

GR_GERICHTE R 2017 46 vom 2. Dezember 2019

GR Gerichte, 2019-12-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_46

FR: GR_GERICHTE R 2017 46 du 2 décembre 2019

IT: GR_GERICHTE R 2017 46 del 2 dicembre 2019

Regeste

Ortsplanungsrevision | Beschwerde

Erwägungen

E. 5

Mit der am 18. Oktober 2015 beschlossenen und am 5. November 2015 amtlich publizierten Teilrevision der Ortsplanung durch die Gemeinde war u.a. A._____, Stockwerkeigentümerin des Wohn- und Geschäftshauses NN._____ auf Parzelle 1716 (hiernach Beschwerdeführerin) nicht einverstanden, weshalb sie dagegen am 2. Dezember 2015 Planungsbeschwerde an die Regierung mit folgenden Rechtsbegehren erhob: 1. Der Beschluss der Gemeinde X._____ vom 18. Oktober 2015 betreffend Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd sei aufzuheben und es sei dieser Planung die Genehmigung zu verweigern. 2. Eventuell sei der Beschluss der Gemeinde X._____ vom 18. Oktober 2015 betreffend Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd aufzuheben, die Planung nicht zu genehmigen und mit folgenden Auflagen an die Gemeinde X._____ zurückzuweisen. a) Es sei eine Planungsvorlage für die Baugebiete H._____ Nord und Süd zu erarbeiten. b) Es sei ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD über die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes einzuholen. c) Die Fachstelle des Kantons (Amt für Raumentwicklung) sei anzuweisen, die verwaltungsinterne Vernehmlassung durchzuführen und insbesondere die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zum vorgesehenen Abbruch des Postgebäudes einzuholen. d) Es sei ein durchgehender Grün- und Erholungsraum zwischen dem C._____-Hotel und der Via M._____ (Seestrasse) einzuplanen, wie er bei der Schaffung der Spezialzone H._____ vorgesehen war.

- 5 - e) Es sei ein Planungsvertrag vorzulegen, der die Abgeltung aller Planungsvorteile erfasst. f) Es sei auf einen Heli-Landeplatz auf dem Dach der Klinik zu verzichten. g) Es sei eine Aufstellung über die Entwicklung der Bruttogeschossfläche auf den Parzellen des Bezugsgebiets (Nrn. 1102, 1808, 2354, 2395 und 2396) vorzulegen. h) Art. 80 des Baugesetzes sowie die Bau- und Erschliessungsvorschriften H._____ Süd seien so zu konzipieren, dass in den Baubereichen I, II und III ausschliesslich eine hotelmässige Nutzung für Hotels und Kliniken mit ergänzenden, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen zulässig sind. Zusätzliche öffentliche oder gewerbliche Nutzungen seien nur im Parterre zu erlauben. 3. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung ihrer Anträge brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, dass es an einem Gesamtkonzept der Nutzungsplanung für das Teilgebiet H._____ Süd ohne gleichzeitigen Einbezug des zugehörigen Teilgebiets H._____ Nord fehle. Weiter rügte sie eine gesetzeswidrige Vergrösserung der Bauzone bzw. der überbaubaren Flächen, eine unzulässige Erhöhung der Bruttogeschossflächen, die Missachtung der Schutzwürdigkeit und damit der Pflicht zur Erhaltung des Postgebäudes, eine Verletzung der

UNESCO-Konvention im Zusammenhang mit dem Weltkulturerbe Rhätische Bahn Albula/Bernina sowie die Verletzung von Vorschriften über die Abschöpfung von Planungsmehrwerten. Vor allem kritisierte die Beschwerdeführerin die neuen Gebäudehöhen für das geplante H._____ samt Klinikbaute, welche ihrer Ansicht nach viel zu hoch und auch nicht notwendig seien, um das Neubauvorhaben auf der benachbarten Parzelle 1808 zu realisieren. Ausserdem sei die Zulässigkeit eines Heli-Landeplatzes auf dem Dach der Klinik in Abrede zu stellen.

