

GR_GERICHTE R 2014 52 vom 13. Januar 2015

GR Gerichte, 2015-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_52

FR: GR_GERICHTE R 2014 52 du 13 janvier 2015

IT: GR_GERICHTE R 2014 52 del 13 gennaio 2015

Regeste

Ortsplanung | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 21. Januar 2013 beantragte die Gemeinde O.2._____ die Abweisung der Beschwerde in diesen Punkten. Am 6. Februar 2013 hielt A._____ re-

- 4 - plicando an seinen vorerwähnten Anträgen fest. Am 13. Mai 2013 hielt auch die Gemeinde O.2._____ duplicando an ihren Anträgen fest. Am 28. Mai 2013 bekräftigte A._____ seine Anträge. Am 13. Juni 2013 führte eine Delegation des Departements für Volkswirtschaft und Soziales im Auftrag der Regierung und im Beisein der Parteien an Ort und Stelle einen Augenschein durch, an welchem allen Anwesenden die Gelegenheit geboten wurde, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den Beschwerdeanträgen zu äussern. Am 20. Juni 2013 machte auch C._____ vom rechtlichen Gehör Gebrauch. Hierzu nahm A._____ am 30. Juli 2013 Stellung.

E. 6

Am 22., mitgeteilt am 28. April 2014, hiess die Regierung A._____s Beschwerde teilweise gut und änderte (hier nicht interessierend) die Fuss- und Wanderwegfestlegung im Bereich der Parzellen 4083, 4557 und 4579 auf die tatsächliche Linienführung ab. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab. Zur Begründung wurde was folgt vorgebracht: • Es sei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, ein Planungsmittel nach der öffentlichen Mitwirkungsvorlage von der Gemeinde zu ändern. Indessen müssten die Änderungen publiziert werden. In der Publikation fehle ein Hinweis auf die Wohnbauzonenvergrösserung auf Parzelle 4559. Dies sei ein Mangel, der aber mit der Beschwerdeeingabe vom 15. Dezember 2012 geheilt worden sei. • Die in der Gemeinde O.2._____ ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven seien nicht zu gross. Das diesbezügliche, von A._____ geäusserte Argument, sei vor dem Hintergrund der auf seinen eigenen Parzellen 4557 und 4579 vorgenommenen Wohnbauzonenerweiterungen von ca. 150 m² respektive von ca. 377 m² unverständlich und mit dem Grundsatz von Treu und Glauben kaum vereinbar. • Die Wohnbauzonenreserven beliefen sich gemäss Überbauungsstand (UEB) vom November 2012 (Dorfzone, Schlosszone, Dorferweiterungszone und Wohnzone) auf rund 5.36 ha. Für die fusionierte Gemeinde O.2._____ resultiere gestützt auf die Trendmethode ein Bedarf an Wohnbauzonenreserven von rund 4.34 ha. Die vorliegend ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 5.36 ha in der Gemeinde - 5 - O.2._____ überschritten demnach den theoretischen Bedarf von rund 1.02 ha. Darüber habe das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Gemeinde am 4. Oktober 2013 informiert. In ihrer Stellungnahme vom 29. November 2013 (Beilage in den Unterlagen der Regierung

