

GR_GERICHTE R 2016 20 vom 14. Februar 2017

GR Gerichte, 2017-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_20

FR: GR_GERICHTE R 2016 20 du 14 février 2017

IT: GR_GERICHTE R 2016 20 del 14 febbraio 2017

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Nachdem A._____ (Verfahren R 15 10) sowie die Eheleute C._____, B._____ und D._____ (Verfahren R 15 15) hiergegen verwaltungsgerichtliche Beschwerden erhoben hatten, teilte die seit dem 1. Januar 2015 kraft Fusion bestehende Gemeinde O.1._____ dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden am 27. März 2015 mit, sie habe den Baubescheid und den Baueinspracheentscheid vom 24. November 2014 mit dem Einverständnis der E._____ AG aufgehoben und werde das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren im Verfahrensstand vor Einreichung der verwaltungsgerichtlichen Beschwerden wieder aufnehmen. Daraufhin schrieb der Instruktionstrichter die beiden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren R 15 10 und R 15 15 am 30. April 2015 zufolge Gegenstandslosigkeit ab.

E. 6

Nach Abschluss eines weiteren Schriftenwechsels wies der Gemeindevorstand O.1._____ die Einsprachen mit Entscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, erneut ab. Die Einsprache von D._____ verwies er hinsichtlich der geltend gemachten Einwirkungen durch Lärm und Erschütterungen während der Bauzeit auf den Zivilweg. Gleichentags erteilte er dem Baugesuch der E._____ AG vom 18. März 2014 die Bewilligung unter Auflagen. Im Einspracheentscheid führte er im Wesentlichen aus, inwiefern der Quartierplan F._____ als projektbezogener Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 ZWG zu qualifizieren sei und demnach ein aus dem Vertrauensgrundsatz abgeleiteter Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung bestehe. Dieser weise hinsichtlich der Lage, der Stellung, der Grösse und der Gestaltung der Bauten, der einzelnen Erschliessungsanlagen und der Umgebung einen sehr hohen Detaillierungsgrad auf und schränke die bauliche Freiheit gegenüber der Regelung in der Grundordnung erheblich ein. Eine Einschränkung der Nutzung im Quartierplan auf Zweit- oder Erstwohnungen sei hierzu nicht vorausgesetzt. Ausserdem legte der Gemeindevorstand dar, inwiefern für jedermann klar gewesen sei, dass der Quartierplan die Erstellung von Zweitwohnungen bezweckt habe. Sodann sei dem Antrag auf Überprüfung und allenfalls Anpassung der Bauzonen resp. auf diesbezügliche Revision des Quartierplans unter Erlass einer Planungszone insofern nicht stattzugeben, als es sich bei den fraglichen Grundstücken im Quartier 5 um klassische Baulücken handle, welche vollumfänglich erschlossen und in jeder Hinsicht baureif seien. Die Gemeinde verfüge über genügend nicht erschlossene und nicht baureife Bauzonenfläche, welche – was letztlich in ihrem Ermessen liege – mit

Sicherheit zuerst ausgezont würden.

E. 7

Dagegen erhob A. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer 1) am 4. März 2016 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 16 19) mit folgenden Anträgen: "1. Der Bauentscheid und der Baueinspracheentscheid der Gemeinde O.1. _____ vom 2. Februar 2016 seien aufzuheben, eventualiter sei deren Nichtigkeit festzustellen[.] 2. Das Baugesuch sei abzuweisen[.] 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde[.]" Dabei forderte er die Gemeinde einleitend auf, das Verwaltungsgericht über den Stand der Zonenrevisionsarbeiten zu informieren. Des Weiteren legte er unter vergleichendem Beizug diverser Bundesgerichtsurteile dar,

- 6 - inwiefern der wenig konkrete Quartierplan nicht als projektbezogener Sondernutzungsplan zu qualifizieren sei. Ausserdem drängten sich in Anbetracht der seit 2004 geänderten Vorschriften und insbesondere der Zweitwohnungsgesetzgebung der Erlass einer Planungszone und eine Zonenplanrevision auf. Bevor die Bauzonen der Gemeinde nicht überprüft worden seien, dürften keine Baubewilligungen für Erst- und Zweitwohnungen mehr erteilt werden.

E. 8

Am 7. März 2016 erhoben auch B. _____, die Eheleute C. _____ sowie D. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer 2) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 16 20) mit folgenden Anträgen: "1. Unter Gutheissung der Einsprachen seien der angefochtene Baueinspracheentscheid und der angefochtene Baubescheid aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. 2. Der gesamte Zonenplan der Gemeinde O.1. _____ sei gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG im Hinblick auf die Bauzonengrösse zu überprüfen und allenfalls anzupassen. 3. Vorliegender Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. 4. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge, letztere zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer zu Lasten der Beschwerdegegnerin, ev. der Gemeinde O.1. _____ und zwar für das vorinstanzliche, wie auch für das verwaltungsgerichtliche Verfahren." Begründend hielten auch sie im Wesentlichen dafür, dass die Bauzonen allgemein sowie der Quartierplan im Lichte der neuen Vorschriften auf kantonaler und Bundesebene und unter Erlass einer Planungszone hätten angepasst werden müssen. Mit ähnlichen Argumenten und teilweise identischen Ausführungen wie der Beschwerdeführer 1 stellten sie sich überdies ebenfalls auf den Standpunkt, dass der zu beurteilende Quartierplan in Anbetracht des zu geringen Konkretisierungsgrads und der fehlenden Nutzungsbeschränkung auf Zweitwohnungen nicht als projektbezogener

- 7 - Sondernutzungsplan zu qualifizieren und demnach nicht unter vertrauensschutzrechtlichen Aspekten zu behandeln sei. In diesem Zusammenhang zogen sie die Ausführungen des Gemeindevorstands in Zweifel, wonach der Quartierplan von Anfang an anerkanntermassen ausdrücklich die Erstellung von Zweitwohnungen bezweckt habe und das Quartier bereits heute praktisch ausschliesslich zu Zweitwohnungszwecken genutzt werde. Ausserdem verlangten sie von der Gemeinde die Beibringung eines Nachweises des Erstwohnungsanteils in diesem Quartier.

E. 9

Mit prozessleitender Verfügung vom 23. März 2016 erteilte der Instrukti- onsrichter der Beschwerde im Verfahren R 16 20 aufschiebende Wirkung.

E. 10

Am 2. Mai 2016 reichte die E._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegne- rin 2) in beiden Verfahren je eine identische Vernehmlassung ein und be- antragte neben der kostenfälligen Abweisung der Beschwerden die Zu- sammenlegung der Verfahren R 16 19 und R 16 20. Dabei machte sie Ausführungen zur Entstehungsgeschichte des Baulands und des fragli- chen Quartierplans sowie zu den Nutzungsabsichten im Quartier 5 und beantragte hinsichtlich des jetzigen Überbauungsstands im Quartierplan- gebiet 5 einen Augenschein sowie eine entsprechende Auskunftserteilung durch die Gemeinde. Eine Revision des Quartierplans aus dem Jahre 2004 dränge sich nicht auf und würde ihrem überwiegenden privaten In- teresse an der Planbeständigkeit zuwiderlaufen, zumal sie Investitionen von mehreren Fr. 100'000.-- in die Erschliessung des Quartierplangebiets getätigt habe. Ausserdem sei die beantragte Überprüfung der Grundord- nung von der Gemeindeversammlung unterdessen beschlossen worden, und der Erlass einer Planungszone dränge sich insofern nicht auf, als die zur Debatte stehenden, voll erschlossenen und baureifen Grundstücke für eine Auszonung ausser Betracht fielen und künftiges Recht dadurch nicht präjudiziert würde. Hinsichtlich des projektbezogenen Sondernutzungs- plans stützte sie die Argumentation der Gemeinde und hielt insbesondere - 8 - dafür, die Zweckbestimmung resp. die Ausrichtung auf Zweitwohnungen müsse nicht expressis verbis aus einem solchen hervorgehen.

E. 11

Die Gemeinde O.1._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) beantrag- te am 3. Mai 2016 – ebenfalls mit zwei identischen Vernehmlassungen in beiden Verfahren – die Abweisung der Beschwerde. In Bezug auf die um- strittene Qualifizierung des Quartierplans als projektbezogener Sonder- nutzungsplan wiederholte sie weitestgehend ihre bereits im angefochte- nen Entscheid gemachten Ausführungen. Hinsichtlich dessen Ausrichtung auf Zweitwohnungen hob sie hervor, dass von den im Quartier 5 bereits erstellten Überbauungen lediglich 5 der insgesamt 87 Wohnungen als Erstwohnungen genutzt würden. In den von der Wohnzone III umfassten Quartieren 4, 5 und 6 seien bis heute insgesamt 156 Wohnungen gebaut worden, wovon lediglich 16 als Erstwohnungen bewohnt würden. Damit sei erstellt, dass sowohl der Quartierplan F._____ als auch die Wohnzone III zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet sei. In Bezug auf die beantragte Ortsplanungsrevision und den Erlass einer Planungszone wiederholte und vertiefte die Gemeinde ihre bereits im Einspracheentscheid gemachten Ausführungen. Ausser- dem ziele die Rüge, wonach die geplante Parkierung nicht dem Quartier- plan entspreche, erwiesenermassen ins Leere.

E. 12

Am 3. Juni 2016 hielt der Beschwerdeführer 1 replicando an seinen bishe- rigen Anträgen und Ausführungen fest und untermauerte diese teilweise mit weiteren Gerichtsurteilen. Ergänzend monierte er, dass das Bauge- such damals nicht im Kantonsamtsblatt publiziert worden sei und weder der Generelle Gestaltungsplan noch die Quartierpläne vom Regierungsrat genehmigt worden seien. Ausserdem bestritt er, dass die Bauherrschaft für das in Frage stehende Bauprojekt bedeutende Investitionen getätigt habe.

