

# GR\_GERICHTE R 2014 9 vom 25. November 2014

GR Gerichte, 2014-11-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2014\\_9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_9)

FR: GR\_GERICHTE R 2014 9 du 25 novembre 2014

IT: GR\_GERICHTE R 2014 9 del 25 novembre 2014

## Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

## Erwägungen

### E. 5

Per 1. Januar 2010 fusionierten die ehemaligen Gemeinden Z.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ zur heutigen Gemeinde X.\_\_\_\_\_.

### E. 6

Am 27. September und am 2. Oktober 2012 beschlossen die Stimmberechtigten der neuen Gemeinde X.\_\_\_\_\_ eine Totalrevision der Ortsplanung. Ziel dieser Totalrevision war neben der Zusammenführung respektive Vereinheitlichung der Ortsplanungen unter anderem auch die vollständige Überarbeitung der Nutzungspläne und die Erstellung einer aktuellen Übersicht des Standes der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB). Dabei genehmigten die Stimmberechtigten unter anderem den Zonenplan (ZP) und GGP 1:2000 Y.\_\_\_\_\_/M.\_\_\_\_\_, den ZP und GGP 1:10000, den GEP Verkehr 1:2000 Y.\_\_\_\_\_/M.\_\_\_\_\_, den GEP Verkehr 1:10000, den GEP Ver- und Entsorgung 1:2000 Y.\_\_\_\_\_/M.\_\_\_\_\_ sowie den GEP Ver- und Entsorgung 1:10000. Ein Antrag aus der Mitte der Versammlung, Parzelle 10470 solle nicht wie vorgesehen eingezont werden, sondern wie bisher in der zweiten Nutzungs- etappe verbleiben, wurde mit grossem Mehr bei einigen Enthaltungen abgelehnt. Die Beschwerdeaufgabe erfolgte vom 12. Oktober bis 10. November 2012.

### E. 7

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 27. September und 2. Oktober 2012 erhoben die Stockwerkeigentümer A.\_\_\_\_\_ A (Parzelle 10321), A.\_\_\_\_\_ B (Parzelle 10322) und A.\_\_\_\_\_ C-D (Parzelle 10333) am 2. November 2012 Planungsbeschwerde an die Regierung

- 7 - und beantragten die Verweigerung der Genehmigung zur Einzonung von Parzellen 10470 und 10455. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, dass weder der Quartierplan A.\_\_\_\_\_ noch der Quartierplan K.\_\_\_\_\_ ein Sonderrecht zur Einzonung der Parzellen 10470 und 10455 gäben, zumal im Zuge des Erlasses dieser Quartierpläne explizit festgehalten worden sei, dass diese eine spätere Einzonung nicht zu präjudizieren vermöchten. Mit der Einzonung der beiden Parzellen weise die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ eine Reserve auf, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre deutlich überschreite. Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ beantragte am 18. Januar 2013 die Abweisung der Beschwerde. Am 13. Mai 2013 beantragte auch die Erbgemeinschaft G.\_\_\_\_\_ (Eigentümerin der Parzelle 10470) sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. In einem zweiten Schriftwechsel hielten die Beschwerdeführer und die Gemeinde an ihren Anträgen zur Sache fest. Neu schlossen sich

in der Replik auch die Stock- werkeigentümergeinschaften A.\_\_\_\_ A, A.\_\_\_\_ B und A.\_\_\_\_ C-D der Beschwerde an. Zudem beantragten auch E.\_\_\_\_ und die einfache Gesellschaft F.\_\_\_\_ (Miteigentümerinnen der Parzelle 10455) am 7. Ok- tober 2013 die Abweisung der Beschwerde.

## **E. 8**

Am 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013, wies die Regierung des Kan- tons Graubünden die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab, soweit sie darauf eintrat (Protokoll Nr. 1268). Begründend führte sie was folgt aus: • Parzellen 10455 und 10470 würden gemäss neuem ZP und GGP 1:2000 Y.\_\_\_\_/M.\_\_\_\_ der Wohnzone 3 zugewiesen, wobei diese im Sinne eines Hinweises mit einer roten Schraffur "Sicherung der Bau- landverfügbarkeit durch privatrechtliche Vereinbarung" versehen sei. Gemäss bisheriger rechtskräftiger Ortsplanung der ehemaligen Ge- meinde Y.\_\_\_\_ vom 27. November 1996 gehörten diese Parzellen der Wohnzone C, zweite Nutzungsetappe, an. Gemäss damaligem Bauge- setz der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_ vom 27. November 1996 stell- ten Wohnzonen der zweiten Nutzungsetappe planungsrechtlich Nicht- bauzonen dar, weil für die Umteilung in die erste Nutzungsetappe die

- 8 - Durchführung des ordentlichen Einzonungsverfahrens vorgeschrieben sei (Art. 44 Abs. 3 BG). Gemäss kommunalem Richtplan seien die Grundstücke als langfristige Reserven charakterisiert worden. Die links und rechts der I.\_\_\_\_strasse ausgeschiedenen und zu erheblichen Teilen bereits überbauten Baugebiete K.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ bildeten Bestandteil eines Siedlungsentwicklungsschwerpunktes. • Die Parzellen 10455 und 10470 seien fraglos für die Überbauung mit Wohnbauten geeignet. Zudem seien die Parzellen auch als zum weit- gehend überbauten Gebiet gehörig zu betrachten. Einerseits bildeten sie Bestandteil der gesamthaften Bauzonenplanung K.\_\_\_\_ auf der nördlichen Seite der I.\_\_\_\_strasse und A.\_\_\_\_ auf der südlichen Sei- te derselben. Es sei für alle Anlieger klar gewesen, dass diese Parzel- len überbaut würden, zumal die Baufenster, die Erschliessungsanlagen und die Nutzungen in den Quartierplanungen auch auf die Realisierung der zweiten Etappen ausgerichtet worden seien. Andererseits grenzten die beiden unüberbauten Parzellen 10470 und 10455 unmittelbar an bestehende (Gross-)Überbauungen an, seien erschlossen, hätten an der bestehenden Siedlungsqualität teil und seien von der bestehenden Überbauung so stark geprägt, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage komme. Die Parzellen hätten auch keine ei- genständige Bedeutung als freizuhaltende Fläche. Zudem komme die- sem Siedlungsentwicklungsschwerpunkt vor dem Hintergrund der neu- en Skigebietsverbindung N.\_\_\_\_ in Zukunft noch grössere Bedeutung zu. Die von der Gemeinde X.\_\_\_\_ beschlossene Einzonung erweise sich unter dem Blickwinkel von Art. 15 lit. a RPG als verantwortlich. • Überdies handle es sich, zumindest bezüglich der Parzelle 10470, um eine projektbezogene Einzonung. Die Parzelle sei Bestandteil des Quartierplans A.\_\_\_\_, welcher aufgrund eines aufwändigen internatio- nalen Projektwettbewerbs entwickelt worden sei. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs bestehe aus einem Kopfbau entlang der I.\_\_\_\_strasse und zwei sich Richtung Süden öffnenden Schenkeln. Ohne den zweiten Schenkel breche die ganze städtebauliche Idee und Konzeption des Siegerprojekts bzw. des Quartierplans A.\_\_\_\_ auseinander. Aus dem Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) er- gebe sich, dass es zu einer rentablen Führung des Hotels zwingend ei- ner Erhöhung der Bettenkapazität bedürfe. Entsprechend seien vor al- lem bewirtschaftete Zweitwohnungen im Rahmen des bestehenden Ho- telbetriebs geplant. Das

öffentliche Interesse am Hotelbetrieb sei höher zu gewichten als das private Interesse der Beschwerdeführer an einer möglichst bautenfreien und ruhigen Umgebung. Die Gemeinde hätte die projektbezogene Verknüpfung zwischen Neueinzonungsfläche und bestehendem Hotelbetrieb in der Nutzungsplanung sicherstellen müssen, was sie indes versäumt habe. Vielmehr habe sie Parzelle 10470 ohne

