4 (eng um die bestehenden Bauten) wurden von der Eigentümerin nicht goutiert. Eine Erweiterung wurde von der Gemeinde aber abgelehnt mit dem Hinweis, dass bereits die enge Zuordnung zur W4 das ‚Kapazitätskonto für Wohnnutzungen‘ (UEB) belastet. Der Spielraum der Gemeinde für künftige Einzonungen für Kern- und Wohnnutzungen wird eingeschränkt. Zudem besteht keine Garantie, dass die Regierung in Kenntnis der Umnutzungskapazität zu Wohnnutzungen selbst eine enge Abgrenzung genehmigt. Obwohl eine Vertretung der Eigentümerin an der beschlussfassenden Gemeindeversammlung Zustimmung signalisierte, ist anzunehmen, dass die Beschwerdeaufgabe für eine erneute Eingabe genutzt wird.

- 25 - PMB – Ziff. 5.3.14 Folgeplanungen/Weitere Folgemaßnahmen [S. 24] Zwingender Ergänzungen der Grundordnung mit GGP bedürfen [u.a.] die Gebiete: B.____ (X.____): Baustandort und Gestaltung der Bauten in der Hotelzone Areal Hotel F.____ (X.____/Parallellfall R 14 3): Baustandort und Gestaltung Bauten Hotelzone. Aufgrund der prominenten Lage und der verschiedenen Vorgaben der Grundordnung soll für die Umsetzung ein Spielraum gegeben sein. PMB – Ziff. 6.8 GGP für Hotelzonen [S. 28] Für die Hotelzonen sind die Baumasse zwingend in ergänzenden Gestaltungsplänen festzulegen. Damit kann auf die Bedürfnisse an den einzelnen Standorten gezielt eingegangen werden [Siehe dazu vorne PMB Bedeutung Hotelzone S.15/16 in fine]. 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 samt Anhänge 1-4) über das künftige Entwicklungskonzept der betreffenden Gemeinde in der Region gilt es zu entscheiden, ob die raumplanerische Umzonung der Parzellen 1224 und 1225 von der Landwirtschaftszone und Kurzone A (B.____) in die neu geschaffene Hotelzone zu Recht erfolgte oder ob die Zuteilung in eine andere Zone (namentlich der Liegenschaft Nr. 1225 in die Wohnzone W4) rechtlich geboten gewesen wäre. b) Nach überzeugender und einleuchtender Darstellung der Beschwerdegegnerinnen gibt es vorliegend keinen Anspruch auf Zuweisung der Par-

- 26 - zelle 1225 zur Wohnzone W4. Einmal verhält es sich so, dass auch die ehemalige Kurzone A keine eigentliche Wohnzone bildete. Der ausserhalb der Wohnzone gelegene Standort der B.____ auf Parzelle 1225 müsste aus heutiger Sicht als unzulässige Punktbauzone taxiert werden, welche dem Verbot der Schaffung isolierter Kleinbauinseln krass zuwiderliefe und deshalb heute überhaupt nicht mehr bewilligungsfähig wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.256/1999/1P.298/1999 vom 12. April 2000 E.5; sowie BGE 116 Ia 339 E.4). Damit spielt es keine Rolle, ob Parzelle 1225 früher teilweise in der Kurzone A oder im üG lag. Im Übrigen entspricht es der erklärten Absicht der Beschwerdegegnerin 2, speziell in X.____ 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 1225 in eine reine Wohnzone auch an einem entsprechenden Bedarfsnachweis sowie einem dafür erforderlichen Gestaltungs- und Erschliessungskonzept fehlen. Schliesslich müsste eine Wohnzonen-zuteilung auch an einer umfassenden Rechtsgüterabwägung zwischen den Partikularinteressen der Beschwerdeführerin (erhöhte/gesteigerte Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle 1225) und den bedeutend höher zu gewichtenden Allgemeininteressen des Gemeinwesens (Neubeginn der Hotellerie-Tradition nach Annahme der „Zweitwohnungsinitiative“) am Fortbestand der bisherigen Siedlungsstrukturen und dem mangelnden Nachweis über die Verfügbarkeit des fraglichen Baulandes scheitern. Das streitberufene Gericht ist deshalb klar zur Auffassung gelangt, dass die Umzonung der Parzelle 1225 sowie Teilen der Parzelle 1224 in die Hotelzone wegen der bestehenden Bebauungsverhältnisse (vgl. Zonenpläne

