

GR_GERICHTE R 2015 41 vom 28. Oktober 2015

GR Gerichte, 2015-10-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_41

FR: GR_GERICHTE R 2015 41 du 28 octobre 2015

IT: GR_GERICHTE R 2015 41 del 28 ottobre 2015

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Den Einsprechern wurde hierzu von der Gemeinde das rechtliche Gehör gewährt, wovon diese am 9. März 2015 Gebrauch machten. Sie brachten insbesondere vor, es stimme nicht, dass das Wegtrasse im Süden von Parzelle 3690 und die weiteren Baulanderschliessungstrassen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst worden seien. Dem widersprächen die Stützmauern, welche noch im Bereich von Parzelle 3687 ersichtlich seien und dann verdeckt entlang der Strasse im Süden von Parzelle 3690 ver- liefen. Anhang 1.1 des Berichts F._____ zeige ein Gefälle von der Höhen- linie 1'300 oberhalb der westlichen Kreuzung hinunter zur Einfahrt zur be- stehenden Tiefgarage (Höhenkurve 1'287) und entlang der Casa C._____ und dem ehemaligen Schützenstand bei Höhenkurve 1290. Offensichtlich habe es in den Jahren um 1975 Geländeänderungen gegeben, die heute noch massgebend seien. Im Bereich westlich des damaligen Werk-

- 4 - hofes hätten Abgrabungen stattgefunden, so dass die Zufahrt zum Werk- hof von der nördlichen Strasse aus auf ca. 1'287 m.ü.M. direkt habe erfol- gen können. Für die Casa B._____ sei das Gelände wiederum aufge- schüttet und nach dem Bau der Tiefgarage das Gelände zwischen Casa B._____ und der südlich verlaufenden Strasse eingeebnet worden. Der Bau der Casa B._____ sei in den Jahren 2006-2007 erfolgt. Der im Be- richt F._____ unter Ziff. 2 angeführte Übersichtsplan zeige genau diese Situation. Deutlich komme die Höhenlage auf dem Situationsplan des ers- ten, zurückgezogenen Projekts zum Ausdruck. Die Einfahrt liege auf der Höhenkurve 1287 m.ü.M.. Das Haus B._____ stehe erhöht und beim Haus 808B sei abgegraben und dann wieder aufgefüllt worden. Der Be- richt sage sogar selbst, eine Kontrollgenauigkeit bestehe nicht. Das Ter- rain sei während der vergangenen zehn Jahre erheblich verändert wor- den, weswegen eine Interpolation der Geländekurve nichts bringe. Mass- gebend sei, was vor Ablauf der letzten zehn Jahre verändert worden sei. Damit sei der Bau mindestens 5 m auf das Niveau des damaligen Werk- hofes zu setzen.

E. 6

Am 23. März, mitgeteilt am 24. März 2015, wies der Gemeindevorstand die Einsprache ab und erteilte gleichentags dem Bauvorhaben die Bewil- ligung. Im Einspracheentscheid erwog er, dass eine allfällige Zusammen- legung mehrerer Räume in der projektierten Baute zu selbstständigen Wohneinheiten bewilligungsbedürftig wäre. Damit brauche man sich vor- liegend nicht zu befassen. Die Dachwohnung sei mit einer Erstwohnungs- verpflichtung zu bewilligen und diese sei im Grundbuch anzumerken. Die Baupläne sähen

acht Innen- und acht Aussenparkplätze vor, fünf mehr, als Pflichtparkplätze erforderlich wären. Art. 30 Abs. 4 BG sehe für die Dorfzone und die Zone für Nebenbauten vor, dass über die Pflicht- parkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden dürften. Dies gelte aber nicht für die Dorferweiterungszone DE3. Der ursprüngli-

- 5 - che Terrainverlauf könne wegen der vorgängigen Baugeschichte nicht mehr anhand jüngerer und aktueller Terrainaufnahmen und -verhältnisse eruiert werden. Bereits vor 1975 seien auf Parzelle 3690 erste Gewerbe- bauten erstellt worden. Schon damals seien Geländeeingriffe vorgenom- men worden. Mit dem Bau des Werkhofes 1975 seien das neu gestaltete und das gewachsene Terrain erneut wesentlich verändert worden. Mit den Neubauten der letzten Jahre seien verschiedene Aufschüttungen und Abgrabungen einhergegangen. Die Gemeinde habe daher eine Geomete- rin beauftragt, Angaben zum natürlichen Terrainverlauf nach IVHB zu ma- chen. Die Gutachterin habe aufgrund ihrer Überprüfung festgestellt, das Projekt gemäss Publikation und Profilierung halte die vorgeschriebenen Gebäude- und Firsthöhen im Rahmen der möglichen Ermittlungs- und Kontrollgenauigkeit ein. Darauf könne abgestellt werden. Die von den Einsprechern erwähnten Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der jüngeren Neubauten könnten nicht zur Ermittlung des ursprünglichen Terrainverlaufes herangezogen werden, da diese nicht auf dem gewach- senen Boden erstellt worden seien. Die Verkehrssicherheit sei durch die Parkierung nicht beeinträchtigt. Die Parkplätze quer zur Fahrtrichtung ent- lang der Sammelstrasse seien so angelegt, wie sie die Baubehörde in den letzten Jahren stets bewilligt habe. Es seien keine Gesetzesverlet- zungen entstanden. Das Verkehrsaufkommen auf dieser Sammelstrasse sei zudem verhältnismässig gering. Das Quartier sei über das bestehende Trottoir entlang der E.____-strasse im Norden für Fussgänger hinrei- chend erschlossen. Ein zusätzliches Trottoir im fraglichen Strassenab- schnitt sei nicht nötig. Gegebenenfalls könnte das Verkehrsregime gemäss GEP angepasst werden, sollten es die Verhältnisse erfordern. Ein Beseitigungsrevers betreffend die geplanten Parkplätze für eine allfäl- lige Erstellung eines Trottoirs sei nicht nötig. Der genaue Betriebsablauf betreffend Warenanlieferung und Abfallent- sorgung sei nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Entschei-

- 6 - dend sei, dass die vorgesehene Hotelnutzung zonenkonform sei und kein Anlass bestehe für die Annahme, der betriebliche Ablauf verstosse gegen baurechtliche Normen. Die Kosten von Fr. 5'700.-- für das Gutachten und Fr. 1'800.-- für die an- waltliche Beratung würden den Einsprechern überbunden.