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht stellt zunächst fest, dass die Planungszone gemäss Gemeindespiegel offenbar nochmals bis 8. Februar 2020 verlängert wurde (BF-act. 29 in R 17 45/46; BG1-act. 2/46 [letztmals bis 8. Februar 2018 verlängert] in R 17 50). Die Prüfung der allfälligen Unterschutzstellung erfolgt im Verfahren zur Änderung der Grundordnung (GGP, Art. 42 ff. KRG). Deshalb ist es möglich, die Prüfung der allfälligen Unterschutzstellung vorzuziehen und parallel mit der Sondernutzungsplanung durchzuführen, weil die Prüfung der Sondernutzungsplanung H._____ Süd auf gleicher Stufe steht. Die im Gang befindliche Revision des GGP der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen steht der NUP 2015 mit Bezug auf das alte Postgebäude nicht entgegen. Die Beschwerdegegnerin 2 hat nach ihren Angaben die Gefahr einer allfälligen Präjudizierung dieser Revision geprüft und ist nach vorgenommener Interessenabwägung zum Schluss gelangt, die Interessen an einem Neubau im Baubereich I seien höher zu gewichten als die Erhaltung eines Postgebäudes, das gemäss Gutachten AA._____ (BF-act. 19 [öffentliches Bauinventar 2007/2008] in R 17 45/46 und BG1-act. 4/69 in R 17 50) und Privatgutachten EE._____ (BF-act. 13 [Architekturgeschichtliches Gutachten Postgebäude/mit Beurteilung auf Seiten 19] in R 17 45/46 und BG1-act. 2/40 in R 17 50) als erhaltenswert einzustufen sei und nach dem Gutachten II._____ sich in einem desolaten baulichen Zustand befindet, der sich auch durch zumutbare Sanierungsmassnahmen nicht mehr beheben lässt. Aufgrund der vorgegebenen Geschosshöhen des bestehenden Postgebäudes wären zudem konkrete und rentable Umnutzungen schwierig. Die Klassifizierung des bestehenden Postgebäudes als schützenswerte Baute konnte deshalb von vornherein ausgeschlossen werden. Verfahrensmässig ist die Prüfung der Unterschutzstellung des Postgebäudes somit durch die gleichrangige NUP 2015 vorgeholt worden, was eben zulässig ist und auch vom kommunalen Stimmvolk sanktioniert worden ist. Es hat die NUP 2015 H._____ Süd, welche den Abbruch des bestehenden Postgebäudes beinhaltet (BG1-act. 2/8 sowie BG1-act. 9 [mit Botschaft zur Volksabstimmung betreffend Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd] Ziff. B/1, Seite 14 f.] in R 17 50), am 18. Oktober 2015 genehmigt. Auf das Thema "Denkmalpflegerische Situation des Postgebäudes" wird nachstehend unter E. 15.1.1. ff. im Detail eingegangen.

- 60 - 6.1.1. Uneins sind sich die Parteien sodann auch bezüglich der Rechtmässigkeit und des Umfangs (Aussagekraft) des 'Vorprüfungsverfahrens' geblieben. 6.1.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass im Vorprüfungsbericht vom 14. März 2013 verschiedene Abklärungen von Seiten der Denkmalpflege verlangt worden seien. Im Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2014 heisse es dazu, dass zur bautechnischen auch eine bauhistorische Interessenabwägung zwischen den ortsbaulichen Entwicklungsinteressen und dem Objektschutzinteresse vorzunehmen und im Planungsbericht abzubilden sei. Das ARE habe also die Stellungnahme der Denkmalpflege nicht im Wortlaut mitgeteilt, sondern nur selber eine zusammenfassende Würdigung vorgenommen und die

Beschwerdegegnerin 2 ersucht, noch eigene Abklärungen zu treffen. Diese habe daraufhin bei der QQ. _____ ein 'Argumentarium Abbruch Postgebäude' in Auftrag gegeben, das Ende August 2014 erstattet worden sei. Dadurch sei die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes mit Füssen getreten und die Denkmalpflege unterdrückt worden. Im aufgelegten GGP Teilrevision schützenswerte Kulturobjekte vom September 2012 sei auf der Postterrasse ein Aussichtspunkt eingezeichnet. Auch diesbezüglich missachte die Beschwerdegegnerin 2 mit dem neuen GGP eine ältere Planungsvorlage, die immer noch pendent sei. Zwar werde andernorts von Aussichtsterrassen gesprochen. Diese könnten indessen die Funktion eines Aussichtspunktes nicht übernehmen, weil sie gegen Südwesten hin von den riesigen Hotelmauern abgeschirmt würden. Das Gutachten EE. _____ habe die Schutzwürdigkeit der Post klar nachgewiesen. Offensichtlich dürfe das Postgebäude jetzt nicht abgebrochen werden, solange das hängige Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen sei. Die Beschwerdegegnerin 1 habe nicht nur das äusserst fragwürdige Vorgehen der Beschwerdegegnerin 2 gedeckt, sondern auch die Akten zur Schutzwürdigkeit der Post zurückgehalten.