E. 13

Am 16. Juni 2016 hielten auch die Beschwerdeführer 2 replicando an ihren Anträgen fest und bestritten mit vertiefenden Ausführungen insbesondere, dass der fragliche Quartierplan aus dem Jahre 2004 jenen aus dem Jahre 1990 noviert habe, dass der Quartierplan auf die Schaffung von Zweitwohnungen ausgereicht sei, dass in der Wohnzone III ein Bet- tenziel von 1200 bis 2000 habe verwirklicht werden sollen und dies heute noch die Absicht sei, dass es sich beim Quartierplan F._____ um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG handle und dass die vorliegende Baubewilligung nur noch eine Formalität darstelle.

E. 14

In ihrer Duplik vom 17. August 2016 hielt die Beschwerdegegnerin 2 an ihren bisherigen Anträgen fest und vertiefte ihre Ausführungen insbesondere bezüglich der im fraglichen Quartierplangebiet beabsichtigten Zweit- wohnungsnutzung.

E. 15

Am 18. August 2016 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest, vertiefte ihre Ausführungen und stützte die Vorbrin- gen der Beschwerdegegnerin 2 in Bezug auf die beabsichtigte Ausrich- tung auf Zweitwohnungen.

E. 16

Mit Schreiben vom 8. September 2016 reichte die Beschwerdegegnerin 2 dem Gericht eine Kostenzusammenstellung ihrer Investitionen in die Er- schliessungsanlagen und Planungsarbeiten zu den Akten. Dabei führte sie aus, dass es gerichtsnotorisch sein dürfte, dass ein privater Investor in Anbetracht der fehlenden Nachfrage nicht rund Fr. 1'000'000.-- alleine für die Erschliessung und die Quartierplanung aufwende, wenn es nur um ei- ne Bodenfläche für Niedergelassene ginge.

E. 17

In ihrem Schreiben vom 23. September 2016 bezweifelten die Beschwer- deführer 2 die Richtigkeit und Projektbezogenheit dieser – ihrer Auffas-

- 10 - sion nach überdies zu spät eingereichten – Investitionsübersicht und be- antragten die gerichtliche Edition der Gewinn- und Verlustrechnung der Beschwerdegegnerin 2 für das Quartier 5. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften so- wie im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfol- genden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 6 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann eine Behörde im Interesse einer zweckmüssi- gen Erledigung die Verfahren bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand vereinigen. Gegenstand der beiden Beschwerde- verfahren R 16 19 und R 16 20 bilden die Bau- und Einspracheentscheide der Beschwerdegegnerin 1 vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016. Diese ergingen für sämtliche heutigen Beschwerdeführer gemeinsam, nachdem die vorgängigen Einsprachen in deren Einverständnis zusammengelegt worden waren. Beide Beschwerden richteten sich gegen die Bauherrschaft und die Gemeinde als Beschwerdegegnerinnen und auch die Anträge und Vorbringen der beschwerdeführenden Parteien sind weitgehend identisch. Ausserdem haben sich die Beschwerdegegnerinnen

jeweils mit ein und derselben Rechtsschrift in beiden Verfahren vernehmen lassen. Zudem wurden die Eingaben der Parteien jeweils verfahrensübergreifend sämtlichen Beteiligten zugestellt. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs und des bisherigen Verfahrenslaufs rechtfertigt es sich demnach, die beiden Beschwerdeverfahren R 16 19 und R 16 20 zu vereinigen und mit einem Urteil zu erledigen. Damit erstreckt sich die am 23. März 2016

- 11 - für das Verfahren R 16 20 erteilte aufschiebende Wirkung auch auf das Verfahren R 16 19. 2. a) Bei den bereits erwähnten Anfechtungsobjekten des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens handelt es sich um Entscheide einer Gemeinde, welche gestützt auf Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG mittels Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden können. In Bezug auf die Beschwerdelegitimation ist festzuhalten, dass es sich beim Beschwerdeführer 1 um eine nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) grundsätzlich (verbands) beschwerdebefugte Organisation im Bereich des Natur- und Heimatschutzes handelt. Dieser ist vorliegend insofern zur Beschwerdeerhebung legitimiert, als es um die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus geht, welche das Bundesgericht unlängst als Bundesaufgabe qualifiziert hat (vgl. BGE 139 II 271 E.11) und er bereits im vorinstanzlichen Verfahren Einsprache erhoben hat (vgl. Art. 104 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). Nicht von Relevanz sind diesbezüglich demgegenüber die Ausführungen des Beschwerdeführers 1, wonach der zu beurteilende Quartierplan Verfügungscharakter habe (vgl. Beschwerde des Beschwerdeführers 1 vom 4. März 2016 S. 3), zumal vorliegend nicht der Quartierplan, sondern die Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, angefochten sind. Auch die weiteren Beschwerdeführer sind aufgrund der räumlichen Nähe der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften zum streitgegenständlichen Überbauungsprojekt sowie ihres unmittelbaren Berührtseins durch die angefochtenen Entscheide zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Darüber hinaus geben die Eintretensvoraussetzungen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, weshalb auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden – unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägung 5b – einzutreten ist.

- 12 - b) Streitgegenstand des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 1 das Baugesuch der heutigen Beschwerdegegnerin 2 vom 18. März 2014 hinsichtlich der Erstellung der Mehrfamilienhäuser B1, K1, J4 und J5 im Quartierplangebiet 5 zu Recht unter Auflagen bewilligt und die dagegen erhobenen Einsprachen der heutigen Beschwerdeführer abgewiesen hat. Dabei wird insbesondere zu prüfen sein, ob es sich beim aus dem Jahr 2004 stammenden Quartierplan F._____ um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung handelt, gestützt auf welchen in Abweichung von den verfassungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen dennoch Zweitwohnungen erstellt werden dürfen (vgl. nachstehend E.6 f.). Vorab gilt es jedoch noch diverse formelle Fragen (vgl. nachstehend E.3 f.) sowie weitere Vorbringen der Beschwerdeführer bezüglich des erwähnten Quartierplans und der kommunalen Zonenordnung zu klären (vgl. nachstehend E.5). c) Nicht Streitgegenstand des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet demgegenüber das ursprüngliche Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 14. November 2013, welches von der Beschwerdegegnerin 1

auf Antrag der Beschwerdegegnerin 2 vom 30. Dezember 2013 bis auf weiteres sistiert worden ist. Die Beschwerdegegnerin 1 hat im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, erwogen, dass das Verfahren bezüglich des Baugesuchs vom 14. November 2013 bis auf weiteres sistiert sei und das Baugesuch vom 18. März 2014 Gegenstand des Einspracheverfahrens bilde. Folglich wird aber die Beschwerdegegnerin 1 über das Baugesuch vom 14. November 2013 – je nach Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens – noch zu befinden haben.

- 13 - 3. a) In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es zunächst festzuhalten, dass im vorliegenden Verfahren sowohl auf die von den Beschwerdeführern 2 und den Beschwerdegegnerinnen beantragte Durchführung eines Augenscheins als auch auf die von der Beschwerdegegnerin 2 beantragte Einholung einer Auskunft bei der Beschwerdegegnerin 1 über den Überbauungsstand im Quartierplangebiet 5 verzichtet werden kann. Denn einerseits ergibt sich die Situation vor Ort, soweit sie für die Beurteilung der Angelegenheit von Bedeutung ist, hinreichend aus den Akten und andererseits gilt es urteilsrelevant ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten, welche sich anhand der Aktenlage ohne Weiteres beurteilen lassen. Vor diesem Hintergrund erweisen sich zur Beantwortung der vorliegend zu entscheidenden Fragen sowohl die Durchführung eines Augenscheins als auch die Einholung der beantragten Auskunft bei der Beschwerdegegnerin 1 als nicht notwendig, weshalb das Gericht in Anwendung der antizipierten Beweiswürdigung (vgl. BGE 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3, 127 V 491 E.1b) darauf verzichtet. b) Bezüglich des Antrags des Beschwerdeführers 1, wonach die Beschwerdegegnerin 1 dem streitberufenen Gericht über den Stand der Zonenrevisionsarbeiten Bericht erstatten solle, ist sodann festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 1 diesem Antrag – obschon es grundsätzlich keine gesetzliche Grundlage für einen solchen Antrag gibt – insofern nachgekommen ist, als sie in ihrer Vernehmlassung vom 3. Mai 2016 ausgeführt hat, dass der Gemeindevorstand die Bevölkerung am 6. November 2015 über die geplante Durchführung der Ortsplanungsrevision und die getätigten Vorarbeiten in Kenntnis gesetzt habe. Die Gemeindeversammlung habe am 16. Dezember 2015 mit der Genehmigung des Budgets 2016 beschlossen, eine Totalrevision der Ortsplanung durchzuführen, worauf das dafür beauftragte Raumplanungsbüro ihre Arbeiten mit der Erarbeitung von Grundlagen und der erforderlichen Analysen aufgenommen habe. Da dem erwähnten Antrag des Beschwerdeführers 1 von der Be-