- 27 - 1989/1990 und 2011/2013) und der unzweideutig geäusserten Planungs- absichten 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. 5.3.4 S. 20, Ziff. 5.3.14 S. 24, Ziff. 6.8 S. 28 inkl. Anhang 4 PMB: Leitbild) - nämlich die Hotellerie und das Gastgewerbe künftig gezielt zu fördern und so weiter- hin auch auf längere Sicht (Planungshorizont 15 Jahre gemäss Art. 15 RPG) zu erhalten – ohne Weiteres für die Fraktion X._____ sinnvoll und gerechtfertigt ist und folgerichtig auch raumplanerisch schützenswert ist. Die von den Beschwerdegegnerinnen vorgebrachten Begründungen für die Zuteilung der beiden erwähnten Nachbarparzellen in die Hotelzone und eben gerade nicht in die Wohnzone W4 oder eine andere Nutzungs- zone vermögen im Detail wie auch in ihrer Gesamtheit zu überzeugen (vgl. zur bisherigen Nutzung auch den Wortlaut von Art. 24 nBauG und Art. 29 aBauG im Vergleich zu Art. 21 nBauG). Ein weiterer Beweis für das überragend hohe öffentliche Interesse am Erhalt und an der Förde- rung der Hotelzone in X._____ kann darin gesehen werden, dass sich die Gemeindeversammlung am 24. Mai 2011 ja noch ausdrücklich für diese Zonenordnung ausgesprochen hat. Erwähnenswert ist zudem noch, dass für das auf Parzelle 1225 bereits bestehende Gebäude (B._____) der Be- sitzstandsschutz gilt; das fragliche Gebäude auf Parzelle 1225 also ohne Zweckänderung weiterhin zur gleichen Nutzung wie bisher verwendet werden darf. Abschliessend sei einzig noch klargestellt, dass der von der Beschwerdeführerin zuletzt in der Beschwerde vom 30. Dezember 2013 geäusserte Antrag auf Belassung der Parzelle 1224 in der Landwirt- schaftszone (vgl. Beschwerde, III. Formelles Ziff. 4 S. 10) die Zuordnung der bezeichneten Parzelle in eine Nichtbauzone bedeuten würde, womit die Beschwerdeführerin aber ungleich schwerer in ihren Eigentumsrech- ten getroffen würde als bei Zuweisung in die Hotelzone. Am Vorgehen der Beschwerdegegnerinnen gibt es deshalb auch unter dem Gesichtspunkt des Verhältnismässigkeitsprinzips nichts zu beanstanden. Um allfällige

- 28 - Doppelspurigkeiten oder unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann hier im Übrigen uneingeschränkt auf die zutreffenden Argumente der Be- schwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 20. Januar 2014 ver- wiesen werden, worin insbesondere in Ziff. 5 S. 11, Ziff. 9 S. 12, Ziff. 10- 11 S. 13, Ziff. 12 S. 13-14 und Ziff. 13 S. 14 bereits einlässlich zu den von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Fragen Stellung genommen wur- de und die für die beantragte Zuweisung der Parzelle 1225 in die Wohn- zone W4 bzw. die Belassung der Parzelle 1224 in der Landwirtschaftszo- ne vorgebrachten Argumente allesamt stichhaltig entkräftet und widerlegt wurden. Den dort enthaltenen Ausführungen vermag sich das Gericht ma- teriell vollumfänglich anzuschliessen, weshalb sich weitere Erörterungen in dieser Angelegenheit erübrigen. c) Zusammengefasst ergibt sich damit, dass es am angefochtenen Geneh- migungsbeschluss vom 19./21. November 2013 betreffend Totalrevision der Ortsplanung – insbesondere den darin enthaltenen Zuweisungen der Parzelle 1225 sowie Teilen der Parzelle 1224 in die neu geschaffene Ho- telzone – rechtlich nichts auszusetzen gibt, was zur Bestätigung dieses Beschlusses und zur Abweisung der dagegen erhobenen verwaltungsge- richtlichen Beschwerde vom 30. Dezember 2013 führt. Auf die Beschwer- de kann jedoch nicht eingetreten werden, soweit die Beschwerdeführerin darin direkt (also per Gerichtsurteil) die Umzonung der Parzelle 1225 von der Kurzzone A in die Wohnzone W4 bzw. die Belassung der Parzelle 1224 in der Landwirtschaftszone verlangte, da dafür raumplanerisch aus- schliesslich 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

- 29 - aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht den zwei Beschwerdegegnerinnen nach Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegten. Demnach erkennt das Gericht:

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