- 61 - 6.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 29-30). 6.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 macht geltend, gemäss einer Stellungnahme des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) an das ARE vom 2. Oktober 2014 (BG1-act. 2/32 in R 17 50), welche den Titel „Nutzungsverfahren, zweite Vorprüfung“ trage und auf eine Mitteilung des ARE vom 23. Juli 2014 Bezug nehme, sei offenbar ein zweites verwaltungsinternes Vernehmlassungsverfahren eingeleitet worden, ohne die Ergebnisse (des ersten Vorprüfungsverfahrens) abzuwarten. Dies verstosse gegen das Koordinationsprinzip von Art. 12 KRVO. Es sei richtig, dass der aktualisierte Umweltbericht der GG. _____ AG bei der Abgabe des zweiten Vorprüfungsberichts des ARE beim ANU noch in Prüfung gewesen sei. Im Vorprüfungsbericht sei dies vermerkt und darauf hingewiesen worden, dass die Prüfungsergebnisse nachgereicht würden, sobald sie vorlägen. Das ANU teilte diese Ergebnisse dann dem ARE am 2. Oktober 2014 mit. Dies sei anlässlich der zweiten öffentlichen Auflage nicht beanstandet worden. 6.1.5. Die Beigeladene bringt vor, dass die Denkmalpflege bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung ins Verfahren einbezogen worden sei. Davon gehe auch die Beschwerdeführerin aus, wenn sie in ihrer Beschwerde auf die Forderungen der Denkmalpflege hinweise, die im ersten Vorprüfungsbericht vom 14. März 2013 enthalten seien. Mit dem einmaligen Einbezug habe das ARE den Vorgaben von Art. 12 KRVO Genüge getan.

E. 6

Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

E. 6.2

Nach der Überzeugung des Gerichts will das Vorprüfungsverfahren nach Art. 12 Abs. 1 KRVO vermeiden, dass den Stimmbürgern Planungen zur Beschlussfassung unterbreitet werden, welche sich nachträglich als nicht genehmigungsfähig erweisen. Das Vorprüfungsverfahren ist jedoch nicht Gegenstand von Verfahrensrechten von Rechtsunterworfenen. Über die Plangenehmigung entscheidet nicht die Behörde, die das Vorprüfungsver-

- 62 - fahren durchführt, sondern die Beschwerdegegnerin 1 nach Art. 49 VRG. Dass der zweite Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2014 des ARE speditiv zuhanden der kommunalen Planungsbehörde erstattet wurde, sagt nichts über dessen Qualität aus. Die zweite Vorprüfung befasste sich nur mit der Frage, ob die Anregungen und Korrekturvorschläge gemäss erster umfassender Vorprüfung berücksichtigt worden seien, weswegen man nicht alle anderen Amtsstellen begrüssen musste und sich das Verfahren deshalb beschleunigen liess. Die Art und Abwicklung des Vorprüfungsverfahrens bildeten daher – wie die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht festhält – keinen Grund für eine Aufhebung der Nutzungsplanung. 7.1.1. Ein weiteres Rügethema betrifft die 'haushälterische Bodennutzung'. 7.1.2. Die Beschwerdeführerin führt dazu aus, neu sei die maximale Höhenkote 1'837.5 m im Bereich II/2 und 1'830 angrenzend sowie 1'833.50 im Bereich I/3. Daraus resultiere eine zulässige Gebäudehöhe an der Via I._____ von

E. 7

Mit Beschwerdeentscheid der Regierung vom 25. April, mitgeteilt am 3. Mai 2017 (Prot.-Nr. 360), wurde in der Streitsache PB 22/15 erkannt: 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Genehmigung der Nutzungsplanung H._____ Süd vom 18. Oktober 2015 im Sinne der Erwägungen unter Ziff. 16.4 mit folgenden Auflagen verbunden: a) Für den Fall der Realisierung eines Hotels im Baubereich I muss das gesamte im Baubereich I ermöglichte Gebäudevolumen, also auch das Volumen unterhalb der Höhenkote von 1'820 m ü.M., im Wesentlichen zu Hotelzwecken (Hotel mit Restaurationsflächen und ergänzenden kulturellen, gesundheitlichen, sportlichen, öffentlichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen; allfällige Wohnungen für Mitarbeitende des betreffenden Hotelbetriebs) genutzt werden. b) Vorbehalten bleiben allfällige Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Baus oder Betriebs des Hotels gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen in der aktuell gültigen Fassung, wobei deren Hauptnutzfläche insgesamt einen Anteil von 20 % der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen im Baubereich I nicht übersteigen darf. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Verfahrenskosten, bestehend aus Staatsgebühr Fr. 4'000.-- Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren Fr. 1'616.-- Total Fr. 5'616.-- gehen zu 7/8 unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführenden und zu je 1/16 zulasten der Gemeinde X._____ und der beigeladenen B._____ AG. Die Beiträge sind innert 30 Tagen seit der Zustellung dieses Entscheides mit beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden, Postkonto 70-187-9 (Konto Nr. 1200. 4210001, Kostenstelle 1200.100201), zu überweisen. 3. Die Beschwerdeführenden werden solidarisch verpflichtet, der B._____ AG eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 4'000.-- zu bezahlen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilung an]