zur Anhörung I) habe die Gemeinde O.2._____ sinngemäss darauf hingewiesen, die Trendmethode sei bezüglich der Fraktion O.6._____/O.2._____ falsch. 2005 habe diese damalige Gemeinde die Ortsplanungsrevisionsarbeiten aufgenommen. 2008 sei das Stadium der Vorprüfung erreicht worden. In dieser Zeit seien die Abklärungen für eine Fusion mit O.3._____, O.4._____ und O.5._____ gefallen, weswegen die Ortsplanungsrevisionsarbeiten sistiert worden seien. Die rechtskräftigen Bauzonen beruhten auf einer 23 Jahre alten Ortsplanung. Wegen der Bau- landhortung habe vielen Bauinteressenten kein Bauland zur Verfügung gestellt werden können, obwohl viele Anfragen vorgelegen hätten. Die erfolgreich abgeschlossene Fusion und der damit verbundene Aufschub von Bauzonenanpassungen in der ehemaligen Gemeinde O.6._____/O.2._____ dürften sich nicht negativ auswirken. Stattdessen seien die Werte gemäss Trendmethode in O.2._____ kritisch zu hinterfragen und zu Gunsten des Anliegens der Gemeinde nach oben zu korrigieren. Insbesondere seien auch die Bevölkerungsprognosen zu berücksichtigen. • Die Regierung teile diese Auffassung. Ohne Fusionsarbeiten und -verhandlungen hätte die Ortsplanung von O.6._____/O.2._____ 2009 abgeschlossen werden können. Dafür sprächen die von der Gemeinde belegten Anfragen von Bauwilligen sowie die Baukosten- und Hypothekarzinsentwicklung der letzten Jahre. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde betrage zudem rund 71-117 Personen. Die Baulandnachfrage werde sich wohl hauptsächlich auf die Talfraktion O.6._____/O.2._____ beschränken. In der Stellungnahme vom 29. November 2013 weise die Gemeinde zwölf Anfragen für Bauland in der Fraktion O.6._____/O.2._____ aus. Somit seien die ausgeschiedenen Bauzonen bundesrechtskonform. Dasselbe gelte für die Neueinzonung von rund 300 m² auf Parzelle 4559. • Die Gemeinde habe die Wohnbauzonen auf den Parzellen 4557 und 4579 von A._____ auf rund 1'088 m² respektive 914 m² und auf Parzelle 4559 von C._____ und D._____ auf rund 827 m² vergrössert und damit stattliche Bauplätze geschaffen. Dass die Parzellen 4557 und 4559 bereits überbaut seien, sei unerheblich. Die Wohnbauzone diene nicht nur zur Erstellung eigentlicher Wohnbauten, sondern auch zur Anlage von Gärten. Damit erschienen die hier ausgeschiedenen Bauzonen auf den betroffenen Parzellen unter Berücksichtigung des gemeindlichen Ermessens als genehmigungsfähig. Dass dabei widerrechtliche Anlagen (Mauer, Schüttung, Sitzplatz etc.) legalisiert werden

- 6 - könnten, sei unerheblich, da die Bauzonen auch ohne diese Anlagen in diesem Ausmass hätten ausgeschieden werden dürfen. Ausschlussgebiete (Schutzzone, Wald) seien nicht betroffen. Die Bautiefe ab der B._____strasse respektive ab der Strassenparzelle 4556 sei bei den drei betroffenen Liegenschaften in etwa gleich gross. Zudem liege die westliche Bauzonengrenze auf Parzelle 4559 auf der westlichen Flucht der von A._____ errichteten landwirtschaftlichen Remise auf Parzelle 4083. Diese Remise spreche ebenso wenig gegen die vorgenommene Bauzonenerweiterung wie der Umstand, dass A._____ diese für Fr. 200'000.-- erstellen habe lassen. Ein Umbau in eine Tierstallung sei gemäss ARE (BAB-Verfügung vom 4. Mai 2011) nicht möglich und es sei völlig offen, ob einem allfälligen BAB-Gesuch zur Umnutzung dieser Remise in eine Tierstallung zugestimmt werden könnte, unabhängig von der vorstehenden geringfügigen Bauzonenerweiterung auf Parzelle 4559 von rund 304 m².

E. 7

Ebenfalls am 22., mitgeteilt am 28. April 2014, genehmigte die Regierung die Totalrevision der Ortsplanung O.2._____ vom 31. Oktober 2012; für das Baugesetz im Sinne der

Erwägungen mit direkten Korrekturen, Vorbehalten, Empfehlungen und Anliegen. Die vorliegend relevanten Zonen- und Generellen Gestaltungspläne (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 O.6._____/O.2._____; Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000) genehmigte sie im Sinne der Erwägungen mit direkten Korrekturen, Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen, Hinweisen und Anliegen (hier nicht relevant).

E. 8

Gegen diese Entscheide der Regierung vom 22. April 2014 (Protokoll Nr. 341 und 347) erhob A.____ (Beschwerdeführer) am 27. Mai 2014 Beschwerde. Er beantragte, Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Genehmigungsentscheids (Protokoll Nr. 341; Genehmigung unter anderem der Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 O.6._____/O.2.____ und 1:10'000 vom 31. Oktober 2012 im Sinne der Erwägungen mit direkten Korrekturen, Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen, Hinweisen und Anliegen) und Ziff. 1 Abs. 2 des Dispositivs des angefochtenen Planungsbeschwerdeentscheids (Protokoll Nr. 347; Im Übrigen