E. 7

Dagegen erhoben die Einsprecher am 23. April 2015 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten, die D.____ AG (Bauherrin) sei anzuweisen, die Profile stehen zu lassen bzw. bis zu einem rechtskräftigen Entscheid wieder aufzustellen. Der Ein- spracheentscheid und die Baubewilligung seien aufzuheben und die Bau- bewilligung sei zu verweigern. Eventualiter seien Einspracheentscheid und Baubewilligung aufzuheben und es sei die Angelegenheit zur Neube- urteilung an den Gemeindevorstand zurückzuweisen. In Bezug auf die Lärmimmissionen und auf die Festlegung des natürlich gewachsenen Terrains sei im Sinne der Begründung ein Gutachten durch Experten erstellen zu lassen. In der Baubewilligung und in der öffentlichen Ausschreibung sei das Ob- jekt als "Garni/Pensionshaus" bezeichnet gewesen. Im Einspracheent- scheid sei aber als Betreff "Bau eines Garni/Personalhauses" enthalten. Es seien 30 Gästebetten geplant, welche vermutlich zehn Parkplätze be-

anspruchen. Mit den Pflichtparkplätzen solle der Bedarf und die Limitierung zum Schutz der Umgebung im öffentlichen Interesse festgelegt werden. Bei mehr als acht Pflichtparkplätzen müsse die Hälfte unterirdisch erstellt werden. Die Überkapazität von 16 respektive 18 Parkplätzen widerspreche den Vorgaben des Umweltschutzrechts. Bei den acht bis zehn vor dem Haus der Eheleute A._____ vorgesehenen Parkplätzen fehle der Strassenabstand zur (Sammel-) Strasse. Parkierte Fahrzeuge müssten rückwärts auf die Strasse ausfahren. Gemäss VSS-Normen sei dies nicht zulässig. Es müsse zudem ein Beseitigungsrevers betreffend Parkplätze

- 7 - zu Gunsten einer allfälligen späteren Erstellung des Trottoirs abgeschlossen werden. Die vorgesehene Luftwärmepumpe sei eine lärmverursachende Anlage. Es hätte daher im Baubewilligungsverfahren eine lärmrechtliche Beurteilung stattfinden müssen. Eine erstmalige Prüfung durch die Rechtsmittelinstanz sei ausgeschlossen und die Unterlassung der Prüfung durch die Vorinstanz lasse sich im Beschwerdeverfahren nicht heilen. Bei der Gebäudehöhe sei vom Mittel aller Hauptgebäudeecken ab gewachsenem Boden bzw. bei Abgrabungen ab neugestaltetem Terrain auszugehen. Hier werde als Mittel der Gebäudeecken der Niveaupunkt (NP): $-1.57 = + 1'290.93$ m.ü.M. angegeben. Im ersten Baugesuch (September 2014) habe dieser Punkt noch 9 cm tiefer gelegen. Entscheidend sei der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Im Gebiet E._____ seien Geländeingriffe vorgenommen worden. Diese könnten nachvollzogen werden, so dass das ursprünglich gewachsene Terrain vor der eigentlichen Überbauung E._____ ersichtlich werde. Entlang der Via G._____ gebe es einen Lattenzaun, der auf einer alten Stützmauer stehe, was beweise, dass das Gelände von der Strasse stark abgefallen sei. Dem Baugesuch von 2012, mit dem sich das Verwaltungsgericht in R 12 107 und das Bundesgericht in 1C_646/2012 befasst hätten, habe ein Situationsplan mit klaren Höhenlinien beigegeben, so wie sich das Gelände heute präsentiere. Der Verlauf dieser Höhenlinien zeige schon auf den ersten Blick, dass im Gebiet E._____ Geländeänderungen vorgenommen worden seien, welche nun wieder zu korrigieren seien. Der Bericht F._____ gehe davon aus, dass das Wegtrasse und auch die weiteren Baulanderschliessungstrassen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst worden seien. Der Bericht F._____ zeige ein Gefälle von der Höhenlinie $1'300$ m.ü.M oberhalb der westlichen Kreuzung hinunter zur Einfahrt zur bestehenden Tiefgarage (Höhenkurve $1'287$ m.ü.M.) und entlang der Casa C._____ und dem früheren Schützenstand bei $1'290$

- 8 - m.ü.M. Offenbar habe es 1975 Geländeänderungen gegeben, die noch heute massgebend seien. Für die Casa B._____ sei das Gelände aufgeschüttet und nach dem Bau der Tiefgarage wiederum eingeebnet worden. Der Bau der Casa B._____ sei 2006/2007 erfolgt. Der im Bericht F._____ (Ziff. 2) angeführte Übersichtsplan zeige genau diese Situation, ebenfalls der Situationsplan des ersten, zurückgezogenen Projekts. Die Einfahrt liege auf der Höhenkote $1'287$ m.ü.M. Das Haus B._____ stehe erhöht und beim Haus 808B sei abgegraben und dann wieder aufgeschüttet worden. Laut Bericht F._____ gebe es keine Kontrollgenauigkeit. Somit sei von den Verhältnissen der letzten 7-10 Jahren auszugehen. Das Terrain sei seitdem an verschiedenen Orten verändert worden. Deshalb bringe eine Interpolation der Geländekoten nichts. Die Kosten dieses Berichtes hätten nicht den Einsprechern, sondern der Bauherrin oder Gemeinde belastet werden müssen.

E. 8

Am 13. Mai 2015 beantragte die Gemeinde X._____ (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführer beantragten die Einholung eines

Lärmgutachtens, weil durch den neuen Gastwirtschaftsbetrieb übermässige Immissionen entstünden. Diese Behauptung sei neu und, sollten die Beschwerdeführer damit durchdringen, müsste dies bei der Kosten- und Entschädigungsregelung berücksichtigt werden. Die Beschwerdegegnerin 1 habe nichts gegen die Einholung einer Lärmexpertise durch das Gericht einzuwenden. Zur besseren Beurteilung wäre die Durchführung eines Augenscheins hilfreich, insbesondere was die Höhenproblematik anbetreffe. Die Baubehörde habe keinen Anlass gehabt, sich mit der Lärmproblematik intensiver zu befassen. Von keiner Seite seien diesbezüglich Einwände erhoben worden, insbesondere nicht in der Einsprache der Beschwerdeführer im kommunalen Bewilligungsverfahren. Zum andern habe das Projekt ein Gebäude zum Gegenstand, wie es in der DE3 häufig anzutreffen