- 8 - In der Begründung des Entscheids wurde im Einzelnen zur Prüfung der Beschwerde – unter den Aspekten der Planbeständigkeit laut Art. 21 Abs. 2 RPG (S. 12-17), zur Prüfung der Übereinstimmung mit dem Entwurf zum kantonalen Richtplan Siedlung (S. 17-18) und dem regionalem Richtplan OberQ._____ (S. 18-19), zur Prüfung der Koordination mit anderen Planungen (S. 19-21), zur Rüge betreffend Pflicht zum Einbezug des Teilgebiets H._____ Nord (S. 21-25), zur Rüge betreffend gesamthafte Überprüfung der Bauzonen X._____ (S. 25-26), zur Rüge betreffend Generellen Gestaltungsplan "schützenswerte Bauten" (S. 27), zur Rüge betreffend Gesamtrevision Gefahrenzonenplan (S. 27-28), zur Rüge betreffend Sondernutzungsplanung Bahnhof (S. 28), zur Rüge der Unvollständigkeit des Planungsberichts (S. 28-30), zur Rüge des ungenügenden Vorprüfungsverfahrens (S.

30-31), zur Rüge betreffend Gebot zur haushälterischen Bodennutzung (S. 31), zur Prüfung des Bedarfs nach einem neuen Hotel sowie einer neuen Klinik (S. 32), zur Prüfung des vorgesehenen Standorts (S. 32), zur Prüfung des Bedarfs für das vorgesehene Nutzungsmass im Baubereich I (S. 33), zur Prüfung unter den Aspekten der Einzonungskompensation nach Art. 38a Abs. 2 RPG (S. 34-37), der Bauzonengrösse (S. 37-38), des ISOS-Inventars (S. 38-40), des UNESCO-Weltkulturerbes (S. 41), zur Prüfung umweltschutzrechtlicher Fragen (UVP [S. 42]; Verbindlichkeit des Richtplans [S. 42-43]; Verletzung der UVP-Pflicht [S. 43-45]; ungenügender Umweltbericht [S. 45-46]; Verletzung Lärmschutzrecht [S. 47-49]; Verletzung Vorschriften Luftreinhaltung [S. 49-51]), zur Prüfung hinsichtlich Altlasten und Bauschadstoffe (S. 51-52) und weiterer umweltrechtlicher Belange inklusive Fazit (S. 52-53), zu den einzelnen Rügen betreffend denkmalpflegerische Einstufung des Postgebäudes (S. 53-58), Ortsbildschutz/Gebäudegestaltung (S. 58-63), Verbauung der bisherigen Aussicht (S. 63-65), Vorschriften über die Mehrwertabschöpfung (S. 65-66), Helikopterlandeplatz (S. 66-67), Verkehrskonzept (S. 67-68), Aussichtspunkten (S. 68-69), offene Nutzungsart (S. 69-71) sowie Nutzungs-

- 9 - ansprüche der Eigentümer in H. _____ Nord (S. 71-73) – einlässlich Stellung genommen. In der abschliessenden Interessensabwägung (S. 73-75) wurde sodann noch resümierend festgehalten:

Im Rahmen der gebotenen Gesamtinteressenabwägung gelangt die Regierung nach eingehender Analyse sämtlicher Grundlagen und Vorschriften sowie in Übereinstimmung mit der Gemeinde X. _____ zusammenfassend zum Ergebnis, dass der mit der vorliegenden Nutzungsplanung ermöglichte Bau eines Hotels und einer Klinik am vorgesehenen Standort (Gebiet, das aus siedlungsplanerischer Sicht sowie aufgrund der optimalen ÖV-Erschliessung für eine verdichtete Bauweise im Lichte der neuen Vorschriften des RPG 1 prädestiniert ist), in den geplanten Ausmassen (in der näheren Umgebung gibt es noch weitere grosse Bauvolumen, wie C. _____, D. _____ und K. _____) und mit der vorgesehenen Architektur in einem gewichtigen öffentlichen Interesse liegt, welches die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen (so u.a. Interesse an der Erhaltung des Postgebäudes; Interesse der Hotels D. _____ und C. _____ sowie der übrigen Nachbarschaft an der Wahrung der bisherigen Aussichtsverhältnisse) klar überwiegt.