- 7 - wird die Beschwerde abgewiesen) seien beide dahingehend aufzuheben, dass die im Beschluss vom 31. Oktober 2013 (recte: 2012) der Gemeindeversammlung O.2.____ vorgesehene Modifikation des Zonenplans O.2.____ für Parzelle 4559 im Grundbuch der Gemeinde O.2.____ aufgehoben werde. Begründend wurde Folgendes vorgebracht: • Der Eigentümer von Parzelle 4559 habe im Herbst 2007 seinen Gartensitzplatz teilweise in der Landwirtschaftszone gebaut. Ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren sei bisher nicht durchgeführt worden. Nun habe die Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2013 (recte: 2012) die Bauzone auf dieser Parzelle erweitert, um diese alte Bausünde zu korrigieren. • Überdimensionierte Bauzonen seien bereits nach bisherigem RPG (also vor dem 1. Mai 2014) rechtswidrig gewesen und hätten re-dimensioniert werden müssen. Die Vorinstanz habe den Baulandbedarf mit als zu hohen und somit bestrittenen 4.34 ha nach der Trendmethode ermittelt. Der angegebene Wert sei deshalb zu hoch ausgefallen, weil die Zweitwohnungen in der Gemeinde O.2.____ im Rahmen der Berechnung nicht ermittelt und nicht (negativ) berücksichtigt worden seien. Sogar die Regierung habe auf S. 12 des angefochtenen Planungsbeschwerdeentscheids festgehalten, die Wohnbauzonenreserven von rund 5.36 ha überschritten den theoretischen Bedarf um rund 1.02 ha. Es gebe keine allgemeinen oder grundsätzlichen Ausnahmen, gemäss welchen eine Überschreitung des theoretischen Baulandbedarfs möglich sei. Jede zu viel ausgeschiedene Fläche in der Gemeinde O.2.____ sei rechtswidrig und verletze das RPG. Die Lehre lasse nur „besondere planerische Gründe“ als Ausnahme zu. Fusionsbedingte Sistierungen der Ortsplanungsrevisionsarbeiten oder Fusionsarbeiten und -verhandlungen gehörten nicht dazu, auch blosser Planungszone nicht. Die Wohnbauzonengrössen in der Gemeinde O.2.____ seien sowohl im Sinne von Art. 15 lit. b aRPG als auch von Art. 15 Abs. 1 RPG rechtswidrig, weil überdimensioniert. Somit sei die auf Parzelle 4559 vorgenommene Neueinzonung von ca. 304 m² unter dem Aspekt der Bauzonengrösse ebenfalls rechtswidrig und somit aufzuheben. • Es könne nicht Zweck einer Planung sein, durch Art. 15 RPG verletzende Neueinzonungen rechtswidrig erstellte Bauten zu legalisieren, was die Einzonung ebenfalls als rechtswidrig erscheinen lasse. Die Zusatzausscheidung der Bauzone sei schon rechtswidrig. Zudem habe die Gemeinde als einzige Begründung für die Einzonung die Korrektur einer alten Bausünde angeführt, was rechtswidrig sei.

Rechtswidrig er-

- 8 - stellte Bauten dürften nicht durch planerische Mittel legalisiert werden, dafür gebe es ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren, ein Wiederherstellungsverfahren, allenfalls Duldungsverfügungen, Bussverfahren etc.. Stelle die Legalisierung einen blossen Begleiteffekt dar, könne über deren Rechtmässigkeit allenfalls diskutiert werden, sei sie aber der einzige Grund für eine Einzonung, sei sie rechtswidrig. • Es sei irrelevant, dass auf seinen Grundstücken ebenfalls Bauland – nunmehr rechtskräftig – eingezont worden und damit ebenfalls eine alte Bausünde korrigiert worden sei. Das Verwaltungsgericht habe die rechtmässig erhobenen Rügen des Beschwerdeführers objektiv zu prüfen.

E. 9

Am 12. Juni 2014 beantragte die Gemeinde O.2._____ (Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung brachte sie Folgendes vor: • Die Gemeindeversammlung habe am 31. Oktober 2012 und nicht 2013 stattgefunden. Es sei schleierhaft, wie die Beschwerdeführenden auf eine Bauzonenerweiterung von ca. 304 m² auf Parzelle 4559 kämen. Gemäss ihren Zahlen seien es 261 m². • Bei der Bauzonenanpassung auf Parzelle 4559 gehe es nicht um eine rechtswidrige Wohnbauzonenerweiterung, welche den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre beeinflusse, sondern um eine sinnvolle Arrondierung von 261 m² innerhalb einer bestehenden, gemischten Parzelle. Eine solche Anpassung sei auf Wunsch des Beschwerdeführers auch auf dessen Parzellen 4557 und 4579 vorgenommen worden.