- 9 - Vorgaben in Bezug auf die Verbindung mit dem Hotelbetrieb einer normalen Wohnzone 3 zugewiesen. Entsprechende Auflagen seien daher direkt durch die Regierung mit dem vorliegenden Ortsplanungs- Genehmigungsbeschluss anzuordnen. Konkret drängten sich folgende Auflagen auf: "1. Das Grundstück Nr. 10470 hat in erster Linie der Erweiterung und dem Betrieb des bestehenden Hotels auf dem Grundstück Nr. 10469 zu dienen. Mindestens 80 % der anrechenbaren Geschossfläche auf der Parzelle Nr. 10470 sind als hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne von Art. 4 lit. b Ziff. 1 der Zweitwohnungsverordnung des Bundes vom 22. August 2012, als Wohnungen/Zimmer für Personal des Hauses auf Parzelle Nr. 10469, als Hotelweiterungen oder zum Zwecke anderer (mit dem Charakter der Zone vereinbaren) touristischer Angebote zu nutzen. 2. Zur Sicherung der vorstehenden Auflage ist, soweit es um die hotelmässig bewirtschafteten Zweitwohnungen geht, welche an Dritte veräussert werden sollen, vorgängig der Erteilung der erforderlichen kommunalen Baubewilligung folgendes vorzusehen: a) Die zulässige Nutzung und die Vermietungspflicht der einzelnen Stockwerkeinheiten sind in der Begründungsurkunde und im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festzuhalten; b) In der Begründungsurkunde ist sicherzustellen, dass die einzelnen Eigentümer verpflichtet sind, die Hoteldienstleistungen zu beziehen und dafür eine jährliche indexierte Pauschale zu entrichten; c) In der Begründungsurkunde ist ausserdem festzuhalten, dass zur Sicherung der Verfügbarkeit der einzelnen Wohneinheiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hotels und zu Lasten der einzelnen Stockwerkeinheiten eine übertragbare Personaldienstbarkeit errichtet und im Grundbuch der Gemeinde X. \_\_\_\_\_ eingetragen wird; d) In der Begründungsurkunde ist schliesslich ein Vorkaufsrecht an sämtlichen Wohneinheiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hotelbetriebes aufzunehmen; e) Die Entwürfe der Begründungsurkunde und des Reglements sind vor dem Eintrag bzw. der Anmerkung im Grundbuch dem Gemeindevorstand X. \_\_\_\_\_ zur Prüfung zu unterbreiten. Der Grundbucheintrag darf erst dann erfolgen, wenn der Gemeindevorstand X. \_\_\_\_\_ die Begründungsurkunde und das Reglement genehmigt hat; f) Solange der Genehmigungsentscheid des Gemeindevorstandes nicht vorliegt, hat die Baubehörde X. \_\_\_\_\_ die Baubewilligung zu verweigern, oder sie hat bei späterer Stockwerkeigentumsbegründung den Baubeginn oder Bezug der betroffenen Gebäude zu verweigern; g) Die Käufer der Wohneinheiten auf Parzelle Nr. 10470 schliessen neben dem Kaufvertrag mit der Grundeigentümerin einen Personaldienstbarkeitsvertrag mit dem jeweiligen Eigentümer des Hotels auf der Parzelle Nr. 10469 ab. Darin wird zugunsten des Hotels und zulasten der einzelnen Stockwerkeinheiten eine Vermietungspflicht mit bestimmter Dauer festgehalten. Die Dauer richtet sich nach der für bewirtschaftete Zweitwohnungen geltenden Frist gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung. Zum Zwecke der Vermietung der Wohnein-

- 10 - ten auf der Parzelle Nr. 10470 sind diese ins Buchungssystem des Hotelbetriebes aufzunehmen; h) Die Entschädigung für die Personaldienstbarkeit besteht in einem Anteil an den Mieteinnahmen des Hotels aus den bewirtschafteten Ferienwohnungen. Die Mietpreise sind branchenüblich auszugestalten; i) Ebenfalls im

Personaldienstbarkeitsvertrag verpflichtet sich der Käufer, für die Benutzung der Hoteldienstleistungen eine jährliche pauschale Abgabe an den jeweiligen Eigentümer des Hotels zu leisten. Damit erhält das Hotel Betriebskapital; j) Weiter ist vertraglich sicherzustellen, dass die Pauschalabgabe, falls sie nicht betriebsnotwendig ist, in einem Erneuerungsfonds analog demjenigen der Stockwerkeigentümergeinschaft geüfnet werden muss; k) Schliesslich ist im Vertrag ein Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hotelbetriebes zu vereinbaren." • Mit diesen Auflagen bezüglich Parzelle 10470 könne die Einzonung beider Parzellen als sachlich und rechtlich vertretbar betrachtet werden, ohne dass die Einzonungen auch noch unter dem Aspekt des Bedarfs im Sinne von Art. 15 lit. b RPG geprüft werden müssten. • Das Genehmigungsverfahren betreffend die Einzonung von Parzelle 10455 sei vorläufig noch zu sistieren, weil die Gemeinde die Einzonung von der Unterzeichnung eines Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrags abhängig gemacht habe und die Eigentümer der Parzelle 10455 diesen noch nicht unterzeichnet hätten. Betreffend Parzelle 10470 erübrige sich eine Sistierung, da die Eigentümer dieser Parzelle den entsprechenden Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet hätten.

#### **E. 9**

Nachdem die Regierung den ZP und den GGP 1:2000 Y.\_\_\_\_/M.\_\_\_\_ mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 im Sinne der Erwägungen mit Vorbehalten und Hinweisen bereits genehmigt hatte – unter anderem hatte sie schon damals das Genehmigungsverfahren bezüglich der Wohnzone 3 auf Parzellen 10455 und 10470 und der dort angebrachten Signatur "Sicherung der Baulandverfügbarkeit durch privatrechtliche Vereinbarung" sistiert –, genehmigte sie am 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), unter anderem die Festlegung im ZP und GGP 1:2000 Y.\_\_\_\_/M.\_\_\_\_ mit Vorbehalten und Anweisungen. Die Genehmigung der Einzonung der Parzelle 10470 in die Wohnzone 3 verknüpfte sie mit den vorstehend zitierten Auflagen. Die Genehmigung der Einzonung der - 11 - Parzelle 10455 in die Wohnzone 3 sistierte sie, bis die Eigentümer dieser Parzelle den von der Gemeinde unterbreiteten Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet hätten.

#### **E. 10**

Dagegen erhoben die Stockwerkeigentümer der Parzellen 10321, 10322 und 10333 (nachfolgend Beschwerdeführer) am 24. Januar 2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, der Beschwerdeentscheid der Regierung vom 17. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1268) sei aufzuheben und die Einzonung der Parzellen 10470 und 10455 sei zu verweigern. Der Genehmigungsentscheid der Regierung vom 17. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259) sei insoweit aufzuheben, als er die Parzellen 10470 und 10455 betreffe. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Regierung zurückzuweisen. Begründend führten sie im Wesentlichen was folgt aus: • Im Quartierplan A.\_\_\_\_ sei festgehalten worden, der Einbezug der Nichtbauzone der zweiten Nutzungsetappe in den Quartierplan stelle kein Präjudiz für eine spätere Einzonung dar und der Quartierplan entfalte erst Wirkung, wenn die Einzonung gesetzmässig erfolgen könne. Dies sei hier nicht der Fall. Insbesondere sei der Bedarf nach Art. 15 lit. b RPG nicht gegeben. Denn in der Gemeinde X.\_\_\_\_ bestünde bereits ein Überhang an Bauland von 2.6 ha. Überdies sei der Baulandbedarf von der Gemeinde ohne Berücksichtigung der sinkenden Nachfrage aufgrund der