- 14 -
schwerdegegnerin 1 somit bereits stattgegeben wurde, erübrigen sich weitere diesbezügliche Ausführungen. 4. Abschliessend ist in formeller Hinsicht noch auf die Rügen des Beschwerdeführers 1 einzugehen, wonach das vorliegend zur Diskussion stehende Baugesuch vom 18. März 2014 nicht im Kantonsamtsblatt publiziert worden sei und weder der Generelle Gestaltungsplan noch die Quartierpläne vom Regierungsrat genehmigt worden seien. a) Dazu gilt es zunächst festzuhalten, dass die vorliegende Angelegenheit unstrittig in den Anwendungsbereich von Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) fällt, gemäss welchem der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf 20 % beschränkt ist. Nachdem die Bundesversammlung am 20. März 2015 das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) verabschiedet hat und dagegen kein Referendum ergriffen wurde, hat der Bundesrat das Gesetz auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG ist das Gesetz auf Baugesuche anwendbar, über die nach seinem Inkrafttreten

erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin 1 erst nach Inkrafttreten des ZWG per 1. Januar 2016 über das Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 18. März 2014 befunden, weshalb das ZWG für die Beurteilung des fraglichen Baugesuchs und dementsprechend auch für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden anwendbar ist. b) Gemäss Art. 20 Abs. 1 ZWG richten sich die Ausschreibung von Baugesuchen und die Mitteilung von Bauentscheiden abschliessend nach kantonalen Vorgaben (mit einer hier nicht relevanten Ausnahme nach Art. 112 Abs. 4 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR

- 15 - 173.110]). Art. 45 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) bestimmt sodann, dass die Auflage des Baugesuchs im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben wird. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben. Vorliegend steht weder ein BAB-Gesuch noch ein solches mit UVP noch ein Gesuch mit Zusatzbewilligungen zur Diskussion, sondern ein gewöhnliches Baugesuch. Dementsprechend musste das Baugesuch aber – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers 1 – auch nicht im Kantonsamtsblatt publiziert werden. Im Gegensatz zu der Zeit vor dem Inkrafttreten des ZWG richtet sich das diesbezügliche Verfahren gemäss Art. 20 Abs. 1 ZWG nämlich nicht mehr nach Art. 12 Abs. 3 NHG, sondern nach den jeweiligen kantonalen Vorgaben (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichtes 1C_630/2014 vom 18. September 2015 E.2.5). Im Übrigen ist dem Beschwerdeführer 1 – wie die Beschwerdegegnerin 2 duplicando zu Recht vorbringt – auch kein Nachteil entstanden, indem das Baugesuch (zu Recht) nicht im kantonalen Amtsblatt publiziert wurde, hat er doch rechtzeitig Einsprache erhoben und seine Rechte im Einspracheverfahren vollumfänglich wahren können. c) Wenn der Beschwerdeführer 1 replicando schliesslich noch rügt, dass weder der Generelle Gestaltungsplan noch die Quartierpläne vom Regierungsrat genehmigt worden seien, ist diese Rüge (teilweise) als tatsachenwidrig zurückzuweisen. Der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 27. Juni 1986 wurde von der Regierung des Kantons Graubünden nämlich aktenkundig am 15. Dezember 1986 genehmigt (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 21 und 22). Demgegenüber bedarf der Quartierplan F._____ keiner Genehmigung durch die Regierung. Vielmehr ist für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans gemäss Art. 53 Abs. 1 KRG

- 16 - der Gemeindevorstand zuständig, wobei die Gemeinden für den Erlass und Änderungen den Gemeinderat für zuständig erklären können. Als Folge der fehlenden Genehmigung der Quartierpläne durch die Regierung haben sie sich konsequenterweise an die von der Regierung zu gehemmende Grundordnung zu halten (vgl. Art. 51 Abs. 1 KRG). Allfällige Abweichungen von der Grundordnung sind nur in einem durch die Grundordnung selbst festgelegten Rahmen möglich (vgl. Art. 25 Abs. 4 KRG). Dementsprechend kann aber der Beschwerdeführer aus der Tatsache, dass der fragliche Quartierplan F._____ nicht von der Regierung genehmigt wurde, nichts zu seinen Gunsten ableiten. 5. a) Vor der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs vom 18. März 2014 ist – wie vorstehend erwähnt – auf die Rüge der Beschwerdeführer einzugehen, wonach sowohl der kommunale Zonenplan als auch der zur Diskussion stehende Quartierplan F._____ an die neue Rechtslage – mithin den geänderten Richtplan Graubünden (KRIP; Ziff. 5.3.4), Art. 75b BV sowie Art. 8a Abs. 2 des Bundesgesetzes über

die Raumplanung (RPG; SR 700) – hätte angepasst werden müssen und das fragliche Quartier- plangebiet zu diesem Zwecke mit einer Planungszone im Sinne von Art. 27 RPG zu belegen gewesen wäre. Laut den Beschwerdeführern sei- en diese Bestimmungen durch die Gemeinden im Rahmen deren Nut- zungsplanungen zu vollziehen. Weil es sich dabei um zwingendes über- geordnetes Recht handle, hätten die entsprechenden Anpassungen nicht bei nächster Gelegenheit, sondern sofort zu erfolgen. Bevor dies nicht geschehen sei, dürfe keine Baubewilligung für Erst- und Zweitwohnungen erteilt werden. Mit anderen Worten fusse die angefochtene Baubewilli- gung auf einem ungültigen Zonenplan und verletze demnach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG. b) Bezüglich des Antrags auf Überprüfung der Ortsplanung resp. der Bauzo- nengrössen ist festzuhalten, dass ein Grundeigentümer gestützt auf

- 17 - Art. 21 Abs. 2 RPG sowie Art. 47 Abs. 2 KRG unter gewissen Vorausset- zungen einen formellen Anspruch auf Überprüfung der bestehenden Nut- zungsplanung erheben kann (vgl. hierzu das Urteil des Bundesgerichtes 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 E.3.1). Dabei ist in einem ersten Schritt zu klären, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss, bevor in einem zweiten Schritt sodann nötigenfalls die Plananpassung erfolgt (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Vorliegend wären die Beschwerdeführer zum Stellen eines solchen An- trages grundsätzlich wohl legitimiert, zumal die geltende Nutzungspla- nung aus dem Jahre 1986 stammt und die Wohnbaureserven der Ge- meinde in Anbetracht des Rückgangs der Wohnbaunachfrage nach In- krafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung wohl überdimensioniert sein dürften und im Hinblick auf Art. 15 RPG überprüft werden müssten (vgl. hierzu BGE 140 II 25 E.4.3 sowie Urteil des Bundesgerichtes 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 E.3.5). Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich jedoch insofern, als von der Beschwerdegegnerin 1 bereits im angefoch- tenen Einspracheentscheid festgehalten worden ist, dass die Gemeinde- versammlung am 15. Dezember 2015 die Durchführung einer Ortspla- nungsrevision beschlossen habe (vgl. angefochtener Einspracheent- scheid Ziff. 7.1 S. 24). Damit ist der Antrag der Beschwerdeführer auf Durchführung einer Totalrevision der Ortsplanung gegenstandslos gewor- den, weshalb auf die vorliegenden Beschwerden insofern nicht einzutre- ten ist. So wie er in den Rechtsbegehren der Beschwerdeführer 2 formu- liert ist, wäre auf den Antrag mangels Zuständigkeit des Verwaltungsge- richtes ohnehin nicht einzutreten gewesen. Vielmehr hätte der entspre- chende Antrag – wenn schon – bei der Beschwerdegegnerin 1 gestellt werden müssen und nicht beim Verwaltungsgericht, welches dafür offen- kundig nicht zuständig ist. In diesem Zusammenhang sind die Beschwer- deführer indes darauf hinzuweisen, dass sie ihre sich aus Art. 21 Abs. 2 RPG ergebenden Ansprüche auch während laufender Ortsplanungsrevi- sion mit einer entsprechenden Planungsbeschwerde gemäss Art. 101

- 18 - KRG geltend machen können (vgl. Arbeitshilfe zum KRG des Departe- ments für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, Stand 1. Dezember 2010, S. 49 f. sowie Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 14 63 vom 10. September 2015 E.2b). Wenn sich die Be- schwerdeführer schliesslich noch auf den Standpunkt stellen, die im Jahr 2004 durchgeführte Quartierplanung respektive deren Genehmigung sei nicht zulässig gewesen, weil der fragliche Quartierplan auf einer veralte- ten Grundordnung basiere, ist abschliessend noch darauf hinzuweisen, dass der zur Diskussion stehende Quartierplan F._____ im Jahr 2004 ordnungsgemäss aufgelegt ist. Gegen Rechtswidrigkeiten bzw. Ände- rungen des fraglichen Quartierplans hätte folglich bereits

im Jahr 2004 remonstriert werden müssen. Weitere Ausführungen zu dieser verspätet erhobenen Rüge erübrigen sich vor diesem Hintergrund. c) aa) Des Weiteren wird von den Beschwerdeführern die sofortige Umsetzung des neuen Bundesrechts (Art. 8 und 8a RPG sowie Art. 75b BV) und damit der Erlass einer Planungszone verlangt. Gemäss der Auffassung der Beschwerdeführer könne nämlich nur so eine rechtsgleiche Anpassung des Zonenplans an die neue Rechtslage garantiert werden resp. verhindert werden, dass das zu beurteilende Überbauungsprojekt die anstehende Nutzungsplanungsrevision präjudiziere. Dementsprechend ist hinsichtlich der laufenden Ortsplanungsrevision in Bezug auf das vorliegende Verfahren die Frage zu beantworten, ob das fragliche Quartierplangebiet mit einer Planungszone hätte belegt werden müssen. bb) Bei einer Planungszone nach Art. 27 RPG handelt es sich um eine der Nutzungsplanung dienende vorsorgliche Massnahme des Bundesrechts. Sie dient der Sicherstellung der Nutzungsplanung, da innerhalb derselben nichts unternommen werden darf, was diese erschweren könnte. Der Zweck der Planungszone besteht somit darin, dem zuständigen Planungsorgan im Hinblick auf das beabsichtigte Planungsvorhaben die