E. 10

Am 17. Juni 2014 beantragte die Regierung (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Begründend wurde Folgendes vorgebracht: • Die Erweiterung der Wohnbauzone auf Parzelle 4559 um rund 304 m² sei in erster Linie zur Legalisierung illegaler Terrainveränderungen erfolgt. Dies sei aber nicht per se unzulässig und in der Praxis komme es häufig vor, dass rechtswidrige Bautätigkeiten über den Weg einer Ortsplanungsrevision "geheilt" würden. • Die Erweiterung sei auch unter dem Aspekt der Wohnbauzonengrösse genehmigungsfähig. Eine etwas geringfügigere Zonenerweiterung hätte

- 9 - zur Heilung der Terrainveränderungen zu Gunsten einer möglichen Gartennutzung auch gereicht. Letztendlich habe diese Erweiterung aber so oder anders als eine Art Bauzonennarrondierung geschluckt werden müssen, zumal damit jedenfalls kein eigenständiger neuer Baukörper geschaffen worden sei. Hier gehe es um eine Frage der genauen Bauzonengrenzung im kleinörtlichen Bereich, wo Sachnähe und kommunale Demokratie eine grosse Rolle spielten, weswegen sich die Beschwerdegegnerin 1 in solchen Dingen aus Respekt vor der Planungshoheit der Gemeinden zurückhalte. Zudem habe sie davon ausgehen können, die Bauzonenerweiterung würde zu einer gewissen Befriedung unter den zerstrittenen Nachbarn beitragen, nachdem die Gemeinde auch auf den Parzellen des Beschwerdeführers selbst Bauzonenerweiterungen beschlossen gehabt habe. • Falls das Gericht die Beschwerde nicht abweise, müsse wohl C._____ auch ins Verfahren einbezogen werden

E. 11

Am 28. Juni 2014 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest. Zur Begründung wurde vorgebracht: • Es stimme nicht, dass er die Einzonung seiner Parzellen

4557 und 4579 angebeht habe. Tatsache sei, dass der Beschwerdeführer für eine Stützmauer auf seiner Parzelle 4559 (recte: 4557) eine Bewilligung der Gemeinde 1992 und 2001, Gemeindepräsident damals erhalten habe. Er habe nicht gewusst, dass hierfür eine Zustimmung des Kantons notwendig gewesen wäre, welche durch die Gemeinde nicht eingeholt worden sei. Mit der Einzonung und Erweiterung der Bauzone um ca. 150 m² von Parzelle 4557 korrigiere somit die Gemeinde entgegen der Nachbarparzelle nicht eine vorsätzlich rechtswidrig erstellte Baute ohne Baubewilligung seitens des Beschwerdeführers, sondern einen eigenen Fehler der Vergangenheit. Bei Parzelle 4557 sei nicht ein einziger Quadratmillimeter mehr eingezont worden, als dies für die Behebung des durch die Gemeindebehörde verursachten Problems notwendig gewesen sei. Dies sei zwar für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht von entscheidender Bedeutung, aber dennoch auszuführen. • Die Beschwerdegegnerin 1 sei auf ihre Aussage zu behaften, eine etwas geringfügigere Zonenerweiterung wäre auch ausreichend gewesen. • Es stimme nicht, dass hier kein eigenständiger Neubauplatz geschaffen worden sei. Durch die Arrondierung um 261 m² oder 304 m² sowie die

- 10 - Einreihung der Bauzone in eine grössere Ausnutzungsziffer (AZ; von 0.35 auf 0.6) vergrössere sich die AZ massgeblich, weswegen hier nicht unerhebliche Bauten auf den Gartensitzplatz, zum Beispiel eine Pergola oder eine Doppelhaushälfte, errichtet werden könnten. • Die Bauzone in O.2. _____ sei anerkanntermassen zu gross und würde noch grösser, wenn die Zweitwohnungsproblematik berücksichtigt worden wäre. Ansonsten enthält die Replik nichts Neues oder Rechtswesentliches. Der beschwerdeführerische Anwalt reichte mit der Replik seine Honorarnote über Fr. 3'310.50 (inkl. MWST) ein.