Ausschlaggebend für dieses Abwägungsergebnis bildet insbesondere die Tatsache, dass die Entstehung eines neuen Hotels für ein gehobenes Kundensegment an prominenter Lage für die künftige Positionierung von X. _____ als weltberühmte Ferien- und Kurortsdestination von grosser Bedeutung ist, um weiterhin im Verdrängungswettbewerb zwischen den immer zahlreicher werdenden internationalen Destinationen mit hoher Reputation bestehen zu können. Personen, welche zurzeit bereit sind, im Berggebiet in neue Hotelanlagen zu investieren, sind nicht zahlreich, dies insbesondere nachdem die Quersubventionierung solcher Bauvorhaben aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung stark eingeschränkt worden ist. Die Gesamtinteressenabwägung fällt nicht zuletzt auch deshalb zugunsten der vorliegenden neuen Planung aus, weil mittels einer Auflage sichergestellt wird, dass von den Mehrhöhen im Vergleich zur rechtskräftigen Planung im Baubereich I nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn das ermöglichte maximale Gebäudevolumen grundsätzlich gesamthaft als Hotel zu nutzen ist. Gegenüber einer solchen Hotelnutzung vermögen die entgegenstehenden privaten Interessen aufgrund der Situation vor Ort trotz der erheblichen Nutzungsintensivierung nicht aufzukommen. Auch an der Ausscheidung eines

dringend benötigten Baustandortes für die neue Klinik S._____ in H._____ Süd besteht sogar un- abhängig von der vorgesehenen Realisierung des Hotels ein grosses öffentliches Inter- esse. Sofern im Baubereich I wider Erwarten kein Hotel, sondern andere zonenkonforme Nut- zungen realisiert werden sollten, erweist sich die beschlossene Nutzungsplanung trotz- dem als sachgerecht, weil diesfalls im Vergleich zum NUP 2002 für H._____ Süd keine markant höheren Gebäude zulässig sind und die überbaubaren Grundstücksbereiche so- gar Reduktionen erfahren. Schliesslich fällt die Gesamtinteressenabwägung aus Sicht der Regierung auch deshalb zugunsten der vorliegenden Nutzungsplanung aus, weil lediglich eine bereits bestehende Bauzone betroffen ist und der Planung zudem keine überwiegenden Interessen des Orts- bildschutzes, des Denkmalschutzes (Postgebäude) oder des Umweltschutzes entgegen- stehen. Der Regierung ist bewusst, dass sich aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanung die Aussichtsverhältnisse bei einzelnen Nachbarschaften im Vergleich zur Planung 2002 in grösserem oder kleinerem Umfang verschlechtern und dass dies für diese Kreise grössere oder kleinere wirtschaftliche Einbussen zur Folge haben könnte. Die Regierung stuft in

- 10 - Übereinstimmung mit der Gemeinde das öffentliche Interesse an der Schaffung der Vor- aussetzungen für das neue Hotel und der neuen Klinik am geplanten Standort und die damit ermöglichte hochwertige Weiterentwicklung des Ortes X._____ im Einklang mit den neuen Verdichtungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes jedoch als höher ein als das private Interesse an einem Fortbestand der hergebrachten Aussichtsverhältnisse. Dies gilt, wie schon erwähnt, umso mehr, wenn man sich vor Augen hält, dass kein Anspruch auf ewige Gewährleistung existierender Aussichten besteht und mittels einer Auflage in den zu fällenden Entscheiden sicherzustellen ist, dass von der Mehrhöhe im Baubereich I im Verhältnis zur Planung vom Jahr 2002 effektiv nur dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn das gesamte ermöglichte Volumen überwiegend zu Hotelzwecken genutzt wird.