- 9 - sei. Daran ändere nichts, dass das EG und OG als Garni/Pension genutzt werden solle. Solche Betriebe erzeugten erfahrungsgemäss keine weitergehenden Immissionen als eine reine Wohnüberbauung. Dies gelte insbesondere auch für die Parkierungssituation. Ein Hotel mit 14 Zimmern sei zweifellos ohne lärmrechtliche Relevanz, wenn nicht immissionsträchtige Betriebe angegliedert seien, wie etwa ein am Abend intensiv frequentiertes Restaurant oder eine Disco. Mit ihren 26.8 m² Grundfläche sei die Bar nicht geeignet, ein grösseres Publikum anzuziehen und diene daher in erster Linie den Hotelgästen und stehe in direkter Funktion zum Speisesaal 1, der seinerseits bloss eine Grundfläche von 39.3 m² einnehme. Sollte sich nach Erstellung der Baute herausstellen, dass mit dem Betrieb doch Immissionen verbunden seien, bestünde für die Beschwerdegegnerin 1 immer noch die Möglichkeit zur Anordnung geeigneter Lärmschutzmassnahmen wie z.B. Lärmdämmungen am Gebäude, Einschränkung der Betriebszeiten etc.. Gemäss BGU 1C_161-164/2013 sei ein solches stufenweises Vorgehen zur Lärmbekämpfung durchaus zulässig. Die Parkierung halte sich im Rahmen einer entsprechenden Wohnüberbauung. Die Hotelgäste verwendeten ihre Fahrzeuge zudem erfahrungsgemäss weniger als ständige Bewohner, hauptsächlich zur An- und Wegfahrt. Daran ändere nichts, dass die Bauherrschaft fünf Parkplätze mehr plane als von Gesetzes wegen vorgeschrieben. Dies sei in der DE3 zulässig. Lärmmässig fielen die zusätzlichen Plätze nicht ins Gewicht. Dadurch lasse sich im Gegenteil Suchverkehr vermeiden. Acht Parkplätze seien ferner unterirdisch angelegt, wozu die Bauherrschaft nicht einmal verpflichtet wäre. Eine Wärmepumpe werde nicht eingebaut. In der DE3 betrage die maximale Gebäudehöhe 10 m, die maximale Firsthöhe 13 m. Die IVHB spiele keine Rolle, da das Baugesetz 2003 noch nicht auf dieses Regelwerk abstelle. Zudem habe das Verwaltungsgericht am 6. Januar 2015 in VGUR 14 45 erwogen, die IVHB ändere an der Praxis des Verwaltungsgerichts nichts, wonach mehr als zehn Jahre zurückliegende Terrainveränderun-

- 10 - gen grundsätzlich als gewachsener Boden zu betrachten seien. Damit sei klargestellt, dass die von den Beschwerdeführern behaupteten Terrainveränderungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Werkhofes anfangs der Siebzigerjahre keine Rolle mehr spielen könnten und zu vernachlässigen seien. Wie dem Beiblatt zum Gutachten mit dem Titel "Ursprünglicher Terrainverlauf E. _____ (Interpolation) und Beurteilung von Aufschüttungen des heutigen Terrains 1:200" zu entnehmen sei, lägen dieser Expertise die Terrainaufnahmen des Ingenieurbüros bzw. des Grundbuchgeometers zugrunde, also Ergebnisse aus der Zeit vor den behaupteten Veränderungen im Bereich der Casa B. _____. Zwar lägen diese Resultate nun schon 13 Jahre - also mehr als zehn Jahre - zurück, trotzdem

dürfe hier aber darauf abgestellt werden, behaupteten doch auch die Beschwerdeführer nicht, zwischen 2002 und 2005 hätten irgendwelche neuen Terrainveränderungen stattgefunden. Die Gutachterin habe nachvollziehbar dargelegt, wie sie aufgrund einer Interpolation zur Bestätigung für die Tatsache gekommen sei, dass die projektierte Baute die Gebäude- und Firsthöhen einhalte. Eine erneute Einholung einer Expertise zum Thema Gebäudehöhe erübrige sich somit. Gutachterin F._____ sei absolut sachverständig, wenn es um die Ermittlung des gewachsenen Terrains vor zehn Jahren gehe. Wenn schon hätten die Beschwerdeführer nachweisen müssen, dass ihr ein krasser Fehler unterlaufen sei. Es genüge nicht, wenn irgendwelche Fotodokumentationen zusammengestellt und daraus Interpretationen hergeleitet würden.

E. 9

Die D._____ AG (Beschwerdegegnerin 2) reichte keine Vernehmlassung ein.

E. 10

Am 22. Juni 2015 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Es sei kein Lärmgutachten, sondern eine Lärmprognose im

- 11 - Sinne von Art. 36 LSV verlangt worden. Die Beschwerdeführer überliessen die Durchführung eines Augenscheins dem Ermessen des Gerichts. Die Beschwerdegegnerin 1 nehme vorweg, dass die Beschwerdegegnerin 2 gar keinen abendlichen Betrieb von Aussen- und Innenwirtschaft plane, keine lauten Gäste wünsche und ihren Betrieb auf Gäste ausrichten werde, die die Parkfelder nicht allzu intensiv frequentierten. Diese Annahmen seien wohl nicht berechtigt. Die Behauptung, lärmrechtliche Massnahmen erübrigten sich hier, sei rechtswidrig. Betriebszeiteneinschränkungen erwiesen sich als verhältnismässig. Auch die Parkplatzverlegung an eine weniger lärmempfindliche Lage wäre verhältnismässig. Vor mehr als zehn Jahren sei im Gebiet ein Werkhof gestanden. In der Folge sei das Gelände so durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorbereitet worden, dass es nach den Vorstellungen der damaligen Grundeigentümerin überbaut werden könne. Mit Beginn der Überbauung 2006 sei die Aufschüttung erfolgt. Die Bestimmung des Geländeverlaufes durch die Gutachterin mittels Interpolation sei unnötig, da das ursprünglich gewachsene Terrain ersichtlich sei. Der Gutachterin sei es nicht gelungen, den wirklichen Geländeverlauf darzulegen, da sie sich der Interpolation bedient habe, ohne dabei auf alte Aufnahmen zurückzugreifen. Die von den Beschwerdeführern eingereichten Fotos zeigten demgegenüber klar, dass sich das Gelände vor zehn Jahren anders präsentiert habe als die lineare Interpolation zeigen wolle. Der Nichtbeizug alter Akten müsse der Gutachterin vorgeworfen werden. Zudem sei F._____ Ortsplanerin der Gemeinde. Ein Resultat im Sinne der Gemeinde sei daher verständlich, hier aber unvollständig erfolgt und wegen der fehlenden Neutralität nicht akzeptabel.

E. 11

Am 3. Juli 2015 hielt die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. Das Pensionshaus mit Einliegerwohnung lasse keine nennenswerten Immissionen erwarten. Die Auswirkungen seien nicht wesentlich anders als die des normalen Wohnens. Im Baueingabeformular habe