E. 12

Am 17. Oktober 2014 reichte die Beschwerdegegnerin 1 auf Verlangen des Instruktionsrichters vom 15. Oktober 2014 noch weitere Unterlagen zur Ortsplanungsrevision nach. Das Begleitschreiben wurde dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin 2 am 20. Oktober 2014 zur Kenntnis gebracht. Dazu ging keine Stellungnahme mehr ein. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie auf die angefochtenen Entscheide wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich sowohl gegen den Genehmigungsentscheid vom 22. April 2014 der Beschwerdegegnerin 1 (Protokoll Nr. 341), worin diese in Ziff. 2 des Dispositivs unter anderem die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 O.6. _____/O.2. _____ und 1:10'000, beide vom 31. Oktober 2012, im Sinne der Erwägungen mit direkten Korrekturen, Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen, Hinweisen und Anliegen genehmigte, als auch gegen den Planungsbeschwerdeent-

- 11 - scheid vom 22. April 2014 der Beschwerdegegnerin 1 (Protokoll Nr. 347), worin diese in Ziff. 1 Abs. 1 des Dispositivs die Planungsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 15. Dezember 2012 gegen die Totalrevision der Ortsplanung in der betreffenden Gemeinde (Beschwerdegegnerin 2) teilweise guthiess und die Fuss- und Wanderwegfestlegung im Bereich der Parzellen 4083, 4557 und 4579 auf die tatsächliche Linienführung änderte (hier nicht interessierend) und in Ziff. 1 Abs. 2 des Dispositivs die Beschwerde im Übrigen abwies (hier interessierend). Damit kam die Beschwerdegegnerin 1 unter anderem dem Planungsbeschwerdeantrag des Beschwerdeführers, wonach bei der Parzelle 4559 auf eine Erweiterung der Bauzone zulasten der Landwirtschaftszone zu verzichten sei, nicht nach, sondern stellte – im Einklang mit der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 31.

Oktober 2012 – die Rechtmässigkeit der Neu- zuweisung eines nordwestlichen und eines südwestlichen Dreiecksbe- reichs auf der Parzelle 4559 zur Wohnzone fest. Nach Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) können Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Pla- nungsbeschwerden mit (verwaltungsgerichtlicher) Beschwerde ans Ver- waltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwal- tungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Gemäss Art. 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist die Beschwerde schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen. Der Genehmigungs- entscheid wurde am 28. April 2014 mitgeteilt und im Amtsblatt des Kan- tons Graubünden publiziert. Der Planungsbeschwerdeentscheid wurde dem Beschwerdeführer am 28. April 2014 mitgeteilt und am 29. April 2014

- 12 - zugestellt. Mit Beschwerdeeingabe vom 27. Mai 2014 wurde die Be- schwerdefrist demnach gewahrt. 2. a) Vorab ist die Legitimation des Beschwerdeführers zu klären. Nach Art. 33 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) ge- währleistet das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (lit. a) und die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (lit. b). Der Verweis im eben zitierten Artikel (lit. a) auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten be- trifft seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) und des Bundesgesetzes über das Bundesverwal- tungsgericht (VGG; SR 173.32) am 1. Januar 2007 die Legitimationsbe- stimmungen von Art. 89 BGG i.V.m. Art. 111 Abs. 1 und 2 BGG. Damit gelten die Legitimationserfordernisse, welche die Lehre und Rechtspre- chung zu diesen Vorschriften entwickelt haben, auch für das kantonale Rechtsmittelverfahren, auf das Art. 33 RPG anwendbar ist (vgl. AEMISEG- GER/HAAG, Kommentar zum RPG, Zürich unter anderem 2010, Art. 33 N. 53 mit weiteren Hinweisen). Die Legitimation zur Beschwerdeerhebung gemäss Art. 50 VRG wie auch gemäss dem vorliegend analog anzuwendenden Art. 101 Abs. 2 KRG muss folglich den Anforderungen der Legitimation zur Beschwerdeerhebung gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG genügen. b) Das Bundesgericht umschreibt die Legitimation im Sinne von Art. 89 Abs. 1 BGG bezogen auf die erforderliche räumliche Nähe zu Streitge- genstand bildenden Bauprojekten wie folgt (Urteil des Bundesgerichts vom 16. Juli 2010 1C_236/2010, E. 1.3 und 1.4): „Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren

- 13 - teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung besitzt (lit. c). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. Botschaft vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4236). Die Voraussetzungen von Art. 89