E. 7.2

Das Verwaltungsgericht verweist auf die einschlägigen Verfassungs- und Gesetzesbestimmungen, wonach der Boden haushälterisch zu nutzen ist (Art. 75 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG) und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist (Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG), durch bessere Ausnutzung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG). Die bestehenden Nutzungsreserven sollen genutzt und mobilisiert werden. Das Siedlungswachstum soll, soweit möglich, im Bestand aufge- fangen werden, durch aktive Bodenpolitik und geeigneten Planungs- mass- nahmen und der Verhinderung der Baulandhortung. Für das vorgesehene Gesundheitshotel ist der Bedarf ausgewiesen. Viele Hotels sind in den letzten Jahrzehnten am Ort der Beschwerdegegnerin 2 geschlossen worden. Insbesondere während der Hochsaison verfügt der Ort über zu wenig Hotelbetten im oberen Qualitäts- und Kundensegment. Die Notwendigkeit der Förderung der ortsansässigen Hotellerie hat das Bundesgericht im Zusammenhang mit der projektbezogenen Nutzungspla- nung für das Z._____ House (mit Urteil 1C_164/2012 vom 30. Januar 2013 E. 3.1) bestätigt. Zudem benötigt die bestehende Klinik S._____ zeit- gemässe Behandlungsräume. Der heutige Standort genügt nicht mehr. Das neue Gesundheitszentrum ist eine Aufwertung der Destination. Der vorgesehene Standort für das Gesundheitshotel ist zentrumsnah und bes- tens erschlossen und verfügt über Aussicht und Besonnung. Er liegt nahe am See und die Umgebung ist als Naherholungsgebiet mit Spazierwegen attraktiv. Das hat auch der Augenschein vom 29. März 2019 eindrücklich gezeigt (siehe Protokoll des Augenscheins mit Planskizze

[Standorte 1-5] auf Seite 3 und die dazu erstellten Gerichtsfotos Nrn. 1-15 am Standort 1 [Postareal] samt Projekt-Modell (Nrn. 16-17), die Gerichtsfotos Nrn. 18-21

- 66 - am Standort 2 [Seepromenade] mit Modell/Vogelperspektive (Nrn. 22-23), die Gerichtsfotos Nrn. 24-28 am Standort 3 [Zufahrtsbereich Hotel D. _____] mit Projektstudien entlang Via I. _____ (Nrn. 29-33), die Gerichtsfotos Nrn. 34-52 am Standort 4 [Aussichtsverhältnisse bei Hotel C. _____] sowie die Gerichtsfotos Nrn. 53-61 am Standort 5 [im Gemeindesaal mit Gesamtreief aller Gebäude vor Ort einschliesslich geplanter Hotelneubaute]). Zudem kann das Bauland auf H. _____ Süd endlich mobilisiert werden. H. _____ Süd ist nach Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 ein geeigneter Standort für Hotel und Klinik. Die umliegenden Hotels D. _____ und C. _____ wie auch das Z. _____ House beweisen, dass Hotels im Premiumsegment über eine bestimmte Grösse verfügen müssen. Im Gutachten der LL. _____ AG wird nachgewiesen, dass das dem Richtprojekt vom 25. Mai 2015 zugrunde gelegte Raumprogramm bedarfsgerecht dimensioniert ist (BG1-act. 6/1, [Duplik] mit Flächenaufteilung sowie BGF-Berechnungen [Hotelbaute: BGF gemäss Baugesetz 15'830 m² plus Bonus-Fläche 3'220 m² [= 19'050 m²] und Klinik: 4'660 m²] in R 17 50). Die Gegenüberstellung des mutmasslichen Flächenbedarfs mit den Annahmen nach der vorliegenden NUP 2015 weist keine gravierenden Ungereimtheiten auf, welche auf Stufe NUP Reduktionen der Nutzungsmasse erfordert. Möglich bleiben noch Optimierungsmöglichkeiten im Rahmen der Detailplanung. Dies kann aber den Bedarf für die Realisierung der vorgesehenen Baukuben nicht im Grundsatz in Frage stellen. Teilweise muss auch eine mittelfristige innere Erweiterungs- und Umbaumöglichkeit berücksichtigt werden. Gebäude aller Art im Gesundheitsbereich müssen bekanntlich regelmässig auf den neuesten Stand gebracht werden. Dass bei der Gesamtfinanzierung neuer Hotelanlagen regelmässig auch Wohnungen erstellt werden müssen, ist notorisch und wirkt sich mit entsprechenden Regelungen aus (Art. 7 und 8 ZWG). Der Bedarf für das vorgesehene Volumen im Bereich des Hotels ist nach Ansicht der Beschwerdegegnerin 2 rechtsgenügend ausgewiesen. Dass die Baukuben in der Tendenz etwas grösser ausfallen, weil das Hotel in ein Gebiet mit wenig Umschwung zu liegen kommt, das heisst grosszü-