- 12 - sie von Anfang an einen Anschluss ans Wärmenetz vorgesehen. Dementsprechend stehe betreffend Energieerzeugung weder eine Alternative noch eine Projektänderung zur Diskussion. Für die Höhenberechnung könnten nur Terrainveränderungen massgebend sein,

welche in den letzten zehn Jahren erfolgt seien und es spielten demzufolge die von den Beschwerdeführern behaupteten früheren Veränderungen keine Rolle. Laut H. _____ AG sei die Darstellung der Beschwerdeführer betreffend früher erfolgte Aufschüttungen falsch. Der damalige Werkhof sei nicht auf einer Ebene gestanden. Das nördliche Gelände sei damals beim Bau des Werkhofs leicht abgetragen worden, damit die LKWs eine Zufahrt zu den Garagen gehabt hätten. Es stimme nicht, dass das Gelände zwischen der Casa B. _____ und der Tiefgarage und der Strasse aufgeschüttet worden sei. Sowohl für das Untergeschoss der Casa B. _____ als auch für die Erweiterung der Tiefgarage sei ein Aushub von ca. 3 m bis 3.5 m vorgenommen worden. Das Gelände sei nicht laufend aufgeschüttet, sondern laufend abgetragen worden. Soweit ersichtlich habe die Geometerin auf alte Geländeaufnahmen zugreifen können (Aufnahmen vom 28. Mai 2002). Diese Geländeaufnahmen von 2002 bewiesen, dass die Interpolation von Gutachterin F. _____ richtig sei und dass die Zufahrt der Tiefgarage ausgegraben und das Gelände nicht aufgeschüttet worden sei. Die Behauptung der ebenen Fläche sei falsch, das Gelände im Norden sei abgetragen und nicht aufgefüllt worden. Das Gelände sei mit dem Bau der Werkhofkantine 1975 nicht so aufgeschüttet worden, wie die Beschwerdeführer dies behaupteten. Die Baracke sei direkt und ohne Aufschüttung auf das gewachsene Terrain platziert worden. Später seien weitere Baracken auf das gewachsene Terrain platziert worden.

E. 12

Am 20. Juli 2015 reichte der beschwerdeführerische Rechtsvertreter seine Honorarnote - (Zeitraum 1. September 2014 bis 20. Juli 2015; Honorar nach Zeitaufwand [Fr. 280/h für Marc Tomaschett und Fr. 350/h für RA

- 13 - Markus Hollenstein; total 101.94 h bzw. Fr. 30'459.05, plus 3 % Barauslagen Fr. 913.75, Spesen, Auto Fr. 870.50, Mehrwertsteuer Fr. 2'579.45]) - über insgesamt Fr. 34'822.75 ein. Am 23. Juli 2015 schrieb der beschwerdegegnerische Rechtsvertreter dazu, dass der geltend gemachte Betrag alle Grenzen sprengt. Der Fall sei keineswegs so schwierig gewesen, als dass dafür mehr als 100 h aufzuwenden gewesen wären. Dies entspreche bei einem Achtstundentag nicht weniger als 12.5 Tagen. Der Honoraransatz von Fr. 280/h für Marc Tomaschett sei zu hoch, jener von RA Markus Hollenstein mit Fr. 350/h ebenfalls. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Einspracheentscheid samt Baubewilligung vom 23./24. März 2015, worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) die Einwände der Nachbarn (Eigentümer der Parzellen 565 [Eheleute A. _____], 4148 [Stockwerkeigentümer Casa B. _____] und 3687 [Stockwerkeigentümer Casa C. _____]; nachfolgend Beschwerdeführer) gegen die Erstellung eines Garni/Pensionshauses auf Parzelle 3690 durch die Bauherrin/Eigentümerin (Beschwerdegegnerin 2) ablehnte und gleichentags das Bauvorhaben bewilligte. Beschwerdethema bildet die Rechtmässigkeit des Bauprojekts, wobei die Beschwerdeführer insbesondere die vorgenommene Ermittlung des gewachsenen Terrains auf der Bauparzelle, die Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften betreffend Gebäude- und Firsthöhe, Bereitstellung der Pflichtparkplätze, Verkehrssicherheit der Liegenschaftszufahrt und allfällige Lärmimmissionen aus der gewählten Beheizungsanlage sowie dem Hotel-/Gäste- und Pensionsbetrieb auf Pa-

- 14 - rzelle 3690 stark anzweifelten bzw. als baupolizeilich, verkehrs- und umweltrechtlich nicht bewilligungsfähig taxierten. Mit Beschwerde vom 23. April 2015

verlangten die Beschwerdeführer daher frist- und formgerecht beim dafür zuständigen Verwaltungsgericht die Aufhebung des angefochtenen Einsprache- und Baubewilligungsentscheids und die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung; eventualiter die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur Neubeurteilung des Bauvorhabens auf Parzelle 3690. Zuerst gilt es formell aber noch prozessuale Fragen zu klären (vgl. E.2a-b). 2. a) Gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln (Abs. 1; Untersuchungsmaxime). Die am Verfahren Beteiligten sind verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken (Abs. 2). Die Behörde [bzw. das Gericht] erhebt die notwendigen Beweise, wobei sie [es] an Begehren zur Ermittlung des Sachverhalts nicht gebunden ist (Abs. 3). Laut Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG dienen der Behörde [dem Gericht] als Beweismittel – neben dem Wissen ihrer Mitglieder – insbesondere auch Augenscheine. Nach Art. 21 VRG ist die Behörde [das Gericht] in der Beweiswürdigung frei. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für die Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts bzw. die Beweiserhebung. In diesem Sinne hält Art. 12 Abs. 2 VRG noch ausdrücklich fest, dass – sollten die Beweismittel [laut Art. 12 Abs. 1 lit. a-f VRG] zur Abklärung des Sachverhalts nicht ausreichen – die Behörden [und Gerichte] von Amtes wegen oder auf Antrag hin Zeugen einvernehmen können. Im konkreten Fall haben es die Parteien dem Gericht überlassen, ob dieses die Durchführung eines Augenscheins (beweisrechtlich) für sinnvoll und notwendig erachtet, um die sich vorliegend stellenden Rechtsfragen zuverlässig und verbindlich beantworten zu können. Nach Auffassung des Gerichts erübrigt sich die Durchführung eines Augenscheins, nachdem die (aktuellen) tatsächlichen

- 15 - Geländeverhältnisse vor Ort keinen entscheidenden Einfluss auf die Bestimmung des massgebenden (gewachsenen) Terrains haben und ein Augenschein auch für die Beurteilung der Lärmsituation derzeit – mangels bereits erstellten Garni/Pensionsbetriebs und der daraus allenfalls [erst] zu erwartenden Lärmimmissionen - ungeeignet ist. Die übrigen für die Streitentscheidung erforderlichen Gesichtspunkte können sodann aussagekräftig den bereits vorhandenen Verfahrensakten entnommen werden, weshalb das streitberufene Gericht eben auch bei der Beweiserhebung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat. Was die von den Beschwerdeführern verlangte Edition (Herausgabe) der Unterlagen und Akten zum ersten Baugesuch 48/14 vom 19. September 2014 (vgl. Sachverhalt Ziff. 1, hiervor) betrifft, so sind diese Belege einschliesslich des von der Beschwerdegegnerin 1 in Auftrag gegebenen Gutachtens der Geometerin F._____ vom 11. Januar 2015 betreffend massgebender Terrainverlauf (vgl. Sachverhalt Ziff. 4, hiervor) allesamt bei den Akten des Beschwerdedossiers. Zusätzliche Unterlagen oder Dokumente müssen im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung ebenfalls nicht ediert werden, weil sie die Zeit vor 2002 und nach 2005 betreffen, und daher für die Ermittlung des gewachsenen Terrains (praxisgemäss – s. hinten E.3a-c) von vorneherein keine fallrelevante Rolle gespielt hätten. Eine zusätzliche Expertise betreffend Feststellung des massgeblichen (gewachsenen) Terrains drängte sich nicht auf, weil das vorliegend bestehende Gutachten F._____ schlüssig ist. Die durchgeführte Sachverhaltsermittlung samt zugehöriger Beweiserhebung hat somit die Art. 11 und Art. 12 VRG erfüllt. b) Nach Art. 51 Abs. 1 VRG können mit der Beschwerde einerseits Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a), andererseits unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Weiter hält Art. 51 Abs. 2 VRG fest: Die Parteien können Rechtsbegehren, die