Abs. 1 lit. b und lit. c BGG hängen eng zusammen. Es kann insoweit an die Grundsätze, die zur Legitimationspraxis bei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 103 lit. a OG entwickelt worden sind, angeknüpft werden (BGE 133 II 400 E. 2.2 S. 404 f. mit Hinweisen). c) Die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen einer Baubewilligung betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr muss aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten stünde jedermann die Beschwerdeberechtigung zu, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Popularbeschwerde hinaus. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis des Nachbarn ist die räumliche Nähe seines Grundstücks zum umstrittenen Bauvorhaben, wobei es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte ankommt. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen

- 14 - Verkehrssträger davon getrennt wird (BGE 121 II 171 E. 2b S. 174 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1A.98/1994 vom 28. März 1995 E. 2b, in: ZBl 96/1995 S. 528 f.; AEMISEGGER/HAAG, Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 33 N. 57 ff.). Liegt diese besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (vgl. KARLEN, Das neue Bundesgerichtsgesetz, Basel 2006, S. 52; BEUSCH/MOSER/KNEUBÜHLER, Ausgewählte prozessrechtliche Fragen im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht, ZBl 109/2008 S. 15 f.). Der Nachbar kann mithin die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, so dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 133 II 249 E. 1.3.2 S. 253), ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht. Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (AEMISEGGER, Erste Erfahrungen mit dem Bundesgerichtsgesetz, in: Jusletter vom 10. November 2008 Rzn. 52 und 65, www.weblaw.ch, zuletzt besucht am 18. Februar 2015). d) Für das Verfahren vor Verwaltungsgericht gilt gemäss Art. 11 Abs. 1 VRG die Untersuchungsmaxime, d.h. der Sachverhalt ist von Amtes wegen zu ermitteln. Folglich muss auch das Vorliegen der Voraussetzungen der Beschwerdelegitimation von Amtes wegen geprüft werden. Daraus folgt, dass der Entscheid der Vorinstanz über das Vorliegen der Voraussetzun-

- 15 - gen der Legitimation das Gericht nicht bindet. Der Beschwerdeführer hat vor der Beschwerdegegnerin 1 am Verfahren teilgenommen, diesbezüglich ist er deshalb zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht legitimiert. Fraglich ist indessen, ob der Beschwerdeführer durch die angefochtenen Entscheide besonders berührt ist sowie ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung besitzt; oder mit anderen Worten, ob die bei Bauprojekten vorausgesetzte Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand in räumlicher Hinsicht gegeben ist. e) Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 Metern zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Urteil des Bundesgerichts 1P.117/2007 vom 6. September 2007 E.3.2 mit Hinweis auf unter anderem BGE 121 II 171 E.2b und c S. 174 f). Der Beschwerdeführer ist

Eigentümer von Nachbarparzellen der Parzelle 4559, auf welcher eine Umzonung vorgenommen wurde. Somit ist die vorausgesetzte Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand in räumlicher Hinsicht offensichtlich gegeben. Dass aus der Umzonung eines Teils der Parzelle 4559 in eine Wohnzone eine Immissionszunahme resultieren könnte, kann nicht ausgeschlossen werden, womit das Gericht vorliegend zur Ansicht gelangt, die Legitimationsvoraussetzungen, insbesondere die geforderte Beziehungsnähe zum Streitgegenstand, seien erfüllt. Demnach ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde gegen die Ortsplanungsrevision an das Verwaltungsgericht legitimiert, weshalb auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten ist. 3. a) Der Beschwerdeführer beantragt, Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Genehmigungsentscheids und Ziff. 1 Abs. 2 des Dispositivs des angefochtenen Planungsbeschwerdeentscheids seien beide dahingehend aufzuheben, dass die im Beschluss vom 31. Oktober 2013 (recte: 2012) der Gemeindeversammlung O.2._____ vorgesehene Modifikation des

- 16 - Zonenplans O.2._____ für Parzelle 4559 im Grundbuch der Gemeinde O.2._____ aufgehoben werde. Streitgegenstand und Beschwerdethema kann hier jedoch einzig die Frage bilden, 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 streitberufenen 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 Entscheidung anhand der gesetzlichen Vorgaben (auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde) sein. Würde die Umzonung eines Teils der Parzelle 4559 zur Wohnzone tatsächlich – wie vom Beschwerdeführer beantragt – aufgehoben, wäre die Angelegenheit daher zuerst noch an die Beschwerdegegnerin 2 zu neuem Beschluss bezüglich der Zuteilung dieses Teils der Parzelle 4559 zur Wohnzone oder zur (früheren) Landwirtschaftszone oder einer anderen Zone zurückzuweisen. b) Zur Kognition (Überprüfungsbefugnis) des streitberufenen Verwaltungsgerichts gilt es festzuhalten, dass sich die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichts im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) erstreckt. 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 Ge-