Zweitwohnungsinitiative berechnet worden. Dies an- erkenne auch die Regierung. Sie stütze sich indes auf Art. 15 lit. a RPG (weitgehend überbautes Gebiet), was unhaltbar sei, weil die Gemeinde die Einzonung nie mit diesem Argument begründet habe. • Zwischen dem älteren Teil von Y.\_\_\_\_\_ und dem Gebiet O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ bestehe ein breiter Freihaltebereich, welcher in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet liege. Die Ortsplanung nehme Rücksicht auf die historische Struktur des Dorfes Y.\_\_\_\_\_. Im neuen Teil O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ seien nur drei sehr grosse Bauten erstellt worden, diejenigen der Beschwerdeführer und das neue Hotel Q.\_\_\_\_\_. Die anderen Bauten seien klein bis mittelgross und nicht massiv. Eine Baulücke könne dieses Gebiet nicht darstellen, weil zwischen altem und neuem Dorfteil eine grosse Landwirtschaftsfläche bestehe, auf der die als Wintersportzone ausgeschie-

- 12 - dene Langlaufloipe durchführe. Parzelle 10470 sei weder von überbau- tem Gebiet umgeben noch gehöre sie zu einem geschlossenen Sied- lungsgebiet. Selbiges gelte für Parzelle 10455. • Für den zukünftigen Bedarf nach Zweitwohnungen in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ seien keine Berechnungen oder Vermutungen vorhanden. Die nur für Parzelle 10470 verfügten Auflagen für bewirtschaftete Zweit- wohnungen seien untauglich, um eine Einzonung nach Art. 15 lit. a RPG zu begründen. Die Frage der Bewirtschaftung sei kein sachliches Kriterium zur Begründung, dass es sich um weitgehend überbautes Gebiet handle. • Betreffend Parzelle 10455 gelte das Wirtschaftlichkeitsargument für das Hotel Q.\_\_\_\_\_ ohnehin nicht. Darum habe die Regierung die Auflagen einzig für Parzelle 10470, nicht aber für Parzelle 10455, verfügt. Könne Parzelle 10470 einzig mit dieser Auflage eingezont werden, dürfe Par- zelle 10455 nicht ohne die gleichen Auflagen zur Bauzone geschlagen werden.

## **E. 11**

Die Regierung des Kantons Graubünden (nachfolgend Beschwerdegeg- nerin 1) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 3. März 2014 (Post- stempel) die Abweisung der Beschwerde. • Beide Parzellen seien weitgehend überbaut im Sinne von Art. 15 lit. b (recte lit. a) RPG. Aufgrund der konkreten Gegebenheiten (bisherige Planungsgeschichte, zweite Nutzungsstufe, Überbauungsstand in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung, Erschliessungsgrad, richt- planerischer Entwicklungsschwerpunkt, Projektwettbewerb bezüglich der gesamten Parzelle 10470, gestützt darauf durchgeführte und abge- schlossene Quartierplanung etc.) stehe der Einzonungen rechtlich nichts entgegen, unbesehen darum, wie es um den Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b RPG stehe. Denn die Voraussetzungen gemäss Art. 15 lit. a und b RPG seien alternativ zu erfüllen. Dass die Zuweisung von Parzelle 10415 (recte 10455) zur Wohnzone noch nicht definitiv ge- nehmt worden sei, liege an der Weigerung der Eigentümerschaft, den Kaufrechts und Mehrwertabschöpfungsvertrag zu unterzeichnen. • Bezüglich der Parzelle 10470 sei die Genehmigung der Wohnzone 3 mit einem Dutzend Auflagen verbunden worden, um die künftige Über- bauung baulich und nutzungsmässig mit dem bereits bestehenden Ho- tel Q.\_\_\_\_\_ zu verknüpfen. Diese Auflagen seien zum Bestandteil der verbindlichen Nutzungsplanung geworden. Bei der Bauzone auf Parzel- le 10470 handle es sich dadurch nicht mehr um eine Wohnzone, son-

- 13 - dern de iure und de facto um eine Hotelzone respektive um eine Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe. Für die Beurteilung der Einzo- nung sei somit nicht vom Bedarf für Wohnbauzonen, sondern vom Be- darf nach Zonen für strukturierte Beherbergungsbetriebe auszugehen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssten auch die einzel- nen

Teilbauzonen mit bestimmter Nutzungsdichte und besonderem Zonencharakter derart dimensioniert sein, dass sie für die Bedürfnisse der nächsten 15 Jahre genügen (Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1C\_22/2009 vom 26. April 2010). Fragen könne man sich, ob zwecks Kompensation im Bereich von Parzelle 10470 eine entsprechend grosse Fläche Wohnbauzone andernorts hätte ausgezont werden müssen, was indes nicht der Fall sei, da der Reserveüberschuss in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ bei korrekter Betrachtung bloss 1.27 ha betrage. X.\_\_\_\_\_ sei zudem erst kürzlich aus einer Gemeindefusion entstanden, weswegen die Wohnbauzonen vertretbar und verantwortbar seien. Bezogen auf das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ resultiere ohnehin kein Reserveüberschuss und der Raum K.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ sei ein Siedlungsentwicklungsschwerpunkt. Anders als in L.\_\_\_\_\_ (Verweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1C\_598/2013 vom 6. Dezember 2013) sei hier eine Überprüfung der Bauzonengrösse gerade erst erfolgt. Zudem lasse sich X.\_\_\_\_\_ angesichts der Pendlerdistanz zum Entwicklungsraum J.\_\_\_\_\_ in Bezug auf die Zweitwohnungsinitiative nicht mit L.\_\_\_\_\_ vergleichen.

#### **E. 12**

E.\_\_\_\_\_ und die einfache Gesellschaft F.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beigeladene 1) beantragten am 21. März 2014, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, soweit sie sich auf Parzelle 10455 beziehe. Dies weil hinsichtlich der Parzelle 10455 noch kein anfechtbarer Entscheid vorläge und für die Anfechtung der Sistierung als Zwischenentscheid kein Rechtsschutzinteresse bestehe.

#### **E. 13**

Am 24. März 2014 beantragte die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. • Bezüglich Parzelle 10455 liege noch kein anfechtbarer Entscheid vor. Auf den entsprechenden Aufhebungsantrag sei nicht einzutreten.

- 14 - • Die Qualifikation der Parzelle 10470 als weitgehend überbautes Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG sei korrekt. Das Gebiet A.\_\_\_\_\_ weise eine relativ dichte Überbauung mit einem Hotel sowie teilweise voluminösen Mehr- und Einfamilienhäuser auf. Parzelle 10470 werde vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt und gehöre zum geschlossenen Siedlungsbereich. Es nehme an der Siedlungsqualität teil und werde von der bestehenden Überbauung so stark geprägt, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage komme, zumal das Gebiet vollständig erschlossen sei. Sowohl aufgrund der baulichen Umgebung und der gesamten Siedlungsstruktur als auch vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Vorgeschichte und der quartierplanrechtlichen Vorgabe könne Parzelle 10470 keine eigenständige Funktion zukommen. Sie bilde zumindest seit Erlass der Quartierplanung A.\_\_\_\_\_ eine Baulücke im Sinne von Art. 15 lit. a RPG, was sich durch die Erstellung der umliegenden Überbauungen bestätigt habe. • Die projektbezogene Verknüpfung zwischen der Neueinzonungsfläche und dem bereits bestehenden Hotel Q.\_\_\_\_\_ sei durch zahlreiche Auflagen der Regierung sichergestellt. Eine Wohnnutzung, wie sie von der Gemeindeversammlung ursprünglich beschlossen worden sei, sei aufgrund der Auflagen ausgeschlossen. Es handle sich denn auch nicht mehr um eine Wohnzone, sondern um eine Hotelzone bzw. um eine Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe. Der Aspekt des Bedarfs nach Wohnbauzonen könne daher keine Rolle mehr spielen. Abzustellen sei darauf, ob im Bereich der Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe ein Bedarf

bestehe, welcher in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ ausgewiesen sei, zumal diesbezüglich ein Bedürfnis, aber keine planerische Reserve bestehe. • Es gehe hier nicht um Zweitwohnungen, sondern um bewirtschaftete Zweitwohnungen bzw. Personalunterkünfte. Die Überprüfung des Bau- landbedarfs sei im Rahmen des Genehmigungsentscheids, welcher nur hinsichtlich der Einzonung von Parzellen 10470 und 10455 angefochten worden sei, unter Berücksichtigung der Zweitwohnungsinitiative erfolgt.