- 19 - nötige Planungs- und Entscheidungsfreiheit zu wahren. Sie verhindert, dass die beabsichtigte Nutzungsplanungsänderung innerhalb der Planungszone in irgendeiner Weise negativ präjudiziert wird (vgl. BGE 118 Ia 510 E.4d; Urteil des Bundesgerichtes 1C_91/2011 vom 26. Oktober 2011 E.2.2; RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 Rz. 26; HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 241 f.). cc) Die Festsetzung einer Planungszone bewirkt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und ist dementsprechend mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie im Sinn von Art. 36 BV auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und vollentschädigt wird, falls sie einer Enteignung gleichkommt (BGE 133 II 353 E.3.1, 118 Ia 510 E.4d, 113 Ia 362 E.2; Urteil des Bundesgerichtes 1C_91/2011 vom 26. Oktober 2011 E.2.2; RUCH, a.a.O., Art. 27 Rz. 25). Um dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz zu genügen, muss die Festsetzung einer Planungszone geeignet und notwendig sein zur Erreichung des von dieser Massnahme verfolgten Ziels und zudem in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen stehen, die dem Einzelnen auferlegt werden. Primärer Massstab ist der Zweck, der mit der Planungszone verfolgt wird. Die Eignung ist beispielsweise dann zu verneinen, wenn Planungszone ausschliesslich auf Grundstücken festgesetzt worden sind, für die bereits Baubehörden eingereicht wurden (RUCH, a.a.O., Art. 27 Rz. 36). dd) Hinsichtlich des beschwerdeführerischen Antrags auf Erlass einer Planungszone gilt es vorliegend zu beachten, dass die für die Überbauung vorgesehenen Grundstücke im Quartier 5 vollumfänglich erschlossen und baureif sind. Zudem liegen für ihre Überbauung mit dem Baugesuch vom 18. März 2014 (vgl. Bgl-act. 1) konkrete Bauabsichten vor. Vor dem

- 20 - Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wäre die Festsetzung einer Planungszone auf den fraglichen Baugrundstücken somit nicht geeignet und würde das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzen. Darüber hinaus kommt der Gemeinde hinsichtlich der Frage, ob und wann sie eine Revision der Grundordnung oder eines Quartierplans einleitet und ob sie hierfür eine Planungszone über das gesamte Baugebiet oder nur Teile davon erlässt, ein erheblicher Entscheidungsspielraum zu. Weder Art. 27 Abs. 1 RPG noch Art. 21 Abs. 1 KRG verpflichten die Gemeinde, über die betroffenen Gebiete eine

Planungszone zu erlassen. Vielmehr handelt es sich sowohl bei Art. 27 Abs. 1 RPG als auch bei Art. 21 Abs. 1 KRG um eine Kann-Vorschrift. Die Beschwerdegegnerin 1 hat im angefochtenen Baueinspracheentscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, nachvollziehbar und schlüssig dargelegt, dass im Rahmen einer Anpassung des Zonenplans in erster Linie Baulandflächen ausgezont würden, welche nicht erschlossen seien und welche sich am Bauzontrand befänden. Da die Gemeinde über genügend nicht erschlossene und nicht für die Bebauung freigegebene Bauzonenflächen verfüge, würden die zur Diskussion stehenden baureifen, voll erschlossenen und echte Baulücken darstellenden Parzellen 2408, 2442, 2443 und 2444 mit Sicherheit nicht ausgezont (vgl. Ziff. 7.2 des angefochtenen Baueinspracheentscheids), weshalb es an einer Rechtfertigung fehle, diese Grundstücke mit einer Planungszone zu belegen. Diesen zutreffenden Ausführungen vermag sich das streitberufene Gericht anzuschliessen. Wie dargelegt, hat die Beschwerdegegnerin 1 die im Rahmen der erwähnten Kann-Vorschriften vorzunehmende Interessenabwägung korrekt vorgenommen, und dabei den Interessen des Grundeigentümers bzw. der Bauherrschaft an der Erhaltung der Bauzone mehr Gewicht gegeben als den öffentlichen Interessen am Erlass einer Planungszone und der damit zu sichernden Änderung der Grundordnung im Sinne der Beschwerdeführer, was nicht zu beanstanden ist. Nur am Rande sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass eine Auszonung der fraglichen Parzellen vorliegend auch gegen den Grundsatz des

- 21 - Vertrauensschutzes verstossen würde; denn die Beschwerdegegnerin 2 hat ab dem Jahr 2005 im Vertrauen in die Planbeständigkeit – und vor Beginn der Unterschriftensammlung für die Zweitwohnungsinitiative – in den damals erst ein Jahr alten Quartierplan F._____ Investitionen in die Erschliessung getroffen und ihre Überbauungsabsicht stets bekundet. Die von der Beschwerdegegnerin 2 getätigten Investitionen sind zudem auf den Totalausbau bzw. die Realisierung der Baugruppen 5B bis 5F ausgerichtet und von der Beschwerdegegnerin 1 in dieser Dimension bis ins Detail vorgeschrieben worden. Aufgrund dieser getätigten Investitionen einerseits und der durch den Quartierplan bewirkten erheblichen Einschränkungen in der Baufreiheit andererseits hat die Beschwerdegegnerin 2 ein schutzwürdiges Interesse an der Planbeständigkeit. Ihr Interesse nach Rechtssicherheit und ihr berechtigtes Vertrauen in die Planbeständigkeit sind höher zu gewichten als ein allfälliges Interesse der Beschwerdeführer an der Anpassung des Zonenplans im Quartier 5. Hinzu kommt, dass der Fusionsvertrag der früheren Gemeinden O.3._____, O.4._____, O.2._____, O.5._____, O.6._____, O.7._____ und O.8._____, welche seit dem 1. Januar 2015 die Gemeinde O.1._____ bilden, in Ziff. II./9. vorsieht, dass die Rechtsgrundlagen für die Wohnzone III F._____ in O.2._____ in das neue Gemeinderecht zu überführen seien. Mit dieser Regelung wurde ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Wohnzone III F._____ dokumentiert. Würde jetzt ausgezont, würde dieser Eingriff somit auch dem von der Regierung und dem Grossen Rat des Kantons Graubünden genehmigten Fusionsvertrag zuwiderlaufen. ee)

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wohl gewisse Grundstücke auszuzonen sind und die Bauzonenfläche zu verkleinern ist. Da dabei aber primär nicht erschlossene Baulandflächen am Bauzontrand ausgezont werden, von denen in der Gemeinde O.1._____ offenbar genügend vorhanden sind, und die fraglichen, voll erschlossenen und baureifen Grundstücke im

- 22 - Quartier 5 in der laufenden Ortsplanungsrevision somit ohnehin nicht ausgezont werden, hat die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht auf den Erlass einer Planungszone verzichtet. d) aa) In Bezug auf die ebenfalls von den Beschwerdeführern beantragte Revision des Quartierplans F._____ ist sodann festzuhalten, dass gemäss Art. 21 Abs. 1 KRVO auch Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse seit Erlass erheblich geändert haben. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht. Eine Anpassung der Nutzungsordnung kann aber auch in Bezug auf benachbarte Grundstücke verlangt werden, deren Überbauung die Nutzung der eigenen Liegenschaft rechtlich oder tatsächlich beeinträchtigen könnte (vgl. BGE 120 Ia 233 E.2d). Dagegen steht Personen, die nur ein allgemeines Interesse an der Anpassung der Nutzungsordnung geltend machen, ohne Bezug zur eigenen Grundstücksnutzung, von Bundesrechts wegen kein Initiativrecht zu (vgl. BGE 120 Ia 234 E.2d u. 2f; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 Rz. 23). Art. 21 Abs. 1 KRVO korrespondiert mit und richtet sich nach dem höherrangigen Art. 21 Abs. 2 RPG, welcher besagt, dass – sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben – die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Art. 21 RPG gilt für alle Arten von Nutzungsplänen und damit auch für Quartierpläne (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 Rz. 3). Art. 21 Abs. 2 RPG unterscheidet mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich verändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss, bevor in einem zweiten Schritt nötigenfalls eine Plananpassung erfolgt (vgl. BGE 140 II 25 E.3; TANQUEREL, in: AEMISEG-

- 23 - GER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 21 Rz. 33). bb) Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen bzw. gebieten kann, fallen sowohl tatsächliche (wie z.B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Bedrohung eines Landschaftsbildes oder eines Lebensraums, neue Erschliessungsverhältnisse) als auch rechtliche Umstände (wie z.B. Änderungen des Planungs- und Umweltrechts, Revision des Richtplans, ergangene Rechtsprechung) in Betracht. Eine Planänderung ist allerdings nur dann mit Art. 21 Abs. 2 RPG vereinbar, wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich verändert haben. Dies ist der Fall, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich mit anderen Worten in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht. Hingegen fehlt es an den Voraussetzungen für eine Planänderung, wenn die Verhältnisse bei der früheren Planung bereits bekannt waren und somit schon in den planerischen Entscheidungen eingeflossen sind. Von erheblich veränderten Verhältnissen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG ist mithin auszugehen, wenn man vernünftigerweise annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders verfügt, wenn es im Zeitpunkt der Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 Rz. 15 f.; TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 Rz. 38 ff.). cc) Selbst wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich geändert haben, hat eine Plananpassung gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls zu erfolgen. Mit anderen Worten verlangt Art. 21 Abs. 2 RPG eine Abwägung