- 17 - nehmigungs-, 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 14 4 vom 21. Oktober 2014 E.2d, R 14 3 vom 21. Oktober 2014 E.2d, 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 Rechts- fehlern im Sinne der Ermessensüberschreitung bzw. des Ermessens- missbrauchs behaftet ist. 4. Die vorliegende Ortsplanungsrevision inklusive Genehmigungsverfahren erfolgte unter der Geltung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vor Inkrafttreten der Revision vom 15. Juni 2012 am 1. Mai 2014. Korrekterweise hat deshalb die Beschwerdegegnerin 1 die Einzonung von Parzelle 4559 nach dem damals geltenden Art. 15 aRPG genehmigt. Dieser lautete wie folgt: Art. 15 aRPG (Bauzonen) Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und a. weitgehend überbaut ist oder b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Nicht bestritten und somit auch nicht Prozessthema ist, ob die vorliegende Einzonung die Anforderungen der Richtplanung (KRIP 2000, Agglomera- tionsprogramm MACU, Richtplananpassung Agglomeration Chur, regio- nale Richtplanung) erfüllt. Gemäss überzeugender Darstellung im Pla-

- 18 - nungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 31. Oktober 2012, S. 7 ff, ist dies der Fall. 5. Der Beschwerdeführer rügt, dass die Beschwerdegegnerin 1 den theoretischen Baulandbedarf für 15 Jahre mit - zu hohen - 4.34 ha ermittelt ha- be. Der theoretische Baulandbedarf stelle das obere Limit für die Bemessung der Bauzone dar. Der angegebene Wert sei zu hoch ausgefallen, weil die Zweitwohnungen in der Gemeinde O.2._____ im Rahmen der Be- rechnung nicht ermittelt und nicht (negativ) berücksichtigt worden seien. Zudem macht er geltend, die Bauzone in O.2._____ sei anerkannterma- sen zu gross und sie wäre noch grösser, wenn die Zweitwohnungspro- blematik berücksichtigt worden wäre. Gemäss der Darstellung der Be- schwerdegegnerin 1 im angefochtenen Planungsbeschwerdeentscheid, Ziff. 3 der Erwägungen, betragen die Wohnbauzonenreserven gemäss Überbauungsstand (UEB) November 2012 (Anhang 9 zum PMB) rund 5.36 ha. Nach der Trendmethode resultiert für die Gemeinde O.2._____ ein Bedarf an Wohnbauzonenreserven von rund 4.34 ha. Somit über- schreiten die vorliegend ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 5.36 ha in O.2._____ den theoretischen Bedarf um rund 1.02 ha. Die Beschwerdegegnerin 1 hat im angefochtenen Planungsbeschwerde- entscheid, Ziff. 3, dargelegt, weswegen unter dem Aspekt der Wohnbau- zonengrösse im Sinne von Art. 15 lit. b aRPG die von der Beschwerde- gegnerin 2 im neuen Zonenplan vorgesehenen Wohnbauzonenreserven als vertretbar erscheinen. So sei in Anbetracht des Umstands, dass die Gemeinde O.2._____ kürzlich aus einer Gemeindefusion hervorgegangen sei, wodurch es in der Fraktion O.6._____/O.2._____ zu einer Baublo- ckade gekommen sei, dass die Bevölkerungsprognose positiv sei und dass die Baureserven grossmehrheitlich im gewünschten Entwicklungs- gebiet der Talfraktion ausgeschieden worden seien, festzustellen, dass

- 19 - die ausgeschiedenen Bauzonen bundesrechtskonform seien. Auf diese Ausführungen kann verwiesen werden. 6. Der Beschwerdeführer rügt weiter, die Bedarfsberechnung habe die Zweitwohnungsproblematik ausser Acht gelassen. Dies trifft nicht zu. Im PMB, S. 19 ff., wird für die Bedarfsabschätzung zunächst eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 20 Jahren gemacht. Diese soll von 700 (2010) auf 770 Personen steigen. Indessen wird dann darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung in den Gemeinden des Bündner Rheintals gemäss Prognose des ARE mit den drei Szenarien (unteres, mittleres und oberes Szenario) weit über dem oberen Szenario liege. Die Szenarien müssten somit revidiert werden, ebenso die für die Gemeinde O.2._____ prognostizierte Bevölkerungsabnahme bis ins Jahr 2030. Im Bündner Rheintal sei die Bevölkerung in den letzten Jahren um jährlich 0.7 % angestiegen, in Graubünden weniger als um 0.3 %, in der