#### **E. 14**

Am 1. April 2014 beantragte auch die Erbengemeinschaft G.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beigeladene 2) die Abweisung der Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen was folgt aus: • Bei der Parzelle 10470 handle es sich um eine eigentliche Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets in einem zum grossen Teil überbauten Gebiet, weshalb die Einzonung gestützt auf Art. 15 lit. a RPG zulässig

- 15 - sei. Um den alten Dorfkern zu schützen sei das Gebiet R.\_\_\_\_\_ der Landwirtschaftszone zugewiesen worden mit der Folge, dass zwischen den neuen Quartieren und dem historischen Dorfkern eine grössere Grünfläche erhalten bleibe, welche im Sommer landwirtschaftlich und im Winter touristisch genutzt werden könne. • Parzelle 10470 werde nicht dem gewöhnlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die darauf zu erstellenden Wohnungen müssten vom Hotel Q.\_\_\_\_\_ bewirtschaftet werden, weshalb auch die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 15 lit. b RPG erfüllt seien. Parzelle 10470 eigne sich für die Überbauung, sei erschlossen und diene der Sicherstellung des bestehenden Hotelbetriebs. • Der Verweis auf den Bundesgerichtsentscheid 1C\_598/2013 vom 6. Dezember 2013 sei unbehelflich. Parzelle 10470 sei eine Spezialzone, weshalb sich eine Einschätzung der Entwicklung des allgemeinen Wohnungsmarkts nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative wie im Fall L.\_\_\_\_\_ erübrige. Das Grundstück stehe dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

#### **E. 15**

Am 28. April 2014 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. • Weder anlässlich des Auflageverfahrens noch später sei je die Rede von einer Hotelzone oder von einer Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe gewesen. Auch im PMB sei keine Rede davon gewesen, dass nicht auf den Bedarf von 15 Jahren abgestellt werde, sondern eine Baulücke gefüllt werden solle. Ursprünglich habe die Regierung versucht, die Einzonung mit dem Bedarf nach Art. 15 lit. b RPG zu rechtfertigen. Später habe sie auf Art. 15 lit. a RPG zurückgegriffen. Jetzt werde versucht, mit einer faktischen Hotelzone zu operieren, wobei auch diese Begründung unhaltbar sei. • Das Nachschieben einer Begründung, welche zu einem neuen Charakter einer Zone führe, sei unzulässig, da damit das Entscheidungsrecht der Gemeinde und das demokratische Mitwirkungsrecht der Stimmbürger verletzt werde. Die Stimmbürger hätten der Wohnzone 3 ohne jegliche Auflagen zugestimmt. Die neue Besitzerin des Hotels Q.\_\_\_\_\_ habe die Bewirtschaftungsverträge mit den bisherigen Wohnungsinhabern aufgelöst. Der Bedarf sie hier nach der Trendmethode zu beurteilen, weil die Gemeindeversammlung einer Wohnzone zugestimmt habe und Bewirtschaftungsrechte und -pflichten gar nicht rechtlich verbindlich ge-

- 16 - sichert seien und nicht dazu herhalten könnten, eine Baulücke oder eine Hotelzone zu begründen. • Betreffend Parzelle 10455 gälten materiell die gleichen Gründe. Dieser hätten die Auflagen ebenfalls auferlegt werden müssen. Im angefochtenen Entscheid habe

die Regierung ausgeführt, die Einzonung beider Parzellen sei sachlich und rechtlich vertretbar. Die Regierung werde die Einzonung von Parzelle 10455 genehmigen, sobald der Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet sei. Deshalb hätten sich die heutigen Beschwerdeführer wehren müssen, weshalb auf diesen Antrag ebenfalls einzutreten sei. Auch wenn davon ausgegangen würde, die Einzonung der Parzelle 10455 sei materiell noch nicht genehmigt, sondern sistiert worden, sei auf die Beschwerde einzutreten. Ansonsten würden sie ihres Beschwerderechts beraubt und hätten Kosten zu tragen, ohne sich dagegen wehren zu können. Die Beschwerde hätte nicht abgewiesen werden dürfen, sondern hätte ebenfalls sistiert werden müssen, um das Beschwerderecht der Beschwerdeführer zu wahren. Deswegen sei der angefochtene Entscheid aufzuheben, soweit dieser die Planungsbeschwerde kostenfälligerweise abgewiesen habe, anstatt sie, wie die Genehmigung der Einzonung, ebenfalls zu sistieren.

#### **E. 16**

Am 6. Mai 2014 verzichteten die Beigeladenen 1 auf die Einreichung einer Duplik.

#### **E. 17**

Die Beschwerdegegnerin 1 hielt am 12. Mai 2014 duplicando an ihrem Abweisungsantrag fest. • Alle drei Begründungen zur Rechtfertigung der streitigen Einzonung seien stichhaltig. Es sei zulässig, in einem Rechtsmittelentscheid zusätzliche Begründungen für die Rechtfertigung eines angefochtenen Beschlusses zu formulieren, sofern die Rechtsmittelbehörde über volle Kognition verfügte, was hier der Fall sei. • Des Weiteren sei es auch zulässig, eine bestimmte Zone lediglich unter Auflagen, Vorbehalten oder Vorgaben für die künftige Nutzung zu genehmigen. Es liege in der Natur des Genehmigungsverfahrens, dass die Genehmigungsbehörde eine nutzungsplanerische Festlegung gar nicht oder nur unter Vorbehalten genehmige.

#### **E. 18**

Ebenfalls am 12. Mai 2014 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest.

- 17 - • Hinsichtlich der faktischen Hotelzone habe sich die Situation seit der Abstimmung in der Gemeindeversammlung entscheidend geändert, indem die Regierung im angefochtenen Entscheid zahlreiche Auflagen erlassen habe, um die Verknüpfung zwischen dem Hotelbetrieb und den künftigen Bauten sicherzustellen, wozu sie gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG berechtigt gewesen sei. Indessen sei die Nutzung dieser Flächen für Hotelzwecke bzw. für strukturierte Beherbergungsbetriebe keineswegs neu. Bereits im PMB vom Oktober 2012 sei die Konzeption für die Überbauung des Gebiets A.\_\_\_\_\_ ausführlich dargelegt und auf den Projektwettbewerb und den Umstand hingewiesen worden, dass im Rahmen der ersten Nutzungsetappe bereits ein Hotel und vier Mehrfamilienhäuser erstellt worden seien. Zudem sei dargelegt worden, dass in der zweiten Nutzungsetappe die Realisierung von Personalwohnungen und -zimmern und die Erweiterung des Konzepts Ferienwohnungen mit Hotelservice vorgesehen sei. Die Sicherstellung sei mit den rechtlich verbindlichen Auflagen der Regierung im Genehmigungsentscheid erfolgt.

#### **E. 19**

Ebenfalls am 12. Mai 2014 hielt die Beigeladene 2 duplicando an ihren Anträgen fest. • Bereits anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. September und 2. Oktober 2012 sei es den Stimmbürgern bewusst gewesen, dass es sich bei der Einzonung von Parzelle 10470

um eine projektbezogene Einzonung handle. Die Stimmbürger hätten dem Überbauungskonzept Ferienwohnungen mit Hotelservice zugestimmt. Der Antrag auf Nicht-einzonung sei abgewiesen worden. Es sei nicht zu beanstanden, dass Parzelle 10470 der Wohnzone 3 und nicht einer Hotelzone zugewiesen worden sei, denn nur so könne die Überbauung A.\_\_\_\_\_ im Sinne des Überbauungskonzeptes abgeschlossen werden. • Für die bereits bestehenden Ferienwohnungen bestünden gar keine Bewirtschaftungsverpflichtungen, weswegen der Hinweis auf aufgelöste Bewirtschaftungsverträge durch die neue Besitzerin des Hotels Q.\_\_\_\_\_ irrelevant sei.