- 67 - gigere Innenräume wegen kleinerer Aufenthaltsflächen in der unmittelbaren Umgebung geplant sind, spricht nicht gegen den gewählten Standort. 8.1.1. Sodann wird die Frage nach der 'Einzonierungskompensation' aufgeworfen. Gemäss Art. 38 Abs. 1 RPG (betrifft Übergangsbestimmung [RPG-] Änderung vom 17. Dezember 2010) passen die betroffenen Kantone ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Änderung an deren Anforderungen an und sorgen dafür, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gleichen Frist geeignete Massnahmen treffen, insbesondere [...] die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben. Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG (betrifft Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. Juni 2012) darf bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Gemäss Art. 52a Abs. 2 lit. c RPV (betrifft Übergangsbestimmung zur Änderung vom 2. April 2014) dürfen Einzonungen während der Übergangsfrist nach Art. 38a Abs. 2 RPG nur genehmigt werden, wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind [...]. Nach Art. 80 des kommunalen Baugesetzes (BG von 1999/2000) ist die Spezialzone "H. _____" (SZS) für Wohnbauten und Arbeitsstätten eingeschlossen Gastgewerbebetriebe sowie für Bauten

und Anliegen mit kultureller und Kongress-Nutzung bestimmt. Darüber hinaus sind in den im Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplan "H._____" vorgesehenen Bereichen öffentliche Parkierungsanlagen mit den dafür erforderlichen Zufahrten zulässig. Unter der Rubrik 'Gestaltung' wird in Art. 105 BG zudem bestimmt: Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind (Abs. 1). Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Art. 105 Abs. 2; Statuiert im Freihaltebereich somit ein 'Hochbauverbot').

- 68 - Das Bundesgericht hat sich im Urteil 1C_33/2015 vom 1. Juni 2015 E. 2.4. zu dieser Thematik wie folgt geäußert: Art. 24 RPG ist für Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen anwendbar. Zu prüfen ist daher, ob es sich bei der Grünzone (i.c. SZS) um eine besondere Zone innerhalb oder ausserhalb des Siedlungsgebiets handelt. Dabei kommt es weniger auf die Bezeichnung (als Grünzone, Freihalte- oder Erholungszone), sondern auf ihren Zweck und ihre Lage an: Liegt die Zone innerhalb des Siedlungsgebiets und dient sie dessen Gliederung, dem Erhalt von Grünflächen i.S.v. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG oder dem Schutz ökologisch wertvoller Elemente innerhalb des Siedlungsgebiets, gehört sie funktionell zum Baugebiet. Bauvorhaben sind daher nach Massgabe der kommunalen Zonenvorschriften bzw. (kommunalen oder kantonalen) Ausnahmvorschriften zu beurteilen (Art. 22 f. RPG) und nicht nach Art. 24 RPG. Sind Freihaltezonen dagegen dazu bestimmt, spezifische Nutzungsbedürfnisse ausserhalb der Bauzone abzudecken (z.B. Erhaltungsgebiete), so handelt es sich um Nichtbauzonen für die Art. 24 RPG zum Zuge kommt. 8.1.2. Das Bundesgericht hat sich im Urteil 1C_33/2015 vom 1. Juni 2015 E. 2.4 zu dieser Thematik wie folgt geäußert: Art. 24 RPG ist für Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen anwendbar. Zu prüfen ist daher, ob es sich bei der Grünzone (i.c. SZS) um eine besondere Zone innerhalb oder ausserhalb des Siedlungsgebiets handelt. Dabei kommt es weniger auf die Bezeichnung (als Grünzone, Freihalte- oder Erholungszone), sondern auf ihren Zweck und ihre Lage an: Liegt die Zone innerhalb des Siedlungsgebiets und dient sie dessen Gliederung, dem Erhalt von Grünflächen i.S.v. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG oder dem Schutz ökologisch wertvoller Elemente innerhalb des Siedlungsgebiets, gehört sie funktionell zum Baugebiet. Bauvorhaben sind daher nach Massgabe der kommunalen Zonenvorschriften bzw. (kommunalen oder kantonalen) Ausnahmvorschriften zu beurteilen (Art. 22 f. RPG) und nicht nach Art. 24 RPG. Sind Freihaltezonen dagegen dazu bestimmt, spezifische Nutzungsbedürfnisse ausserhalb der Bauzone