mit dem Gebot der

- 24 - Rechtssicherheit und dem darin liegenden Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen dieser Interessenabwägung ist zu prüfen, ob das durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen privaten und öffentlichen Erhaltungsinteressen überwiegt. Ein zentrales Kriterium in der Abwägung bildet das Alter des Nutzungsplans: Je neuer dieser Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und desto schwieriger wird es sein, die Vermutung der Gültigkeit zu widerlegen. Neben der bisherigen Geltungsdauer des Nutzungsplans sind bei der Interessenabwägung insbesondere das Ausmass der Realisierung und Konkretisierung des Plans, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran zu berücksichtigen (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 Rz. 18 ff.; HÄNNI, a.a.O., S. 113 ff.; BGE 140 II 25 E.3.1). dd) Die Beschwerdeführer stellen sich – wie gesehen – auf den Standpunkt, dass auch der zur Diskussion stehende Quartierplan F._____ an die neue Rechtslage, d.h. an den geänderten Richtplan Graubünden (KRIP; Ziff. 5.3.4), Art. 75b BV sowie Art. 8a Abs. 2 RPG – hätte angepasst werden müssen. Demgegenüber argumentieren die Beschwerdeführerinnen im Wesentlichen, dass die Voraussetzungen zur Anpassung des Quartierplans F._____ von Art. 21 KRVO nicht erfüllt seien. Die Verhältnisse hätten sich seit dem Jahr 2004 nicht erheblich geändert und der Quartierplan sei bereits zur Mehrheit ausgeführt worden. Dieser Ansicht der Beschwerdeführerinnen ist beizupflichten. Einerseits ist der fragliche Quartierplan F._____ – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer 2 – nämlich keineswegs 25-jährig. Vielmehr wurde der Quartierplan F._____ vom damaligen Gemeindevorstand O.2._____ am 16. November 2004 genehmigt und ist in Rechtskraft erwachsen. Ob dieser – mit Ausnahme der hier nicht massgeblichen Baugruppe 5A – den Quartierplan vom 18. Dezember 1990 ersetzte oder diesen novierte, kann

- 25 - in diesem Zusammenhang offen bleiben. Jedenfalls war der fragliche Quartierplan F._____ im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung erst rund zehnjährig. Andererseits hat das Bundesgericht für die Gemeinde O.9._____ zwar bejaht, dass durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative für diese Gemeinde mit einem erheblichen Rückgang der Wohnbaunachfrage zu rechnen sei, was zur Folge habe, dass die Wohnbauserven der Gemeinde mit grosser Wahrscheinlichkeit überdimensioniert seien und überprüft werden müssten (vgl. BGE 140 II 25 E.4.3). Im selben Urteil hat das Bundesgericht allerdings auch festgehalten, dass eine Anpassung im fraglichen Gebiet vorzunehmen sei, wenn eine solche wegen veränderter Verhältnisse überhaupt in Betracht falle und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig seien, dass die Plananpassung von vornherein ausscheidet (vgl. BGE 140 II 25 E.3.2). Im Gegensatz zu dem in der Gemeinde O.9._____ zur Diskussion stehenden Quartierplangebiet G._____ ist das vorliegend fragliche Quartierplangebiet respektive der hier beanspruchte Baustandort – wie gesehen – vollständig erschlossen und überdies bereits teilweise (gemäss den Beschwerdeführern 2 in deren Replik vom 16. Juni 2016 [vgl. Ziff. III./4.] sogar weitestgehend) überbaut. Zudem sind die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit vorliegend – ebenfalls im Gegensatz zum erwähnten Fall O.9._____ – so gewichtig, dass eine Revision des Quartierplans F._____ von vornherein ausscheidet. Dies zumal die Beschwerdeführerin 2 im Vertrauen auf die Planbeständigkeit – wie gesehen – seit dem Jahr 2005 erhebliche Investitionen in die

Erschliessung getroffen und ihre Überbauungsabsicht stets bekundet hat. Zudem waren diese Investitionen stets auf den Totalausbau bzw. die Realisierung der Baugruppen 5B bis 5F ausgerichtet. Überdies befinden sich die fraglichen, voll erschlossenen und baureifen Grundstücke im Quartier 5 in einem rechtskräftigen Quartierplan, welcher – wie nachstehend dargestellt – als projektbezogener Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG zu

- 26 - qualifizieren ist (vgl. nachstehend E.6 f.). Nach dem vorstehend Gesagten fällt vorliegend die Interessenabwägung zugunsten der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit aus, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht von einer Überprüfung des Quartierplans F._____ und – erst recht – von einer Anpassung desselben abgesehen hat. 6. Zu beurteilen ist sodann die eigentliche Kernfrage des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens, nämlich ob der Quartierplan F._____ als projektbezogener Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG zu qualifizieren ist, gestützt auf welchen trotz der verfassungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen von Art. 75b BV dennoch Zweitwohnungen erstellt werden dürfen. Wie vorstehend bereits erwähnt, fällt die vorliegende Angelegenheit nämlich in den Anwendungsbereich von Art. 75b BV, gemäss welchem der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf 20 % beschränkt ist (vgl. vorstehend E.4a). Da die Gemeinde O.1._____ diese prozentmässige Beschränkung unbestrittenermassen übersteigt (vgl. Anhang zur Verordnung über Zweitwohnungen [ZWV; SR 702.1]), ist die Schaffung neuer Zweitwohnungen gemäss Art. 6 ff. ZWG grundsätzlich nicht mehr möglich. Das erwähnte ZWG regelt jedoch diverse Ausnahmetatbestände, gestützt auf welche die Schaffung neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % dennoch zulässig ist. Dies ist etwa der Fall, wenn eine Wohnung touristisch bewirtschaftet wird, mithin dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird (vgl. Art. 7 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZWG) oder sie im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (vgl. Art. 8 ZWG) oder in geschützten Bauten (vgl. Art. 9 ZWG) erstellt wird. Ein weiterer Ausnahmetatbestand wird sodann in der Übergangsbestimmung von Art. 26 Abs. 1 ZWG statuiert, wonach Zweit-

- 27 - wohnungen dann erstellt werden dürfen, wenn sie Gegenstand eines projektbezogenen und mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichteten Sondernutzungsplans bilden, welcher vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt wurde und die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt. Im Folgenden ist deshalb zu prüfen, ob der zu beurteilende Quartierplan F._____ als projektbezogener Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG zu qualifizieren ist respektive ob die Beschwerdegegnerin 1 das Baugesuch vom 18. März 2014 zu Recht gestützt auf diesen Ausnahmetatbestand bewilligt hat. 7. a) Der Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014, S. 2287 ff., 2315) lassen sich zur erwähnten Ausnahmebestimmung (damals noch Art. 24 des Entwurfes zum ZWG) folgende Ausführungen entnehmen: "Die Voraussetzungen nach Absatz 1 stellen sicher, dass die in der Regel aufwendigen Planungen für projektbezogene Sondernutzungspläne, die zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet sind, schon vor der Annahme des Zweitwohnungsartikels

erfolgt sind. Ob es sich bei einem Sonder- nutzungsplan um einen solchen spezifischen Sondernutzungsplan handelt oder nicht, ist insbesondere aufgrund des Projektbeschreibs, der angestrebten Pla- nungsziele und der vorgesehenen Nutzungsarten zu beurteilen. Sondernutzungs- pläne mit schematischen Baubereichen und ohne ersichtlichen Projektbezug fallen nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 24. Artikel 24 beschränkt sich auf projektbezogene Sondernutzungspläne, die am 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt waren und deshalb altrechtlichen Sachver- halten wie den am 11. März 2012 rechtskräftigen Baubewilligungen gleichgestellt werden können. Inhaltlich geht es um Pläne, die die Ausführung bis in die architek- tonischen Einzelheiten festlegen und deshalb den Charakter eines baurechtlichen Vorentscheids haben. Artikel 24 dient der Klarstellung, dass gestützt auf solche Pläne Baubewilligungen auch noch nach Inkrafttreten des Gesetzes erteilt werden können. Artikel 24 sagt nichts aus über Baubewilligungen, die nach dem Inkrafttre- ten des Gesetzes erteilt werden und sich auf projektbezogene Sondernutzungs- pläne im skizzierten Sinn stützen, die am 11. März 2012 bloss genehmigt waren und erst nachher Rechtskraft erlangt haben. Wie solche Fälle beurteilt werden, soll der Praxis im Einzelfall überlassen bleiben (analog den Baubewilligungen, die am