## **E. 20**

Am 19. November 2014 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem vier der Beschwerdeführer persönlich, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, die Beschwerdegegnerin 1, vertreten durch den Juristen für Raumplanung,

- 18 - sowie die Beschwerdegegnerin 2, vertreten durch den Gemeindepräsidenten und ein Gemeindevorstandsmitglied, wiedervertreten durch ihren Rechtsanwalt, anwesend waren. Von Seiten der Beigeladenen 1 und 2 waren je eine Person, vertreten durch ihre Rechtsanwältin bzw. ihren Rechtsanwalt, anwesend. Allen Anwesenden wurde dabei an drei verschiedenen Standorten Gelegenheit geboten, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. Seitens des Gerichtes wurden insgesamt noch 12 Fotografien von den örtlichen Verhältnissen erstellt und zu den Akten genommen. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und in den angefochtenen Entscheiden sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Die vorliegende Beschwerde richtet sich einerseits gegen den Planungsbeschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1268), mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 die Planungsbeschwerde der Beschwerdeführer vom 2. November 2012 gegen die Totalrevision der Ortsplanung in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ im Sinne der Erwägungen abgewiesen hat, soweit sie darauf eingetreten ist. Damit ist die Beschwerdegegnerin 1 dem Planungsbeschwerdeantrag der Beschwerdeführer, wonach die Genehmigung der Einzonung von Parzellen 10470 und 10455 zu verweigern sei, nicht nachgekommen, sondern hat – im Einklang mit der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 27. September und 2. Oktober 2012 –, zumindest hinsichtlich der Parzelle

- 19 - 10470, unter Auflagen die Rechtmässigkeit der Zuweisung zur Wohnzone 3 festgestellt. Andererseits richtet sich die vorliegende Beschwerde auch gegen den Genehmigungsentscheid vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 unter anderem in Ziff. 5 des Dispositivs die Festlegung des ZP und GGP 1:2000 Y.\_\_\_\_\_/M.\_\_\_\_\_ unter Vorbehalten und Anweisungen genehmigte. Dabei verknüpfte die Beschwerdegegnerin 1 die Genehmigung der Wohnzone 3 auf Parzelle 10470 im Gebiet A.\_\_\_\_\_ mit diversen Auflagen und sistierte gleichzeitig das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone 3 auf der Parzelle 10455, bis die Eigentümer den von der Beschwerdegegnerin 1 unterbreiteten Kaufrechts- und Planungsmehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet haben. Gemäss 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

Planungsbeschwerden mit (verwaltungsgerichtlicher) Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Als Stockwerkeigentümer der Parzellen 10321, 10322 und 10333 sind die Beschwerdeführer durch die angefochtenen Entscheide berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung auf (vgl. Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung 1b – einzutreten. b) Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Januar 2014 in der Hauptsache die Aufhebung des Beschwerdeentscheids vom 17. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1268), die Verweigerung der Ein-

- 20 - zonung der Parzellen 10470 und 10455 sowie die Aufhebung des Genehmigungsentscheids vom 17. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), soweit er die Parzellen 10470 und 10455 betrifft. Bezüglich der Parzelle 10455 gilt es indes festzuhalten, dass das Verfahren in Bezug auf die Genehmigung der Einzonung dieser Parzelle von der Beschwerdegegnerin 1 sistiert worden ist (vgl. Ziff. 5 lit. c des Dispositivs des Genehmigungsentscheids vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 [Protokoll Nr. 1259]; vgl. auch die Erwägung 7 des Planungsbeschwerdeentscheids vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 [Protokoll Nr. 1268]). Diese Sistierung war sachlich gerechtfertigt, weil die Unterzeichnung des Kaufrechts- und Planungsmehrwertabschöpfungsvertrags Voraussetzung für die Genehmigung der Einzonung bildet und die Erfüllung dieser Bedingung von den Behörden nicht beeinflusst werden kann. Damit liegt aber bezüglich der Parzelle 10455 noch kein anfechtbarer Endentscheid vor, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist. Der Sistierungsentscheid der Beschwerdegegnerin 1 als solcher wurde von den Beschwerdeführern nicht angefochten. Selbst wenn er indes angefochten worden wäre, wäre darauf nicht einzutreten. Denn gemäss Art. 49 Abs. 4 VRG sind verfahrensleitende Anordnungen, vorsorgliche Massnahmen sowie andere Zwischenentscheide nur anfechtbar, wenn sie für die betroffene Partei einen Nachteil zur Folge haben, der sich später voraussichtlich nicht mehr beheben lässt oder ausdrücklich als selbständig anfechtbar erlassen werden, wenn sich das Verfahren dadurch möglicherweise vereinfachen lässt. Ein Nachteil, der sich später voraussichtlich nicht mehr beheben lässt, entsteht den Beschwerdeführern vorliegend durch die Sistierung des Genehmigungsverfahrens betreffend Parzelle 10455 nicht, kann doch während der Zeit der Sistierung die Parzelle nicht überbaut werden. Zudem steht den Beschwerdeführern gegen den später (unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Grundeigentümer dieser Parzelle zum Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrag) von der Beschwer-

- 21 - degegnerin 1 zu fassenden Beschluss betreffend Genehmigung der Einzonung dieser Parzelle in die Wohnzone 3 wiederum die Beschwerde gegen das Verwaltungsgericht zur Verfügung. Schliesslich lässt sich das Verfahren durch eine materielle Behandlung des noch nicht gefallenen Genehmigungsentscheids auch nicht vereinfachen. Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) 2000 muss bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Baulandes nachgewiesen sein. Art. 19 Abs. 2 KRG sieht sodann vor, dass die Gemeinden, insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen, die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck treffen. Als einziges Mittel steht der Gemeinde hierzu – soweit ersichtlich – der Abschluss eines

entsprechenden Vertrags zur Verfügung, wie er vorliegend auch geplant ist (vgl. PMB vom Oktober 2012 S. 19 in fine). Folglich kann die Genehmigung aber nicht erfolgen, bevor nicht der entsprechende Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet ist. Ob die Genehmigung durch die Beschwerdegegnerin 1 jemals erfolgen kann, hängt dabei – wie erwähnt – von einer ungewissen Voraussetzung ab, nämlich der Unterzeichnung des entsprechenden Vertrags durch die Grundeigentümer der Parzelle 10455. Somit kann auch unter diesem Aspekt nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. c) Beschwerdethema des vorliegenden Verfahrens bildet demnach die Frage, ob die Parzelle 10470 zu Recht neu der Wohnzone 3 zugewiesen wurde oder ob es triftige Gründe für die beantragte Verweigerung der Einzonung von Parzelle 10470 gegeben hätte. 2. Zur Kognition (Überprüfungsbefugnis) des streitberufenen Verwaltungsgerichtes gilt es festzuhalten, dass sich dessen Kontrollbefugnis im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a)

- 22 - 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 ist. Amtet 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 (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 14 52 vom 13. Januar 2015 E.3b, R 14 4 vom 21. Oktober 2014 E.2d, R 14 3 vom 21. Oktober 2014 E.2d; vgl. zu den identischen altrechtlichen Bestimmungen: PVG 1999 Nr. 44 und 1996 Nr. 42). 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. 3. Die vorliegende zur Diskussion stehende 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 10470 nach dem damals geltenden Art. 15 aRPG genehmigt, welcher wie folgt lautete: 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 vorliegend die Tatsache, dass sich das fragliche Grundstück (Parzelle 10470) grundsätzlich "für eine Überbauung eignet" (vgl. Art. 15 aRPG in initio). Streitig und