Schweiz hingegen um 1 %. Für die Gemeinde O.2._____ werde mit einem jährlichen Zuwachs von 0.7 % gerechnet, was bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs um 93 Personen ergebe. Zwischen 1999 und 2011 seien 92 Wohnungen erstellt worden. Bei einem mittleren Baulandbedarf pro Wohnung von 600 m² entspreche dies 55'000 m² oder 5.5 ha Bauzone in zwölf Jahren. Auf 15 Jahre hochgerechnet ergäbe dies einen Baulandbedarf von 6.9 ha. Die ausgewiesenen Reserven von 5.36 ha lägen unter dem rechnerisch ausgewiesenen Bedarf. Eine Festlegung der Reserven unter dem nach Trendmethode ausgewiesenen Bedarf scheine aufgrund der wegfallenden Neubauten für Zweitwohnungen angezeigt. Durch die gezwungenermassen totale Abkehr vom Zweitwohnungsbau, welcher vor allem in O.3._____ hohe Bedeutung gehabt habe, und die Stärkung von O.2._____ als agglomerationsnahes Dorf mit hoher Wohnqualität, werde sich die Bautätigkeit verlagern. Wegen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative sei die Erstellung von neuen Zweitwohnungen in der Gemeinde

- 20 - O.2._____ mit einem heutigen Anteil an Zweitwohnungen von 36 % nicht mehr möglich. Die Schaffung neuer Reserveflächen in O.3._____ sei nicht mehr prioritär. Die Stärkung von O.2._____ als Wohnort rücke jedoch ins Zentrum. Deshalb werde der grösste Teil der neuen Bauzonenreserve in O.2._____ ausgeschieden. Tatsache ist also, dass der Wohnbauzonenbedarf mit Berücksichtigung des Zweitwohnungsbaus nicht rund 4.34 ha, sondern rund 6.9 ha betrüge. Die Nachfrage von 4.34 ha ist also unter Berücksichtigung des wegfallenden Zweitwohnungsbaus errechnet worden. Unter dem Aspekt der Wohnbauzonen grösser im Sinne von Art. 15 lit. b aRPG ist folglich die von der Beschwerdegegnerin 2 im neuen Zonenplan vorgesehene Wohnbauzonenreserve vertretbar. Darin eingeschlossen sind auch die rund 300 m² neue Wohnbauzonenfläche auf Parzelle 4559, so dass diesbezüglich die Beschwerde unbegründet ist. Die Frage der Kompensation kann auch aus prozessualen Gründen gar nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung durch das Gericht bilden, hat doch der Beschwerdeführer den Planungsbeschwerde- und Genehmigungssentscheid der Beschwerdegegnerin 1 nur in Bezug auf die Einzonung von Parzelle 4559 angefochten, nicht jedoch die Aufhebung des gesamten Genehmigungsentscheides verlangt. 7. Der Beschwerdeführer ist sodann der Ansicht, dass die Einzonung der Parzelle 4559 nicht lediglich mit dem Zweck einer Heilung der alten Bausünde hätte erfolgen dürfen. Wie die Beschwerdegegnerin 1 richtig argumentiert, ist diese unbestritten vorhandene Motivation nicht entscheidend, weil auch unter dem Aspekt der Wohnbauzonenreservengrösse die Einzonung als Arrondierung nicht zu beanstanden ist, ungeachtet dessen, ob die eingezonte Fläche nun 261 m² oder 304 m² misst. Zudem ist sein

- 21 - Vorgehen unter dem Aspekt des Rechtsmissbrauchs problematisch, hat er doch die ihm gewährte Einzonung akzeptiert und will nur die den Nachbarn gewährte Einzonung rückgängig gemacht haben. Die Beschwerde ist auch in dieser Hinsicht unbegründet. Somit ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen, weshalb auf die Beiladung von C._____ und D._____ verzichtet wird. 8. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten des Beschwerdeführers. Den Beschwerdegegnerinnen, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt haben, steht keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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