- 28 - 11. März 2012 erstinstanzlich erteilt, aber noch nicht in Rechtskraft erwachsen wa- ren). Diese Fälle sollen nach den konkreten Umständen des Einzelfalls beurteilt werden, das heisst insbesondere danach, ob das Vertrauen in den Bestand sol- cher Pläne, wenn sie erst nach dem 11. März 2012 rechtskräftig geworden sind, Schutz verdient. Keinen Schutz verdienen solche Pläne, die nach dem 11. März 2012 im Beschwerdeverfahren erheblich modifiziert worden sind. Im Übrigen ist die Beurteilung im Einzelfall vor allem deshalb geboten, weil sich das Gewicht des Ver- trauens in den Bestand eines entsprechenden Plans mit zunehmender zeitlicher Distanz zum Zeitpunkt, in dem er rechtskräftig geworden ist, relativiert. Sondernutzungspläne nach Artikel 24 sollen veränderten Verhältnissen angepasst werden können, namentlich soweit ein Projekt dadurch verbessert wird. Der Zweit- wohnungsanteil und der durch solche Wohnungen belegte Anteil an den Haupt- nutzflächen für das Wohnen darf jedoch nicht erhöht werden (Abs. 2)." Sodann lässt sich dem erläuternden Bericht des Bundesamtes für Rau- mentwicklung (ARE) zur nicht mehr geltenden Verordnung über Zweit- wohnungen vom 17. August 2012 diesbezüglich was folgt entnehmen: "Die Gewichtung des Vertrauensschutzes hängt vorwiegend von der Regelungs- dichte des Plans ab: Wo ein Sondernutzungsplan projektbezogen die zugelasse- nen Bauten und Anlagen bis hin zu den Einzelheiten der architektonischen Gestal- tung festgelegt hat und in einem Verfahren erlassen wurde, welches Betroffenen Mitwirkungsrechte garantiert, erlangt er eine materielle Bedeutung, die einer Bau- bewilligung sehr nahe kommt. Der hohe Detaillierungsgrad von solchen Sonder- nutzungsplänen hat Lehre und Bundesgericht daher veranlasst, ihnen materiell- rechtlich die Bedeutung eines baurechtlichen Vorentscheids einzuräumen. Es be- steht deshalb mit anderen Worten ein aus dem Vertrauensschutz abgeleiteter An- spruch auf Erteilung der Baubewilligung. Artikel 75b BV hat daran, zumindest wenn man ihn in Konkordanz mit Artikel 9 BV (Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben) auslegt, nichts geändert. Vor diesem Hintergrund erscheint es sach- gerecht, das Verhältnis zwischen den in Artikel 75b BV zum Ausdruck kommenden öffentlichen Interessen und dem Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) in generell-abstrakter Weise zu klären und damit Rechtssicherheit zu schaffen. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens von Artikel 75b BV genehmigte projektbezogene Son- dernutzungspläne, die einen hohen Detaillierungsgrad aufweisen und die wesentli- chen Elemente der Baubewilligung (namentlich auch mit

Bezug auf die Nutzungsart, was auch impliziert, dass der Sondernutzungsplan bereits eine Nutzung als Zweitwohnung vorsieht) vorwegnehmen, werden daher den altrechtlichen Bauewilligungen gleichgestellt." b) Der fragliche Quartierplan F._____ wurde vom Vorstand der damaligen Gemeinde O.2._____ am 16. November 2004 genehmigt und ist in der

- 29 - Folge in Rechtskraft erwachsen. Damit sind die Voraussetzungen von Art. 26 Abs. 1 ZWG in zeitlicher Hinsicht unbestrittenermassen erfüllt, wobei in diesem Zusammenhang – wie gesehen – offen bleiben kann, ob der vorbestehende Quartierplan aus dem Jahre 1990 dadurch vollumfänglich ersetzt oder noviert wurde. Ausserdem hat der Quartierplan F._____ – soweit ersichtlich – auch keine nachträglichen Änderungen erfahren, welche vor dem Hintergrund von Art. 26 Abs. 2 ZWG eingehend zu prüfen wären. Dass ein Quartierplan unter dem Blickwinkel der Planungsstufe nach bündnerischem Recht einen Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG darstellen kann, wird von den Parteien zu Recht nicht bestritten. Ebenfalls zu Recht nicht behauptet wird, dass der fragliche Quartierplan gegen die kommunale Grundordnung oder übergeordnetes Recht verstösst. Vielmehr dient der zu beurteilende Quartierplan F._____ der Verfeinerung der planerischen Grundordnung und trägt dem Grundsatz der Verdichtung Rechnung. c) Umstritten und zu klären ist sodann, ob der Detaillierungs- resp. Konkretisierungsgrad sowie die Projektbezogenheit des zu beurteilenden Quartierplans den Anforderungen von Art. 26 Abs. 1 ZWG zu genügen vermag. aa) Der fragliche Quartierplan F._____, welcher vom damaligen Gemeindevorstand O.2._____ – wie gesehen – am 16. November 2004 genehmigt wurde und in der Folge in Rechtskraft erwachsen ist, besteht aus den Quartierplanvorschriften (GPV), dem Erschliessungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 71209-01 A), dem Gestaltungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 71209-02 A), dem Richtprojekt Situation 1:500 (Plan Nr. 71209-03 A), dem Richtprojekt Schnitte 1 und 2 1:500 (Plan Nr. 71209-04) sowie den Beilagen 1 - 8 mit informativem Charakter (Plan Nr. 71209-05). Der Änderung des Quartierplans F._____ haben konkrete und projektbezogene Überbauungsstudien und Fotodarstellungen des Planungsbüros (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 2 [Bg2-act.] 7) zugrunde gelegen. Die be-

- 30 - reits einen hohen Detaillierungsgrad aufweisenden projektbezogenen Unterlagen sind in den Quartierplan eingeflossen, indem nicht nur Stellung, Grösse und Architektur der Wohnbauten, sondern auch die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Parkierungsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen detailliert festgelegt wurden. Die Erschliessungsstrasse wird sogar – was aussergewöhnlich ist – im Ausführungsstab 1:50 festgelegt (vgl. Bg1-act. 17 Beilage 1). bb) Im Gestaltungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 71209-02 A) sind die Hochbaustandorte, die Baulinien und die Baubegrenzungslinien, Hecken und Gebüsch, die Koten der Innenräume, die maximalen Firstkoten und die Firstrichtungen der Gebäude sowie die maximale BGF verbindlich festgelegt. Der Erschliessungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 71209-01 A) regelt im Einzelnen die Verkehrsflächen, die Standorte der offenen und gedeckten Parkplätze oder der Einstellhalle sowie die Leitungsführungen der Ver- und Entsorgungsanlagen. Das Richtprojekt Situation 1:500 (Plan Nr. 71209-03 A) beschreibt die Hochbauten mit den Dachaufsichten, während das Richtprojekt Schnitte 1 und 2 1:500 (Plan Nr. 71209-04) die einzuhaltenden Firstkoten und Firstrichtungen der einzelnen Bauten sowie die Koten der Binnenräume bestätigt. In den Beilagen 1 - 8 werden das Normalprofil 1:50 der Erschliessungsstrasse (Beilage 1), der Vorplatz Kehrthaus und Abzweiger der Erschliessungsstrasse im Situationsauschnitt

1:500 (Beilage 2), die Kurvenbefahrbarkeit der Erschliessungsstrasse im Situationsausschnitt 1:500 (Beilage 3) und die Wendemöglichkeit der Erschliessungsstrasse im Situationsausschnitt 1:500 (Beilage 4) detailliert geplant und festgelegt. Weiter existiert ein Schema mit den einzuhaltenden Parkplatzgrössen (Beilage 5) und das Wohnungsangebot, welches nach Wohnungsgrössen (2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen) richtplanmässig mit der jeweiligen BGF und dem Parkplatzbedarf pro Wohnung festgelegt ist (Beilage 6). Zudem enthalten die QPV auch verbindliche Regeln über die verdichtete Bauweise (Art. 12), die Baugestaltung

- 31 - (Art. 13), die Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 15), die Bau- und Begrenzungslinien (Art. 16), die Bedachungsmaterialien (Art. 17), Sonnenkollektoren und Antennen (Art. 18), die für die Fassadengestaltung zu verwendenden Materialien (Art. 19) und die Umgebungsgestaltung (Art. 20). cc) Die Beschwerdeführer argumentieren im Wesentlichen, dass dem Quartierplan F._____ jeder Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben fehle und dieser nichts über die Nutzung aussage. Der Detaillierungsgrad des Quartierplans gehe weniger weit als der im Bundesgerichtsurteil 1C_860/2013 vom 18. September 2014 geprüfte Quartierplan H._____. Nur mit Baubewilligungen vergleichbare Überbauungsordnungen für mit genügender Genauigkeit festgelegte Bauten und Anlagen würden von Art. 26 ZWG erfasst. Demgegenüber stellen sich die Beschwerdegegnerinnen auf den Standpunkt, dass dem Quartierplan F._____ wegen seines hohen Detaillierungsgrads der Charakter eines baurechtlichen Vorentscheids zukomme und sich die Baubewilligung aufgrund der augenfälligen Projektbezogenheit des Quartierplans als reine Formsache erweise. Die Beschwerdegegnerin 2 habe einen aus dem Vertrauensgrundsatz abgeleiteten Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung; der Quartierplan sei als projektbezogener Sondernutzungsplan zu qualifizieren. dd) Wie vorstehend unter E.7c/bb dargestellt, weist der Quartierplan F._____ vom 16. November 2004 hinsichtlich der Lage, der Stellung, der Grösse und der Gestaltung der Bauten, der einzelnen Erschliessungsanlagen sowie der Umgebungsgestaltung einen sehr hohen Detaillierungsgrad auf. Der fragliche Quartierplan schränkt die bauliche Freiheit gegenüber der Regelung in der Grundordnung erheblich ein. Der Beschwerdegegnerin 2 ist bei der Stellung, Dimensionierung und der architektonischen Gestaltung der Bauten denn auch kein grosser Spielraum mehr