- 23 - zu prüfen ist demgegenüber die Frage, ob sich die Einzonung der Parzelle 10470 mit dem weitgehend überbauten Gebiet nach Art. 15 lit. a aRPG oder mit dem notwendigen Bedarf für die nächsten 15 Jahre nach Art. 15 lit. b aRPG rechtfertigen lässt. Die Beschwerdegegnerin 1 hat die Einzonung der Parzelle 10470 sowohl nach Art. 15 lit. a aRPG als auch nach Art. 15 lit. b aRPG geprüft und sowohl die Voraussetzungen von lit. a (weitgehend überbautes Gebiet) als auch jene von lit. b (notwendiger Bedarf für die nächsten 15 Jahre) für gegeben erachtet. 4. a) Die Beschwerdeführer machen in Bezug auf das Kriterium des weitgehend überbauten Gebiets geltend, dass das zur Diskussion stehende Gebiet auf Parzelle 10470 keine Baulücke darstellen könne, weil zwischen dem

älteren Teil von Y.\_\_\_\_\_ und dem Gebiet O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ bzw. zwischen den bestehenden Gebäuden im A.\_\_\_\_\_ und der erhöht im Süden liegenden Häuserreihe eine – in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet liegende – grosse Landwirtschaftsfläche bestehe, auf der auch die als Wintersportzone ausgeschiedene Langlaufloipe durchführe. Dadurch werde der historische Dorfteil vom neuen Dorfteil abgegrenzt. Im neuen Teil (O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_) seien nur drei sehr grosse Bauten erstellt worden, während alle anderen Bauten klein bis mittelgross seien. Parzelle 10470 sie keineswegs von der bestehenden Überbauung derart geprägt, dass sinnvollerweise einzig die Aufnahme in die Bauzone in Frage käme. Das Gegenteil sei der Fall, da das Grundstück zwar im Norden und Osten an überbautes Gebiet, im Süden und Westen hingegen an eine viel grössere unüberbaute Fläche angrenze, welche die Parzelle 10470 entscheidend präge. Gesamthaft betrage die Länge der an unüberbaute Fläche angrenzenden Schenkel rund 40 % der gesamten Schenkellänge der Parzelle 10470. Es könne somit keine Rede davon sein, dass die Parzelle 10470 von über-

- 24 - bautem Gebiet umgeben sei oder zu einem geschlossenen Siedlungsgebiet gehöre, wie dies Art. 15 lit. a aRPG voraussetze. b) Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 15 lit. a aRPG wird in der Rechtsprechung eng verstanden. Er umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs, nicht aber peripher gelegene Gebiete, unüberbaute Flächen ohne Siedlungszusammenhang sowie grössere unüberbaute Flächen in besiedeltem Gebiet. In der Beurteilung, ob ein Gebiet als weitgehend überbaut gilt, ist eine parzellenübergreifende und gebietsbezogene Betrachtungsweise anzustellen. In diesem Sinne sind der vorhandene Zustand auf einem Grundstück sowie dessen Bezug zu einer bestehenden Siedlung stets in ihrer Gesamtheit und in ihrem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu beurteilen. Dies schliesst allerdings nicht aus, dass Parzellen, die in der gleichen Geländekammer liegen, teilweise als überbaut und teilweise als nicht überbaut betrachtet werden und somit planerisch ihr eigenes Schicksal haben können. Immerhin muss die vorhandene Häusergruppe Siedlungscharakter aufweisen, wenn es um die Beurteilung bisher nicht überbauter Grundstücke am Rande von Siedlungen oder in Baulücken geht. Überbautes Gebiet in diesem Sinne liegt ferner nur vor, soweit die bereits vorhandene Überbauung allgemeinen Siedlungsbau darstellt. Landwirtschaftliche oder andere primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtetes Argument für eine Zuteilung zur Bauzone ab (vgl. BGE 132 II 218 E.4.1, 122 II 455 E.6a, 121 II 417 E.5a; WALDMANN/HÄNNI, Stämpflis Handkommentar SHK zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 15 Rz. 23 f.). c) Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und ei-

- 25 - ne relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 132 II 218 E.4.2.1, 121 II 417 E.5a). In der jüngeren Rechtsprechung hat das Bundesgericht eine Unterscheidung zwischen dem Begriff der Baulücke und demjenigen der grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet vorgenommen. Letztere können der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen dienen.

Eine derartige freie Fläche wird nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist eine eigenständige Funktion auf, weshalb sie nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen ist (BGE 132 II 218 E.4.2.2). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können unüberbaute Gebiete bis zu einer Grösse von ungefähr 1 ha inmitten von überbautem Gebiet unter bestimmten Bedingungen als Baulücke bezeichnet werden, während das Vorliegen einer Baulücke aus quantitativen Gründen bei Flächen von 1.4, 2.3, 5.5 und 12 ha vom Bundesgericht verneint wurde. Allerdings darf die Frage nicht nach rein quantitativen Gesichtspunkten beantwortet werden; massgebend ist vielmehr die Art der Umgebung. Eine dichte Bebauung oder eine Hochhaussiedlung prägen die Umgebung mehr als eine lockere bauliche Nutzung. Zu berücksichtigen ist sodann das Verhältnis zwischen den nicht überbauten und den sie umgebenden überbauten Gebieten. Des Weiteren kann auch der in einem Gebiet anzutreffende Erschliessungsgrad als ein Element nebst anderen mitberücksichtigt werden, wobei eine teilweise vorhandene Groberschliessung nicht notwendigerweise zur Annahme einer Baulücke führt (vgl. BGE 132 II 218 E.4.2.3; Urteil des Bundesgerichtes 1A.72/2003 vom 4. November 2003 E.4.1.2; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 15 Rz. 23; vgl.

- 26 - zum Ganzen auch: FLÜCKIGER/GRODECKI, in: AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH [Hrsg.], Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2010, Art. 15 Rz. 85 ff.). d) Das streitberufene Gericht konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 19. November 2014 ein abschliessendes Bild von der einzuzonenden Parzelle 10470, des Bezugs dieser Parzelle zur bestehenden Siedlung im Gebiet O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ sowie den Verhältnissen auf den benachbarten Parzellen machen. Dabei stellte das Gericht im Wesentlichen was folgt fest: Zwischen dem älteren Dorfteil von Y.\_\_\_\_\_ und dem Gebiet O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ besteht ein rund 4 ha grosser, der Landwirtschaftszone zugewiesener Freihaltebereich (R.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_, Parzellen 10039, 10041, 10042). Auf dieser als Wintersportzone ausgeschiedenen Landwirtschaftsfläche führt im Winter eine Langlaufloipe durch. Die Parzelle 10470 grenzt zwar im Süden an diese Freifläche an, ist jedoch im Westen von der voluminösen Baute auf Parzelle 10321, im Norden durch das Hotel Q.\_\_\_\_\_ auf Parzelle 10469 sowie die ebenfalls voluminöse Baute auf Parzelle 10322 sowie im Osten von den Mehrfamilienhäusern auf Parzellen 10471, 10466, 10467 und 10468 (gemäss Quartierplan A.\_\_\_\_\_ zwischen 2010 und 2012 erstellter, östlicher Schenkel des Siegerprojekts des Projektwettbewerbs) umgeben. An drei der vier Seiten grenzt Parzelle 10470 somit unmittelbar an überbaute Parzellen an. Einzig südlich der Parzelle 10470 liegt – wie erwähnt – eine der Landwirtschaftszone zugewiesene Freifläche, welche allerdings ihrerseits – zumindest mehrheitlich – von überbautem Gebiet umgeben ist. Das Gebiet A.\_\_\_\_\_ weist sodann eine relativ dichte Bebauung auf mit dem mehrgeschossigen Hotel Q.\_\_\_\_\_ auf Parzelle 10469, den beiden äusserst voluminösen Bauten auf Parzellen 10321 und 10322 entlang der