- 16 - sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen (sog. Erweiterungsverbot; inkl. Einhaltung des gesetzlichen Instanzenzugs). Im konkreten Fall stellt sich die Frage einer rechtswidrigen Ausdehnung des Beschwerdeverfahrens insbesondere in Bezug auf die nachweislich erst in der Replik verlangte Lärmprognose gemäss Art. 36 LSV (vgl. Sachverhalt Ziff. 10, hiervor). Zur Lärmproblematik [inkl. Einholung Lärmgutachten] wurde dort eingeräumt, dass dieser Teilaspekt im vorinstanzlichen Einspracheverfahren nicht explizit thematisiert worden sei; eine Beurteilung der Lärmproblematik im Beschwerdeverfahren aber deswegen nicht ausgeschlossen sei und auch keine zusätzlichen Kosten nach sich ziehe. Die Beschwerdeführer irren sich aber in diesem Punkt. Die Lärmproblematik wurde von ihnen in der Einsprache mit keinem Wort thematisiert, auch nicht in Bezug auf die Parkplätze. In der Einsprache wurde lediglich allgemein ausgeführt, es würden zu viele Parkplätze erstellt und die Verkehrssicherheit sei gefährdet, weil die Autos auf den Aussenparkplätzen vor dem Hoteleingang quer zur Fahrtrichtung abgestellt würden. Es stellt sich daher unter Berücksichtigung von Art. 51 Abs. 2 VRG die Frage, ob auf die Rügen betreffend Lärmproblematik überhaupt eingetreten werden kann. Im früheren Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden (VGU) R 12 66 vom 8. Januar 2013 E.3 wurde dazu erwogen, dass Beschwerdeführer, welche die Gutheissung der Einsprache und die Abweisung des Baugesuchs vor der Vorinstanz beantragt hätten, dort aber lediglich das Fehlen der Ankerrechte und der Sicherung des gefährdeten Beweises moniert hätten, das Rechtsbegehren im Sinne von Art. 51 Abs. 2 VRG unbesehen der Formulierung ihres Hauptbegehrens umfangsmässig festgelegt hätten. Indem die Beschwerdeführer in der Beschwerde gänzlich neue Rügen (Verletzung des rechtlichen Gehörs und Verletzung von Ästhetikvorschriften) geltend machten, hätten sie nicht neue Tatsachen vorgebracht, sondern das Rechtsbegehren unerlaubt erweitert. Indem sie im Beschwerdeverfahren andere Rügen als im Einspracheverfahren

- 17 - ren vorgebracht hätten, sei das Rechtsbegehren ausgedehnt worden. Das Einspracheverfahren würde obsolet, würden neue Rügen von Beschwerdeführern als neue Tatsachenbehauptungen qualifiziert. Die Vorinstanz hätte so keine Möglichkeit, erst im Beschwerdeverfahren vorgebrachte Rügen bereits bei der Beurteilung einer Einsprache respektive bei der Fällung eines Einspracheentscheids und dem Entscheid über ein Baugesuch zu berücksichtigen. Selbst bei Gutheissung des Haupt- und Eventualbegehrens eines Einsprechers könnten so von diesem bei der Beschwerdeinstanz völlig neue Beschwerdegründe vorgetragen werden, was nicht der Sinn der Sache sein könne. Das Verwaltungsgericht trat daher damals mangels Legitimation nicht darauf ein. Im Unterschied zu VGU R 12 66 tragen vorliegend die Beschwerdeführer zwar nicht nur und ausschliesslich neue, sondern auch bereits im Einspracheverfahren geltend gemachte Beschwerdegründe vor. Neu ist hier (im Beschwerdeverfahren) einzig die Lärmproblematik. Diese Differenz zwischen VGU R 12 66 und dem vorliegenden Fall spielt aber für die Beurteilung der Eintretensfrage keine Rolle, wird doch hier wie dort das Rechtsbegehren unzulässig ausgedehnt. Es stimmt auch nicht, dass - wie die Beschwerdeführer vortragen - die Beschwerdegegnerin 1 aufgrund einer Einsprache eine umfassende Prüfung ihres Entscheids - nicht nur im Rahmen der erhobenen Einwände - vorzunehmen hat und die Beschwerdeführer somit im Beschwerdeverfahren uneingeschränkt neue Beschwerdegründe vortragen dürfen. Die umfassende Prüfung ist zwar aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes vorzunehmen, was jedoch nicht bedeutet, dass ehemaligen Einsprechern respektive nachmaligen Beschwerdeführern im

Beschwerdeverfahren das Vorbringen irgendwelcher neuer Beschwerdegründe erlaubt ist. Dies widerspricht Art. 51 Abs. 2 VRG (Festlegung Prozessthema). Auf die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer (i.S. Lärmproblematik) ist demzufolge mangels Vorlie-

- 18 - gens eines schutzwürdigen Interesses an der Aufhebung oder Änderung des Einspracheentscheids (vgl. Art. 50 VRG) nicht einzutreten. c) Selbst wenn das Gericht aber auf die Lärmproblematik eintreten würde/ müsste, wäre zunächst zu entscheiden, ob Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) überschritten werden (Art. 36 Abs. 1 der bundesrechtlichen Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41]). Diese Frage verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation. Ist die Frage zu bejahen, wäre die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2-7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein eigener Ermessensraum zustünde. Dabei dürften keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden. Dies gilt jedenfalls im umweltrechtlichen Kontext von Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01). Setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose im Sinne von Art. 25 Abs. 1 Satzteil 2 USG und Art. 36 ff. LSV schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BGE 137 II 30 E.3.4; Urteil des Bundesgerichts [BGU] 1A.180/2006 vom 9. August 2007 E.5.5). Diese Voraussetzungen sind hier jedoch nicht gegeben. Ein Kleinhotel mit 14 Zimmern und 30 Betten (ohne Wärmepumpe) und 16 Parkplätzen (davon acht unterirdisch) ist zweifellos ohne lärmrechtliche Relevanz, wenn ihm nicht immissionsträchtige Betriebe angegliedert sind, wie etwa ein am Abend intensiv frequentiertes Restaurant oder eine Diskothek. Die Wellnessanlage kann vorliegend vernachlässigt werden, genauso die Bar im Erdgeschoss. Mit ihren 26.8 m² Grundfläche ist diese nicht geeignet, ein grösseres Publikum anzuziehen und dient deshalb wohl in