- 32 - geblieben. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer ist der Detaillierungsgrad des Quartierplans F._____ damit viel höher als derjenige im Quartierplan H._____, gemäss Urteil des Bundesgerichtes 1C_860/2013 vom 18. September 2014. Dieser legte "bloss" Freihaltflächen, Baulinien und Baugestaltungslinien fest und regelte in den Quartierplanvorschriften die "Grundsätze" für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung. Im Gegensatz zum vorliegend zur Diskussion stehenden Quartierplan F._____ liess der Quartierplan H._____ einen relativ grossen Spielraum für die Dimensionierung und die architektonische Gestaltung der Bauten und es fehlte ein Bezug zu einem konkreten Bauprojekt. Dementsprechend aberkannte das Bundesgericht dem Quartierplan H._____ denn auch die Qualität eines projektbezogenen Sondernutzungsplans (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_860/2013 vom 18. September 2014 E.6.2). Des Weiteren wird die Baufreiheit durch den fraglichen Quartierplan F._____ auch wesentlich mehr eingeschränkt, als im Quartierplan "I._____" der Gemeinde O.10._____, welcher Gegenstand des Urteils des Bundesgerichtes 1C_580/2014 vom 25. November 2015 gebildet hat, wobei das Bundesgericht selbst dort die Sondernut-

zungsplanqualität des fraglichen Quartierplans bejaht hat. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung des hohen Detaillierungsgrads des fraglichen Quartierplans F.____ sowie der Tatsache, dass der Quartierplan die bauliche Freiheit gegenüber der Regelung in der Grundordnung erheblich einschränkt, kommt dem Quartierplan F.____ der Charakter eines baurechtlichen Vorentscheids zu. Sowohl der Detaillierungs- respektive Konkretisierungsgrad als auch die Projektbezogenheit des zu beurteilenden Quartierplans vermögen den Anforderungen von Art. 26 Abs. 1 ZWG zu genügen. Nur nebenbei sei an dieser Stelle noch bemerkt, dass die Beschwerdeführer 2 in ihrer Replik vom 16. Juni 2016 denn auch nur minimale Abweichungen des Quartierplans von 2004 zum fraglichen Bauprojekt vom 18. März 2014 festgestellt haben. Dies unterstreicht die Tatsache, dass dem Quartierplan F.____ der Charakter ei-

- 33 - nes baurechtlichen Vorentscheids zukommt. Im Übrigen trifft es – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer 2 – nicht zu, dass die auf Parzelle 2408 geplante Parkierung nicht dem Quartierplan F.____ entspricht. Wie dem Gestaltungsplan Situation 1:500 und dem Erschliessungsplan Situation 1:500 (vgl. Bg1-act. 17) entnommen werden kann, entsprechen die auf Parzelle 2408 geplanten Parkplätze sowie auch die Zufahrt zu denselben dem Quartierplan F.____ vom 16. November 2004 sogar sehr genau. d) aa) Zu prüfen bleibt sodann, ob der Quartierplan F.____ "mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen" ausgerichtet ist (vgl. Art. 26 Abs. 1 ZWG). Dabei gilt es zu beachten, dass Art. 26 Abs. 1 ZWG nicht verlangt, dass die Zweckbestimmung im Sondernutzungsplan explizit vermerkt sein muss. Es genügt, wenn die Nutzung der Bauten zu Zweitwohnungszwecken implizit aus der Gesamtheit des Plans, den dazugehörigen Vorschriften und den gesamten rechtlichen oder tatsächlichen Umständen ersichtlich ist. Dies ist etwa der Fall, wenn die Anlage angesichts ihrer Lage und ihrer Zweckbestimmung klar auf die touristische Nutzung ausgerichtet ist (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_508/2014 vom 30. Juli 2014 E.3.3). Eine solche Auslegung drängt sich letztlich auch vor dem Hintergrund des Vertrauensgrundsatzes (Art. 9 BV) auf, denn vor dem Inkrafttreten von Art. 75b BV war es – vorbehaltlich anderweitiger kantonaler Vorschriften – nicht geboten, bei Wohnbauprojekten nach der Art der Wohnnutzung zu differenzieren (vgl. WALDMANN, Zweitwohnungsbau: Zulässigkeit von neuen Zweitwohnungen, die auf einem früheren projektbezogenen Sondernutzungsplan beruhen, in: BR 2/2016, S. 90 ff. S.93). bb) Die Beschwerdegegnerinnen argumentieren, dass Art. 26 Abs. 1 ZWG lediglich verlange, dass der projektbezogene Nutzungsplan im Wesentlichen auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet sei, was

- 34 - vorliegend der Fall sei. Der Quartierplan regle die vorgesehene Nutzung für Zweitwohnungen, indem er weder eine Verpflichtung zum Bau von Erstwohnungen noch eine Einschränkung des Zweitwohnungsbaus enthalte. Was gemäss Baugesetz erlaubt sei, müsse in einem Quartierplan nicht explizit erwähnt werden. Folgerichtig habe der Quartierplan von Anfang an ausdrücklich die Nutzung von Zweitwohnungen ohne Einschränkungen vorgesehen. Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Bauzone F.____, der Ausgestaltung der dem Quartierplan im Jahr 2004 zugrunde gelegten Modelle und der ursprünglichen und heute noch bekundeten Absicht, 1200 bis 2000 Betten in F.____ zu schaffen, sei für alle Beteiligten klar gewesen, dass es sich angesichts der augenfällig nicht vorhandenen Nachfrage für Erstwohnungen um einen Quartierplan handle, welcher die Erstellung von Zweitwohnungen bezwecke. Dies umso mehr, als die Wohnzone III

hauptsächlich zum Bau von Ferienwohnungen und Ferienhäusern erlassen worden sei. Dass der projektbezogene Quartierplan auf den Bau von Zweitwohnungen ausgerichtet sei, belegten die bereits erstellten Überbauungen im Quartierplangebiet, welche als Zweitwohnungen geplant und gebaut worden seien und als solche heute grossmehrerheitlich auch genutzt würden. Damit sei erstellt, dass sowohl der Quartierplan F. _____ als auch die Wohnzone III in einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet sei. Die von der Beschwerdegegnerin 2 getätigten Planungskosten für den Quartierplan und die Investitionskosten für die Quartiererschliessung seien gestützt auf einen Quartierplan erfolgt, welcher von Anfang an den Bau von Zweitwohnungen verbindlich zum Gegenstand gehabt habe. Davon sei die Beschwerdegegnerin 2 in guten Treuen ausgegangen, andernfalls sie die hohen Planungs- und Erschliessungskosten mit Sicherheit nicht getätigt hätte. Aufgrund dieser Tatsachen habe die Beschwerdegegnerin 2 einen vom Vertrauensgrundsatz geschützten Anspruch darauf, die restlichen Parzellen im Quartier 5 ebenfalls mit Zweitwohnungen überbauen zu dürfen.

- 35 - cc) Dem halten die Beschwerdeführer im Wesentlichen entgegen, dass es zur Qualifizierung eines Sondernutzungsplans im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG einer Einschränkung der Nutzung im Quartierplan auf Zweitwohnungen oder Erstwohnungen bedürfe. Daran fehle es vorliegend. Im Quartierplan F. _____ sei nirgends von Zweitwohnungen die Rede. Es handle sich um eine allgemein gültige Bebauungsordnung, die keine Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen vornehme. Die Wohnzone F. _____ III sei keine reine Zone für Zweitwohnungen. Die damalige Gemeinde O.2. _____ habe sich vielmehr erhofft, mit der Realisierung von Neubauwohnungen zusätzliche Wohnsitznehmer zu generieren. Die Renovation des Schulhauses in den Jahren 1982/1983 und der Turnhalle sowie die Beteiligung der Gemeinde am einzigen Dorfladen zeige die Absicht der Gemeinde, diese für neue steuerzahlende Erstwohnungsbesitzer attraktiver zu machen. In der Überbauung Quartierplan 5 würden denn auch mehrere Wohnungen als Erstwohnungen genutzt. Von einer ausschliesslichen Nutzung als Zweitwohnungen dieses Quartiers könne keine Rede sein. Gemäss einem Bericht aus der Regionalzeitung vom 31. März 1989 sei ursprünglich für die ganze Wohnzone III F. _____ Raum für 1000 Personen angedacht gewesen, wobei man von 300 ständigen Bewohnern ausgegangen sei. Die Kostenbeteiligung der Gemeinde am Anschluss an die Gemeinschaftsabwasseranlage in O.8. _____ sei im erwähnten Zeitungsbericht damit begründet worden, dass die Infrastruktur auf 300 ständige Bewohner in F. _____ ausgerichtet sei, wobei die Einwohnerzahl von F. _____ damals bloss 30 Personen betragen habe. Mittlerweile habe die Beschwerdegegnerin 1 erkannt, dass die Bauzone viel zu gross sei und redimensioniert werden müsse, zumal die Beschwerdegegnerin 2 mehrere alte Neubauwohnungen nach Jahren noch nicht habe veräussern können. Es bestehe kein öffentliches Interesse an leer stehendem Wohnraum.

- 36 - dd) Wie gesehen genügt es für die Qualifizierung als projektbezogener Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 26 Abs. 1 ZWG, wenn die Nutzung der Bauten zu Zweitwohnungszwecken implizit aus der Gesamtheit des Plans, den dazu gehörigen Vorschriften und den gesamten rechtlichen oder tatsächlichen Umständen ersichtlich ist. Dies ist etwa der Fall, wenn die Anlage angesichts ihrer Lage und ihrer Zweckbestimmung klar auf die touristische Nutzung ausgerichtet ist (vgl. vorstehend E.7.d/aa). Solches ist hier aber – wie nachstehend dargestellt – nicht der Fall. Zunächst gilt es festzuhalten, dass es bei den Akten kein einziges Dokument gibt, welches die Auffassung der

Beschwerdegegnerinnen stützt, wonach sich die Wohnzone III und der Quartierplan F._____ auf ein Projekt bezögen, das mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Errichtung von Zweitwohnungen ausgerichtet sei. Weder aus der Ortsplanung 1986 (vgl. Bg1-act. 11 - 15) noch aus dem erst im Jahr 2014 infolge einer Ortsplanungsrevision totalrevidierten Baugesetz der damaligen Gemeinde O.2._____ vom 11. Juli 2014 (vgl. insbesondere Art. 22 Abs. 2 des Baugesetzes der damaligen Gemeinde O.2._____ vom 11. Juli 2014) noch aus den Quartierplanvorschriften für das Quartier 5 in der Wohnzone III in F._____ aus dem Jahr 1990 (vgl. Bg1-act. 16) noch aus den Quartierplanvorschriften aus dem Jahr 2004 (vgl. Bg1-act. 17) – auch nicht aus deren Beilagen 1 - 8, insbesondere dem dort enthaltenen Wohnungsangebot (vgl. Bg1-act. 17 Beilage 6) – geht solches hervor. Die vorgesehene Nutzungsart wird weder in den Plänen noch in den Quartierplanvorschriften thematisiert; insbesondere finden sich nirgends Hinweise, aus welchen auf die Nutzung dieser Bauten als Zweitwohnungen hätte geschlossen werden können. Zudem wurde auch das Baugesuch vom 18. März 2014 (Bg1-act. 1) nicht explizit für Zweitwohnungen gestellt, ist – soweit ersichtlich – doch im gesamten Baugesuch nirgends von Zweitwohnungen die Rede. Eine eindeutige Widmung der ersuchten Bauvorhaben als Zweitwohnungen lässt somit auch dem Baugesuch nicht ableiten. Des Weiteren nehmen auch die Dokumente, welche sich zum einen auf die