- 27 - I.\_\_\_\_\_strasse sowie den vier Mehrfamilienhäusern auf Parzellen 10471, 10466, 10467 und 10468 entlang der Strasse "Auf den O.\_\_\_\_\_". Auch nördlich der I.\_\_\_\_\_strasse befinden sich vier grosse Mehrfamilienhäuser und östlich des Gebiets A.\_\_\_\_\_ liegt das Gebiet P.\_\_\_\_\_ mit zahlreichen Mehr- und Einfamilienhäusern. Die im Gebiet A.\_\_\_\_\_ bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser einschliesslich des Hotels Q.\_\_\_\_\_ weisen fraglos Siedlungscharakter auf. Die hier umstrittene Parzelle 10470 befindet sich im Zentrum dieser Siedlung inmitten von mehrgeschossigen voluminösen Bauten und gehört demnach zum geschlossenen Siedlungsbereich. Die Parzelle 10470 ist vorwiegend von der sie

umgebenen Überbauung geprägt und nimmt an der Siedlungsqualität teil, zumal sie "bloss" 7'472 m<sup>2</sup> und damit weniger als 1 ha aufweist (vgl. dazu BGE 132 II 218 E.4.2.3). Überdies ist die Infrastruktur bis an die Grenzen der Parzelle 10470 vollständig vorhanden, sodass bei einer Überbauung derselben grundsätzlich nur noch die entsprechenden Hausanschlüsse zu erstellen sind. Entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung kommt der Parzelle 10470 – wie sich bereits aus deren gesamten Vorgeschichte ergibt – auch keine eigenständige Funktion zu, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung – wie gesehen – als Abgrenzungskriterium zwischen einer grösseren unüberbauten Fläche und einer Baulücke massgebend ist. Im Jahre 1996 beschlossen die Stimmbürger der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ eine Totalrevision der Ortsplanung. Aufgrund der zu grossen Bauzonenreserven verweigerte die Beschwerdegegnerin 1 damals mit Beschluss vom 16., mitgeteilt am 22. Dezember 1997 (Protokoll Nr. 2512), die Genehmigung der beabsichtigten Ortsplanungsrevision und wies die ehemalige Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ an, ihre Bauzone in Anwendung von Art. 15 lit. b aRPG zu redimensionieren. Von dieser Redimensionierung war auch die heutige Parzelle 10470 betroffen, welche in der Folge

- 28 - mit Beschluss der Beschwerdegegnerin 1 vom 15., mitgeteilt am 16. September 1998 (Protokoll Nr. 1801), der zweiten Nutzungsetappe zugeordnet wurde. Vor dieser Zuweisung zur zweiten Nutzungsetappe lag die heutige Parzelle 10470 in der Bauzone. Nicht dies ist bemerkenswert, sondern vielmehr der Umstand, dass die zunächst zur Belassung in der Bauzone vorgesehene heutige Parzelle 10470 anlässlich der Ortsplanungsrevision 1996/1997/1998 nicht etwa in eine Landwirtschaftszone oder eine ähnliche Nichtbauzone ausgezont wurde, sondern in eine zweite Nutzungsetappe, was zwar für die Qualifikation als Nichtbauzone nichts ändert, aber doch indiziert, dass bereits damals eine Absicht bestand, die Parzelle mittels späterer Einzonung in die erste Nutzungsetappe wiederum zur Bauzone zu machen. Gemäss Art. 44 Abs. 2 des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ wurde zudem die zweite Nutzungsetappe dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugerechnet. Gemäss früherer Planungspraxis wurden Gebiete, die im Sinne von Reservebaugebiete für eine spätere Erweiterung von Bauzonen vorgesehen sind, dem ÜG zugeteilt (vgl. Arbeitshilfe zum KRG des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS] vom 1. Dezember 2004 [Stand 1. Dezember 2010] zu Art. 40 KRG). Die erwähnte Arbeitshilfe zum KRG führt unter demselben Artikel zudem aus, dass die Übergangsbestimmungen des KRG (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 4 KRG) vorsehen, dass Art. 40 KRG auch für die in gewissen Gemeinden bereits existierenden Gebiete der zweiten Nutzungsetappe gilt, mithin also auch vorliegend. Art. 40 Abs. 1 KRG legt unter der Marginalie "Zonen für künftige bauliche Nutzung" fest, dass die Zonen für künftige bauliche Nutzungsgebiete Gebiete umfassen, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. Bereits vor diesem Hintergrund musste vorliegend allen Beteiligten klar sein, dass die heutige Parzelle 10470 zur Überbauung vorgesehen ist. Schliesslich erstreckt sich auch der vom Vorstand der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ am 10. Dezember 2007 erlassene Quartierplan A.\_\_\_\_\_ sowohl auf die

- 29 - erste als auch auf die zweite Nutzungsetappe. Neben dem Einbezug in den Quartierplanperimeter wurde die zweite Nutzungsetappe in der Quartierplanung auch bereits planerisch bearbeitet. Jedenfalls geht die Erstellung des zweiten, sich Richtung Süden öffnenden westlichen Schenkels der Kopfbaute des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb auf der heutigen Parzelle 10470 klar als Ziel aus dem Quartierplan A.\_\_\_\_\_ hervor (vgl. insbesondere der Gestaltungsplan C 1:1000 sowie der Erschlies-

sungsplan D 1:1000 vom 29. Oktober bzw. vom 10. Dezember 2007). Schliesslich lässt sich die Überbauungsabsicht hinsichtlich der Parzelle 10470 auch klar dem PMB vom Oktober 2012 entnehmen, wo bezüglich Überbauungsabsicht was folgt festgehalten wurde (S. 19): "Bereits im Rahmen der Quartierplanung war vorgesehen, das Projekt mittelfristig innerhalb der 2. Nutzungsetappe fortzusetzen. In der zweiten Nutzungsetappe ist u.a. auch die Realisierung von Personalwohnungen und -zimmern (das Hotel verfügt noch über keinerlei Personalunterkünfte für die ca. 15 Angestellten) sowie die Erweiterung des Konzepts "Ferienwohnen mit Hotelservice" mit Gastgewerbe, Zweitwohnungen und Erstwohnungen vorgesehen." Folglich hat Parzelle 10470 keinerlei eigenständige Funktion, sondern ist – im Gegenteil – schon seit vielen Jahren für die Überbauung vorgesehen. Dass dem so ist, geht überdies auch aus Anhang 1 zum PMB vom Oktober 2012 (Räumliche Übersicht und Entwicklungsschwerpunkte Gemeinde X. \_\_\_\_\_ 1:30'000) hervor, wo Y. \_\_\_\_\_ als Siedlungsentwicklungsschwerpunkt festgelegt wurde. e) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen kann die Parzelle 10470 somit ohne Weiteres dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a aRPG zugeordnet werden. Wie aus den Akten hervorgeht und am Augenschein erhärtet werden konnte, kommt der Parzelle 10470 bereits aufgrund der baulichen Umgebung sowie der gesamten Siedlungsstruktur im Gebiet O. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ und P. \_\_\_\_\_ keine eigenständige Funktion im Sinne der Raumplanungsgrundsätze zu. Des Weiteren