- 19 - erster Linie den Hotelgästen und steht in direkter Beziehung zum Speisesaal 1, welcher seinerseits nur eine Grundfläche von 39.3 m² einnimmt (vgl. Baueingabeplan 1:200, Grundriss EG). Bei der auf der Westseite angegliederten Aussenfläche handelt es sich nach Angaben der Beschwerdegegnerin 1 nur um eine Terrasse, welche ab und zu den Gästen auch zur Einnahme von Getränken und Speisen dient. Die Auswirkungen der Parkierung halten sich für diesen Kleinbetrieb mit grösster Wahrscheinlichkeit im Rahmen einer entsprechenden Wohnüberbauung. Die Hotelgäste verwenden zudem ihre Fahrzeuge erfahrungsgemäss weniger als ständige Bewohner, hauptsächlich zur An- und Wegfahrt. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdegegnerin 2 fünf Parkplätze mehr plant als von Gesetzes wegen vorgeschrieben. Dies ist zudem in der Dorferweiterungszone (DE3) zulässig. Lärmässig dürften die zusätzlichen Parkplätze des Kleinbetriebs nicht ins Gewicht fallen. Dadurch lässt sich wohl im Gegenteil Suchverkehr vermeiden. Acht Parkplätze sind zudem unterirdisch angelegt, wozu die Beschwerdegegnerin 2 nicht einmal verpflichtet wäre (s. nachfolgend Art. 30 und 32 BauG in E. 3a). Dem Kleinhotel fehlt klar das Potential eines Betriebs zur Überschreitung der Planungswerte. Sollte sich indessen wider Erwarten nach Erstellung der Baute herausstellen, dass mit dem Betrieb des projektierten Garni/Pensionshauses doch übermässige Immissionen verbunden sind, bestünde für die Beschwerdegegnerin 1 immer noch die Möglichkeit zur Anordnung geeigneter Lärmschutzmassnahmen wie z.B. Lärmdämmungen am Gebäude, Einschrän-

kung der Betriebszeiten etc., dies insbesondere aufgrund des kommunalen Gastwirtschaftsgesetzes (Lescha d'Ustria [932.0] vom 12. November 1999, in Kraft seit dem 1. Januar 2000) in Verbindung mit dem Gastwirtschaftsgesetz für den Kanton Graubünden (GWG; BR 945.100) vom 7. Juni 1998/1. Januar 1999. Nach Art. 3 ff. GWG sind die Gemeinden für die Erteilung und den Entzug der Betriebsbewilligungen für das Gastgewerbe

- 20 - zuständig. Gemäss Art. 7 GWG können diese Bewilligungen zum Schutz der Jugend oder zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit mit Auflagen verbunden werden. Gemäss Art. 9 GWG (Marginale: Öffnungszeiten) ist der Erlass von Vorschriften über die Dauer von bewilligungspflichtigen Tätigkeiten nach Art. 3 GWG Sache der Gemeinden. Gemäss Art. 11 GWG kann die Gemeinde Massnahmen ergreifen, wie den Bewilligungsentzug, die Betriebsschliessung, kürzere Öffnungszeiten etc.. Nach Art. 12 Lescha d'Ustria gibt es in X._____ keine generelle Vorschrift über Öffnungszeiten, die Betriebe sind selber dafür verantwortlich, dass sie nicht stören. Nach Art. 12 Abs. 2 Lescha d'Ustria kann der Gemeindevorstand bei wiederholten Reklamationen Massnahmen ergreifen. Im Übrigen ist die Behörde – hier der Gemeindevorstand – nach der bundesrechtlichen Umweltschutzgesetzgebung (Art. 36 ff. LSV) zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens verpflichtet, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten werden, wobei keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte gestellt werden dürfen (vgl. die französische Fassung von Art. 36 Abs. 1 LSV ["pourraient l'être"], wonach die Möglichkeit einer Überschreitung genügt (vgl. auch Urteil des Bundesgerichtes 1C_311/2007 vom 21. Juli 2008 E.3.6). Die Beschwerdegegnerin 1 hat demnach zu Recht darauf verzichtet, eine Lärmprognose in Auftrag zu geben. Wäre diesbezüglich – trotz Verletzung von Art. 51 Abs. 2 VRG (vgl. E. 2b) - auf die Beschwerde eingetreten worden, wäre sie materiell abzuweisen gewesen. 3. a) Zur Ermittlung des gewachsenen Terrains auf der Bauparzelle, der Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften betreffend Gebäude- und Firsthöhe, Bereitstellung der Pflichtparkplätze sowie der Verkehrssicher-

- 21 - heit der Liegenschaftszufahrt gilt es zunächst materiell die massgebenden Bestimmungen im Baugesetz der Gemeinde (BauG) sowie die hierzu allenfalls bereits entwickelte Rechtsprechung und Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden (PVG) im Einzelnen aufzuführen: Art. 28 Abs. 1-2 BauG – Verkehrssicherheit 1Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. 2Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten. Art. 29 Abs. 1 BauG – Zu- und Ausfahrten 1Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz vom mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern. Art. 30 BauG – Pflichtparkplätze 1Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzulassen. 2Es sind bereitzustellen bei Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschoss, darüber 2 Plätze Büro-/Gewerbebauten 1 Platz

pro 30-100 m² Bruttogeschossfläche, bezogen auf die Bedürfnisse Verkaufslokale 1 Platz pro 15-30 m² Ladenfläche Pensionen/Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle) Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. 3In der Dorfzone und in der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagendür- fen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Behörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 22 - 4Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern. Art. 32 BauG – Anordnung [Pflichtparkplätze] Bei mehr als acht Pflichtparkplätzen muss die Hälfte der Parkplätze unter- irdisch oder innerhalb der Gebäude erstellt werden. Art. 60 BauG – Gebäude- und Firsthöhe [inkl. Neugestaltetes Terrain] 1Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Das Mass der grössten Hauptgebäudeecke darf jedoch um maximal 3 m von der zulässigen maximalen Gebäudehöhe gemäss Zonenschema abwei- chen. 2Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen. Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschos- ses für Garagenzufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hausfassade höchstens ein Drittel der Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäude- und Firsthöhe vom neuen Terrain aus gemessen. 3Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. 4Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. [Zzgl. Skizzen mit Berechnungsformeln für Gebäudehöhe; Ermittlung Niveaupunkt H und Firsthöhe]. PVG 1992 Nr. 10 – Rechtsprechung zur Ermittlung des gewachsenen Terrains Das Verwaltungsgericht hat sich bereits in seiner früheren Rechtspre- chung eingehend mit diesem Begriff auseinandergesetzt. Nach der im Verwaltungsgerichtsentscheid (VGE) 473/83 vom 27. September 1983 vertretenen Auffassung des Verwaltungsgerichtes braucht bei der Ermitt- lung des „gewachsenen Bodens“ nicht auf die Terrainform abgestellt zu werden, wie sie vor urdenklicher Zeit bestanden hat. [...] Der Zweck der Vorschrift – bei Neubauten auf das gewachsene Terrain abzustellen - lie- ge darin, die Umgehung von Bauhöhenbeschränkungen durch Terrain- veränderungen zu verhindern. Bei länger zurückliegenden Terrainumge- staltungen könne von einer Umgehung nicht die Rede sein.[...] Es sollte nur dann auf einen früheren Zeitpunkt abgestellt werden, wenn der Boden innert 10 Jahren vor dem Baugesuch in bewilligungspflichtigem Masse aufgeschüttet worden sei, ohne dass [zuvor] der neue Terrainverlauf in einem förmlichen Entscheid als künftig gewachsener Boden erklärt wor-