- 37 - geplante Entwässerung des Dorfes O.2._____ sowie dessen Fraktion F._____ (vgl. Bg1-act. 19, 20 und 23) und zum anderen auf die Gestaltung der Fraktion F._____ (vgl. Bg2-act. 2) beziehen, die von den Beschwerdegegnerinnen behauptete Ausrichtung der Siedlung F._____ auf Zweitwohnungen nicht auf. Im Gegenteil sieht das Protokoll der Orientierungssitzung vom 6. Februar 1979 gar explizit vor, dass in F._____ auch Wohnhäuser erstellt werden sollten (vgl. Bg2-act. 2). Zudem bedeutet der Hinweis im Protokoll über die Sitzung vom 9. April 1980 (Bg1-act. 20) betreffend Bedingung für eine Entwässerungsvariante "30 ständige Bewohner oder mind. 5 ständig bewohnte Häuser" nicht, dass der Rest als Zweitwohnungen errichtet werden sollte. Vielmehr stellten damals die 30 ständigen Bewohner bzw. die mindestens fünf ständig bewohnten Häuser offenkundig eine Bedingung für eine allfällige Realisation der Variante 2 ("F._____ allein") dar. Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen die Beschwerdegegnerinnen sodann aus der Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin 2 offenbar erhebliche Investitionskosten für die Quartierserschliessung in Kauf genommen hat, zumal die Erschliessung auch für die Überbauung mit Erstwohnungen hätte erstellt werden müssen. Des Weiteren kann vorliegend auch nicht gesagt werden, dass die Wohnzone III bzw. das Quartier 5 angesichts seiner Lage und seiner Zweckbestimmung klar auf die touristische Nutzung ausgerichtet ist. Wie die Beschwerdeführer 2 replicando zu Recht ausführen und von den Beschwerdegegnerinnen im Wesentlichen auch nicht bestritten wird, befinden sich im fraglichen Gebiet nämlich sowohl Erstwohnungen als auch Zweitwohnungen. In welchem Verhältnis diese Erst- und Zweitwohnungen zueinander stehen, ist nicht von Relevanz. Entscheidend ist vielmehr, dass weder die Lage noch die Zweckbestimmung der fraglichen Bauten explizit auf eine touristische Nutzung ausgerichtet ist. Es gibt in der Wohnzone III bzw. im Quartier 5 denn auch keinerlei spezifische touristische Infrastruktur, welche speziell für Bedürfnisse von Zweitwohnungsbesitzern errichtet worden wäre.

- 38 - Vor diesem Hintergrund fällt der fragliche Quartierplan F._____, obschon er – wie gesehen – projektbezogen ist und einen hohen Detailierungsgrad aufweist, nicht unter die

Ausnahmebestimmung von Art. 26 Abs. 1 ZWG, wonach Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen nach bisherigem Recht gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden können, wenn dieser vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde und die wesentlichen Elemente der Baubewilligung regelt. Einzig die Behauptung der Beschwerdegegnerinnen, wonach alle Beteiligten immer von der Zweitwohnungsausrichtung der Überbauung F._____ ausgegangen seien, genügt nicht als Beweis – wenn sie denn überhaupt zutrifft. Der fragliche Quartierplan F._____ erfüllt somit die Voraussetzungen eines projektbezogenen Sondernutzungsplans gemäss Art. 26 Abs. 1 ZWG nicht und enthält keine rechtsverbindliche behördliche Zusicherung für die Überbauung des fraglichen Gebiets mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen. Vielmehr ist der Vertrauensschutz lediglich in Bezug auf die Beständigkeit des Quartierplans F._____ an sich und das Absehen von einer Auszonung gewährleistet. Die Bauvorhaben können demzufolge auch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen errichtet werden. Jedenfalls verfügt die Beschwerdegegnerin 2 nicht über einen berechtigten Anspruch, eine Baubewilligung für unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu erhalten. Insofern erweisen sich die Beschwerden als begründet, weshalb diese teilweise gutzuheissen sind, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorstehend E.5b). Der angefochtene Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, sind aufzuheben, soweit sie die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlauben. Darüber hinaus sind die Beschwerden abzuweisen. ee) Abschliessend ist an dieser Stelle noch festzuhalten, dass sich bei diesem Verfahrensausgang die von den Beschwerdeführern 2 am

- 39 - 23. September 2016 beantragte Edition der Gewinn-/Verlustrechnung für das Quartier 5 aus den Händen der Beschwerdegegnerin 2 erübrigt. 8. a) Die Gerichtskosten gehen bei diesem Ausgang des Verfahrens gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu fünf Sechsteln – je zur Hälfte – zulasten der Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegnerin 2 und zu einem Sechstel – je zu Hälfte – zulasten des Beschwerdeführers 1 und der Beschwerdeführer 2, letztere unter solidarischer Haftung. b) 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. Der Rechtsanwalt des Beschwerdeführers 1 hat am 1. September 2016 eine Honorarnote in der Höhe von gesamthaft Fr. 3'920.-- (12 Arbeitsstunden à Fr. 300.-- [= Fr. 3'600.--] zuzüglich Spesen von Fr. 30.-- und 8 % MWST von Fr. 3'630.-- [= Fr. 290.40]) eingereicht. Der geltend gemachte Aufwand erscheint dem Gericht als angemessen. Hingegen kann gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250), wonach ein Stundenansatz zwischen Fr. 210.-- und Fr. 270.-- als üblich gilt, nicht von einem Ansatz von Fr. 300.-- ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung des teilweisen Unterliegens des Beschwerdeführers 1 erweist sich eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 3'000.-- (inkl. MWST) als angemessen. In diesem Umfang haben die Beschwerdegegnerin 1 und die Beschwerdegegnerin 2 den Beschwerdeführer 1 aussergerichtlich – je zur Hälfte – zu entschädigen. Der Rechtsanwalt der Beschwerdeführer 2 hat am 22. August 2016 eine Honorarnote in der Höhe von gesamthaft Fr. 8'229.55 (27.4 Arbeitsstunden à Fr. 270.-- [= Fr. 7'398.--] zuzüglich Spesen von Fr. 221.95 und 8 % MWST von Fr. 7'619.95 [= Fr. 609.60]) eingereicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Be-

- 40 - schwerdeverfahren – entgegen dem unbegründet gebliebenen Antrag der Beschwerdeführer 2 – bloss der in diesem Verfahren angefallene Aufwand entschädigt wird und dementsprechend lediglich die Positionen der Honorarnote ab dem 6. Februar 2016 berücksichtigt werden, sowie unter Berücksichtigung des teilweisen Unterliegens der Beschwerdeführer 2 erweist sich eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 5'200.-- (inkl. MWST) als angemessen. In diesem Umfang haben die Beschwerdegegnerin 1 und die Beschwerdeführer 2 die Beschwerdeführer 2 aussergerichtlich – je zur Hälfte – zu entschädigen. Mangels Einreichung einer Honorarnote des Rechtsanwalts der Beschwerdegegnerin 2 setzt das streitberufene Gericht deren Parteientschädigung ermessensweise selbst fest, wobei es vorliegend unter Berücksichtigung des mehrheitlichen Unterliegens der Beschwerdegegnerin 2 eine aussergerichtliche Entschädigung von pauschal Fr. 1'000.-- als angemessen erachtet. Diesen Betrag haben der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführer 2 der Beschwerdegegnerin 2 – je zur Hälfte – zu bezahlen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerden R 16 19 und R 16 20 werden vereinigt. 2. Die Beschwerden werden teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der angefochtene Baubescheid und der Baueinspracheent-

- 41 - scheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, werden aufgehoben, soweit sie die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlauben. Darüber hinaus werden die Beschwerden abgewiesen. 3. Die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.-- und den Kanzleiauslagen von Fr. 962.-- zusammen Fr. 6'962.-- gehen zu fünf Sechsteln – je zur Hälfte – zulasten der Gemeinde O.1. _____ und der E. _____ AG und zu einem Sechstel – je zur Hälfte – zulasten von A. _____, B. _____, den Eheleuten C. _____ und D. _____, letztere vier unter solidarischer Haftung. Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 4. a) Die Gemeinde O.1. _____ und die E. _____ AG entschädigen A. _____ aussergerichtlich – je zur Hälfte – mit gesamthaft Fr. 3'000.-- (inkl. MWST). b) Die Gemeinde O.1. _____ und die E. _____ AG entschädigen B. _____, die Eheleute C. _____ und D. _____ aussergerichtlich – je zur Hälfte – mit gesamthaft Fr. 5'200.-- (inkl. MWST). c) A. _____, B. _____, die Eheleute C. _____ und D. _____ entschädigen die E. _____ AG aussergerichtlich – je zur Hälfte – mit gesamthaft Fr. 1'000.--. 5. [Rechtsmittelbelehrung] 6. [Mitteilungen]

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