- 30 - zeigt aber auch die Vorgeschichte klar, dass die Parzelle zur Überbauung bestimmt ist und zwar mit dem Zweck der Erweiterung des Hotels Q. \_\_\_\_\_. Die erste Nutzungsetappe des Quartierplans A. \_\_\_\_\_ ist mittlerweile vollständig mit dem erwähnten Hotel und vier Mehrfamilienhäusern überbaut, wobei der Erlös aus dem Verkauf der Zweitwohnungen vollständig zur Quersubventionierung des Hotels eingesetzt wurde. Bereits im Rahmen der Quartierplanung A. \_\_\_\_\_ war sodann vorgesehen, das Projekt mittelfristig innerhalb der zweiten Nutzungsetappe fortzusetzen. Das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ist im Quartierplan A. \_\_\_\_\_ denn auch bereits für die zweite Nutzungsetappe festgesetzt worden. Schliesslich liegt die Parzelle 10470 im Siedlungsgebiet und ist Bestandteil des Siedlungskonzepts Y. \_\_\_\_\_ (vgl. Beilage 7 der Beigeldenen 2). Dementsprechend gehört die Parzelle 10470 zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a aRPG. Bereits aus diesem Grund erweist sich die von der Beschwerdegegnerin 2 beschlossene und von der Beschwerdegegnerin 1 genehmigte Zuweisung derselben zur Wohnzone 3 als rechtens, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. 5. a) An und für sich müsste deshalb nicht mehr geprüft werden, ob der Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 lit. b aRPG gegeben ist, ist doch eine Bauzonenzuweisung gemäss Art. 15 aRPG – Eignung vorausgesetzt – bereits dann gerechtfertigt, wenn alternativ entweder das Kriterium der weitgehenden Überbauung (lit. a) oder dasjenige des Bedarfs in den nächsten 15 Jahren (lit. b) erfüllt ist. Nachdem infolge der von der Beschwerdegegnerin 1 verfügten Auflagen im Genehmigungsentscheid vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), geklärt ist, dass es sich bei der Zone auf Parzelle 10470 de facto um eine Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt und die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung vom 24. März 2014 vor Gericht darlegt, dass es für ein solches Bedürfnis keine planerische Reserve gibt (vgl.

- 31 - S. 8 der erwähnten Vernehmlassung) und der Bedarf für die nächsten 15 Jahre überdies nur für die gewöhnlichen Wohnbauzonen berechnet worden ist, erhellt, dass der Bedarf für eine solche Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe in der Gemeinde

X.\_\_\_\_\_ gegeben ist. Dies wird im vorliegenden Verfahren denn auch von niemandem in Frage gestellt. Es musste deshalb zwecks Kompensation im Bereich von Parzelle 10470 auch nicht eine entsprechend grosse Fläche Wohnbauzone andernorts ausgezont werden. Dies wäre im Übrigen auch dann nicht der Fall gewesen, wenn Parzelle 10470 eine reine Wohnbauzone darstellen würde. Zwar gibt es gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 25. Februar 2014 in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ im Bereich Wohnbauzonen einen Reserveüberschuss von rund 2.7 ha (vgl. S. 4 der erwähnten Vernehmlassung). Davon sind aber noch 7'472 m<sup>2</sup> von Parzelle 10470 (welche wegen der verfügbaren Auflagen nicht als Wohnbauzone betrachtet werden kann), 2'701 m<sup>2</sup> Wohnzone von Parzelle 10455 (die noch nicht genehmigt wurde) und 3'517 m<sup>2</sup> Bauzone auf Parzelle 30030 in Z.\_\_\_\_\_ (die schon am 2. Juli 2013 von der Beschwerdegegnerin 1 nicht genehmigt worden ist) sowie die rund 700 m<sup>2</sup> messende Kernzone auf Parzelle 30072 und 30079 im U.\_\_\_\_\_ (die ebenfalls schon am 2. Juli 2013 von der Beschwerdegegnerin 1 nicht genehmigt worden ist) abzuziehen. Der Reserveüberschuss beläuft sich folglich noch auf rund 1.26 ha. Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ ist zudem erst per 1. Januar 2010 aus einer Gemeindefusion entstanden, weswegen die Wohnbauzonen auch gerade infolge des relativ bescheidenen Überschusses von rund 1.26 ha vertretbar und verantwortbar erscheinen. Bezogen auf das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ resultiert ohnehin kein Reserveüberschuss und der Raum K.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ ist zudem explizit als Siedlungsentwicklungsschwerpunkt festgelegt worden. Im Übrigen kann die Frage der Kompensation aber auch aus prozessualen Gründen gar nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung durch das streitberufene Ge-

- 32 - richt bilden, haben doch die Beschwerdeführer den Genehmigungsentcheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), nur in Bezug auf die Einzonung der Parzellen 10455 und 10470 angefochten, nicht aber die Aufhebung des gesamten Genehmigungsentscheides verlangt. b) Nicht verständlich ist indes, weswegen die Beschwerdegegnerin 2 die projektbezogene Nutzungsplanung nicht selber mittels Auflagen gesichert hat, sondern dies die Beschwerdegegnerin 1 in ihrem Genehmigungsentcheid vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), machen liess. Nachdem aber – konsequenterweise - weder die Beschwerdegegnerin 2 noch die betroffenen Grundeigentümer etwas dagegen eingewendet haben – insbesondere dagegen keine Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben haben – ist dies nicht entscheidend, zumal die Beschwerdeführer explizit auf die Erhebung einer Stimmrechtsbeschwerde verzichtet haben (vgl. Beschwerde vom 24. Januar 2014 S. 4). Zur Wahrung von Fremdinteressen, insbesondere jenen der Beschwerdegegnerin 2 sowie der Grundeigentümer der Parzelle 10470, sind die Beschwerdeführer vorliegend aber nicht befugt. c) Damit ist auch bereits gesagt, dass mit den von der Beschwerdegegnerin 1 verfügbaren Auflagen die Parzelle 10470 keine gewöhnliche Wohnbau-parzelle mehr ist, sondern de facto in einer Spezialzone – mithin einer Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe – liegt. Es dürfen dort nur hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen, Personalwohnungen bzw. Personalzimmer oder Hotelweiterungen erstellt werden. Demzufolge erhellt, dass die Parzelle nicht den gewöhnlichen Wohnbauzonen zuzuschlagen ist, aufgrund derer der Baulandbedarf in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ für die nächsten 15 Jahre errechnet worden ist.

- 33 - 6. Nur am Rande sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass die Beschwerdegegnerin 1 in ihrem Genehmigungsentcheid vom 17., mitgeteilt am

## E. 23

Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1268), als auch der – soweit die Parzellen 10470 und 10455 betreffend – ebenfalls angefochtene Genehmigungsentscheid vom 17., mitgeteilt am 23. Dezember 2013 (Protokoll Nr. 1259), erweisen sich somit als rechtens, was zur umfassenden

- 37 - Bestätigung derselben und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt, soweit auf diese eingetreten werden kann (vgl. dazu vorstehend E.1b). b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird dagegen gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Dies hat vorliegend zur Folge, dass die Beschwerdeführer sowohl den Beigeladenen 1 als auch der Beigeladenen 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen haben. Ausgehend von der eingereichten Honorarnote der Rechtsvertreterin der Beigeladenen 2 vom 15. Mai 2014 über Fr. 5'840.10 (inkl. 3 % Kleinspesenzuschlag und 8 % MWST) sowie unter Beachtung, dass diese lediglich den bis am 15. Mai 2014 angefallenen Aufwand beinhaltet, nicht aber den Aufwand für den Augenschein vom 19. November 2014, erscheint vorliegend eine Parteientschädigung von pauschal Fr. 6'300.-- (inkl. MWST) zu Gunsten der Beigeladenen 2 als angemessen. Mangels Einreichung einer entsprechenden Honorarnote des Rechtsvertreters der Beigeladenen 1 setzt das streitberufene Gericht die entsprechende Parteientschädigung ermessensweise selbst fest, wobei es in Anbetracht des geringen angefallenen Aufwands eine aussergerichtliche Entschädigung von pauschal Fr. 1'000.-- (inkl. MWST) zu Gunsten der Beigeladenen 1 als angemessen erachtet. Folglich haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung Fr. 6'300.-- (inkl. MWST) an

- 38 - die Beigeladene 2 sowie Fr. 1'000.-- (inkl. MWST) an die Beigeladenen 1 zu bezahlen. Den obsiegenden Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 steht demgegenüber keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Demnach erkennt das Gericht:

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