- 23 - den wäre. Länger zurückliegende Terrainveränderungen seien daher grundsätzlich als gewachsener Boden zu betrachten, es sei denn, es könnte nach so langer Zeit noch eine Umgehungsabsicht nachgewiesen werden (zuletzt bestätigt mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 14 45 vom 6. Januar 2015 vgl. ferner Urteil des Bundesgerichtes 1C_492/2010 vom 23. März 2011 E.4.2; VGU R 05 31 vom 14. Juli 2005 E.5b und R 03 5 vom 28. August 2003 E.3b; CHRISTIAN MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 140). b) Im konkreten Fall wird von den Beschwerdeführern bezüglich der Bemes- sung der Gebäude- und Firsthöhe bzw. des

massgebenden Niveaupunktes ab „gewachsenem Terrain“ geltend gemacht, man müsse auf die Situation um 1975, also der Zeit der vormaligen Erstellung des Werkhofes [auf heutiger Bauparzelle 3690] abstellen. Insbesondere in den Jahren 2006/2007 mit der Erstellung der Casa B. _____ [auf benachbarter Parzelle 4148] sei das Terrain stark verändert worden und dürfe deshalb nicht für die Festlegung des aktuell massgebenden Bauterrains verwendet werden. Die Beschwerdegegnerin 1 ist demgegenüber der Ansicht, es sei auf das Gutachten F. _____ vom 11. Januar 2015 abzustellen. Ausgangspunkt der Interpolation, welche die besagte Gutachterin vorgenommen hat, um das massgebende Terrain festzustellen, ist der Übersichtsplan des Ingenieurbüros von 2002 (vgl. Gutachten F. _____, Beilage 4 der Beschwerdegegnerin 1 [BG 1], S. 3 unten; sowie Beilage 5 BG 1 Ziff. 2 und Ziff. 3 bzw. insbesondere Duplik BG 1 vom 3. Juli 2015 zu Pkt. 2.1 bis 2.4, S. 4f., mit sachdienlichen Bemerkungen des damaligen Werkhoferstellers). Im Übrigen haben die Beschwerdeführer gar noch selbst mit Schreiben vom 9. März 2015 (Beilage 5 BG 1) zu diesem Übersichtsplan Stellung genommen, wobei auch sie offenbar der Meinung sind, dass dieser Plan den Ausgangspunkt für die Terrainmessungen bzw. für die Festlegung der Niveaupunkte bilde. Die Gutachterin und Geometerin F. _____ hat also gestützt auf diesen Plan von 2002 die Interpolation vorgenommen und dabei festgestellt, dass die mittlere Gebäudehöhe 8.63 m (laut Baueingabe 8.68 m) und die Firsthöhe 12.97 m (laut Baueingabe 12.85

- 24 - m) beträgt, wenn vom interpolierten Terrain aus gemessen wird (vgl. Beilage 4 BG 1, S. 4 unten, sowie Anhang 1 mit Abbildung Terrainaufschüttungen und Terrainabgrabungen 2002 und Anhang 2 mit farbig interpoliertem Terrainmodell [Niveaupunkte 1a/b bis 8a/b]). Diese Berechnungen sind als Eckwerte für die notwendigen Messungen zuverlässig und einleuchtend. c) Der massgebende Übersichtsplan von 2002 wurde also vor mehr als zehn Jahren vom Ingenieurbüro erstellt. Allerdings sind zusätzlich auch noch Daten der Firma I. _____ AG aufgrund der aktuellen Terrainhöhe aufgenommen und für die Baueingabe auf Parzelle 3690 verwendet worden; dies entgegen der Darstellung der Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 13. Mai 2015 (vgl. Ziff. 16 d, S. 12). Diese zuletzt erhobenen Daten der Firma I. _____ AG können somit aber auch nicht für die Terrainfeststellung verwendet werden. Selbst die Beschwerdeführer behaupten nicht, dass zwischen der Erstellung des Planes bis zu den Bauarbeiten an der Casa B. _____ (Ausführung unbestritten 2006/2007), also in der hier allein massgebenden Zeitspanne von 2002 bis 2005, das Geländeterrain verändert worden sei. Die hierzu von den Beschwerdeführern eingereichten Pläne und Photographien beziehen sich entweder auf die Zeit vor 2002 (70-er Jahre; Erstellung Werkhof) oder nach 2005 (2006/2007; Bau MFH Casa B. _____). Folglich wurde der Plan (2002) von der Gutachterin F. _____ zu Recht als Ausgangspunkt für die Festlegung des massgeblichen Geländeterrains auf Bauparzelle 3690 herangezogen. Da aufgrund der in diesem Plan eingezeichneten Höhenlinien die Höhen m.ü.M. bei den massgeblichen Gebäudeecken nicht einfach so ermittelt werden konnten - weil sie nicht genau auf den vom Ingenieurbüro gezeichneten Höhenlinien liegen, sondern dazwischen -, wurden die betreffenden Höhen und der Niveaupunkt, welcher für die Berechnung der Firsthöhe benötigt wird, durch Interpolation (Hochrechnung) bestimmt.

- 25 - Dieses Vorgehen ist hier sicherlich nicht zu beanstanden, ist es doch aufgrund der 2006/2007 vorgenommenen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht möglich, die massgeblichen Höhen aktuell vor Ort zu bestimmen respektive auf die - aktuellen - Aufnahmen der Firma I. _____ AG abzustellen. Dass die Gutachterin F. _____ nicht

fachmännisch oder gar fehlerhaft vorgegangen wäre, wird von den Beschwerdeführern zu Recht nicht behauptet. Diese behaupten bloss, die Interpolation wäre nicht nötig gewesen, weil das Terrain auch so ermittelt werden könne, was nach dem Gesagten aber nicht zutrifft. Es rechtfertigt sich daher, für die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhe auf das Gutachten F._____ vom 11. Januar 2015 abzustellen, welche für ihre Interpolation auf die Messungen und Fakten des Ingenieurbüros von 2002 (gültig bis 2005) und somit nur auf die zuverlässig feststellbaren Geländeverhältnisse vor zehn Jahren (2005-2015) abstellte, womit die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts betreffend Ermittlung des „gewachsenen Terrains“ korrekt eingehalten wurde. In dieser Beziehung (Niveaupunkt/Terrain-, Gebäude- und Firsthöhenmessungen) ist die Beschwerde vom 23. April 2015 – weil unbegründet – somit materiell abzuweisen. d) Zur Frage der Anzahl (vgl. Art. 30 Abs. 1 BauG – für Pensionen/Hotels 1 Platz pro 3 Fremdbetten) und Anordnung (Art. 32 BauG - bei mehr als 8 PP, ½ in Tiefgarage) der erforderlichen Pflichtparkplätze bringen die Beschwerdeführer vor, die Aussenparkplätze seien zu verlegen, weil sie vor dem Hoteleingang nicht notwendig und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht haltbar seien (vgl. Art. 28/29 BauG). Eine gesetzliche Grundlage für ihr Begehren vermochten die Beschwerdeführer aber nicht zu nennen. Im Gegensatz dazu legte die Beschwerdegegnerin 1 glaubhaft und überzeugend dar, dass die Verkehrssicherheit (einschliesslich Zu- und Ausfahrt ab Parzelle 3690 via Tiefgarage) nicht beeinträchtigt wird. Im Übrigen gilt es festzuhalten, dass ein Grundeigentümer im Rahmen der ge-

- 26 - setzlichen Vorgaben befugt ist, Parkplätze dort anzulegen, wo er es gerne möchte (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 06 98 vom 27. März 2007 E.2a). Im konkreten Fall werden اکنون insgesamt 16 und nicht 18 Parkplätze erstellt. Massgeblich ist diesbezüglich der Profilierungsplan und nicht – wie die Beschwerdegegnerin 1 irrtümlich im angefochtenen Entscheid ausgeführt hat – der Situationsplan. Nach Art. 30 Abs. 1 BauG (1 PP auf 3 Fremdbetten) hätte die Bereitstellung von total 10 Pflichtparkplätzen bereits genügt. Die Bereitstellung von sechs zusätzlichen Parkplätzen ist vorliegend umso weniger ein Problem, als die Hälfte (also acht PP der total 16 PP) unterirdisch erstellt wird. Damit erweisen sich der Einwand der Verletzung der Verkehrssicherheit bzw. irgendwelcher VSS-Normen als auch die Rüge einer allgemein gefährlichen Liegenschaftszufahrt bzw. illegalen Tiefgaragenausfahrt als unbegründet, weshalb die Beschwerde vom 23. April 2015 auch unter diesem Gesichtspunkt abzuweisen ist. e) Zum Einwand der falschen bzw. widersprüchlichen Projektbezeichnung (einerseits Garni/Pensionshaus auf eingereichten Bauplänen und erteilter Baubewilligung [vgl. Beilagen 1, 2 und 7 der BG 1] – zuvor andererseits aber noch Garni/ Personalhaus im Baugesuch [vgl. Beschwerde, B. Materielles, Ziff. 2 S. 3]) erscheint es dem Gericht offenkundig, dass es sich beim fraglichen Bauprojekt nicht um ein Personalhaus, sondern um eine kleine Pension/Garni mit total 14 Zimmern, 30 Gästebetten und 16 Auto-parkplätzen handelt. Die falsche Bezeichnung des Projekts im Gesuch vom 15. Dezember 2014 bzw. im Einspracheentscheid vom 23. März 2015 (Beilage 6 der BG 1, S. 2 oben) ist denn auch lediglich als ein „Verschrieb“ zu werten, der keine rechtlichen Konsequenzen haben kann. 4. Im Weiteren konnten sich die Beschwerdeführer mit der Kostenaufgabe im vorinstanzlichen Einspracheverfahren zu ihren Lasten gestützt auf Art. 96

- 27 - Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) in der Höhe von insgesamt Fr. 7'500.-- (vgl. Ziff. 3 Bechlussdispositiv im angefochtenen

Einspracheentscheid, S. 9 unten) nicht einverstanden erklären. Diese Kosten wurden für das Gutachten F. _____ (Fr. 5'700.--) und die Rechtsberatung der Gemeinde (Fr. 1'800.--) erhoben. Laut Art. 96 Abs. 2 KRG ist kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Verursacherprinzip). Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Die von der Vorinstanz (heutige Beschwerdegegnerin 1) erhobenen Kosten geben aus Sicht des streitberufenen Verwaltungsgerichts zu keinen Beanstandungen oder Korrekturen Anlass, weil die Beschwerdeführer durch ihr Verhalten (Erhebung Einsprache gegen Bauvorhaben) die Einholung eines Gutachtens zur Feststellung des massgebenden Geländes (mit Niveauvermessung als Ausgangspunkt für die Ermittlung und Überprüfung der Gebäude- und Firsthöhe auf Parzelle 3690) gesetzt bzw. verursacht haben. Die Beschwerdeführer bemängelten zudem nicht die Höhe der erhobenen Gutachterkosten, sondern sie werfen der Gutachterin F. _____ pauschal vor, sie sei bei der Abfassung des Gutachtens vom 11. Januar 2015 nicht unabhängig bzw. neutral gewesen, da sie zugleich die Planungs- und Bauberaterin der Beschwerdegegnerin 1 sei. Dieser Vorwurf der Beschwerdeführer wird indessen durch keine konkreten Indizien oder Anhaltspunkte beim Zustandekommen oder durch das Ergebnis des sorgfältig und fachkundig erstellten Gutachtens erhärtet. Allein die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin 1 für die Erstellung des notwendig gewordenen Gutachtens auf ihr bekannte und bewährte Fachkräfte (Geometerin F. _____) abstellte, lässt noch keine berechtigte Zweifel an deren

- 28 - Neutralität und Unabhängigkeit des von ihr aktenkundig seriös und umfassend erstellten Gutachtens zu (vgl. Beilage 4 BG 1, S.2-5 mit zwei Anhängen und vier Fassadenquerschnitten [Süd, West, Nord, Ost]) samt drei Varianten A-C [Gebäudegrundrisse inkl. Niveaupunkte] betreffend Fassadenabwicklungen). Die Kosten für die Rechtsberatung sind ebenfalls hinreichend ausgewiesen, da die Beschwerdeführer zahlreiche Einwände gegen das Bauvorhaben auf Parzelle 3690 vorbrachten und deren Behandlung einigen Aufwand bei der Vorinstanz verursachte, wobei der Beizug eines fachkundigen Rechtsberaters dafür nachvollziehbar und für eine korrekte Behandlung der Einsprache sicherlich sinnvoll war. Die Einwände gegen die vorinstanzliche Kostenüberwälzung sind folgerichtig haltlos. 5. Der angefochtene Einspracheentscheid sowie die zeitgleich erteilte Baubewilligung vom 23./24. März 2015 sind demzufolge in jeder Beziehung rechtens, was zu ihrer Bestätigung und zur Abweisung der Beschwerde vom 23. April 2015 führt (vgl. E. 2c, 3a-e und 4, hiervor), soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann (vgl. E.2a-b). 6. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich den Beschwerdeführern, welche unter sich solidarisch für das Ganze haften, aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 1 laut Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte.

- 29 - Demnach erkennt das Gericht:

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