- 69 - abzudecken (z.B. Erhaltungsgebiete), so handelt es sich um Nichtbauzonen für die Art. 24 RPG zum Zuge kommt. 8.1.3. Die Beschwerdeführerin macht zur 'Einzonierungskompensation' geltend, dass bis anhin erhebliche Teile der Parzellen 1808 und 2395 nicht überbaubar gewesen seien. Oberirdisch überbaubar seien nur die Baubereiche I und II, während die übrigen Teile Freihaltebereich seien. Freihaltebereich sei nach Art. 105 Abs. 2 BG ein Bereich mit Hochbauverbot. Deshalb seien im Gebiet H._____ Süd nur die Baustandorte in die Bauzonenstatistik aufgenommen worden. Noch 1999/2000 sei für die Beschwerdegegnerinnen klar gewesen, dass in H._____ Süd nur die Baustandorte zur eigentlichen Bauzone gehörten. Ausserhalb der Baustandorte gelegene Flächen seien daher als rechtskräftig festgelegtes Nichtbaugebiet zu werten. Die überbaubare Fläche werde durch die heutige Planungsvorlage um die Bereiche III sowie II/1 und II/2 vergrössert. Dies bedeute eine erhebliche Ausdehnung des Überbauungsgebietes. Noch viel mehr gesteigert werde die zulässige BGF, indem die Baubereiche I, II und III

ohne Ausnutzungs-Begrenzung überbaut werden könnten. Damit sei klar, dass bisher grosse Gebiete von H._____ Süd nicht überbaubar gewesen seien, die neue Planungsvorlage aber darauf abziele, dieses Gebiet überbaubar zu machen. Rechtlich bestehe eher eine Tendenz zur Auszonung als eine solche zur Ausdehnung der Baustandorte in H._____ Süd. Mit den Standorten II und III würden zweifelsfrei neue Bauzonen geschaffen, was nicht zulässig sei. 8.1.4. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 32-36). 8.1.5. Die Beschwerdegegnerin 2 argumentiert gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 1C_33/2015 vom 1. Juni 2015 E. 2.4), dass sich die hier interessierenden Landflächen ausserhalb der Baustandorte der OP 1999/2000 und 2002 Bauzonen befänden; die Klinik sei keine Neueinzo-

-70-nung. Es sei daher keine Kompensation vorzunehmen. Die SZS (und früher die ZöBA) seien raumplanerisch und nutzungsrechtlich Bauzonen. Daran ändere die Ausscheidung von Baustandorten nichts. Es könne offenbleiben, ob die frühere Qualifizierung der nicht überbaubaren Flächen in der Bauzonenstatistik der Beschwerdegegnerin 2 und im Genehmigungsentcheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 2. März 2000 richtig gewesen sei. Jedenfalls handle es sich um Bauzonen. Selbst wenn es sich um Nichtbauzonen handelte, wäre nach Art. 52 Abs. 2 lit. c RPV (Zone von kantonaler Bedeutung) eine Einzonung während der 5-jährigen Übergangsfrist möglich. 8.1.6. Die Beigeladene hält dazu fest, dass sich die mit oberirdischen Bauten überbaubare Fläche neu nicht vergrössere, sondern gegenüber dem GGP 2002 um rund 1'300 m² abnehme. Deshalb erübrigten sich weitere Ausführungen zu Art. 38a RPG. Wäre es anders, sei festzuhalten, dass sich H._____ Süd mitten im überbauten Gebiet befinde und eine Bauzone sei, gemäss Legende zu den Grundnutzungen und Art. 80 BG. Das Festlegen von Baufeldern mache die Flächen ausserhalb der Baufelder nicht zu Nichtbauzonen. Ausserdem ergebe sich die Bauzonenzugehörigkeit dieser Flächen aus Ziff. 5 Abs. 3 BESS von 2002 (BG1-act. 2/16; BG1-act. 6/9 in R 17 50), wonach dort unterirdische Bauten und Erschliessungsanlagen erstellt werden dürften. Art. 105 Abs. 2 BG sei nur eine Gestaltungsvorschrift. In der Duplik präzisierte die Beigeladene, dass nicht Baufelder, sondern Zonengrenzen die Zonen definierten. Werde ein Bau ausserhalb eines bisher bestehenden Baufeldes zugelassen, werde das Baufeld und nicht die Zone vergrössert. Art. 38a Abs. 2 RPG spreche von Vergrösserungen von Bauzonen und nicht von Aufzonungen.

E. 8

Gegen den Entscheid der Regierung vom 25. April/3. Mai 2017 (Prot.-Nr. 360) erhob die Beschwerdeführerin am 2. Juni 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: 1. Verfahrens-/Beweisanträge a) Es sei ein neutrales städtebauliches Gutachten über die Notwendigkeit einer Gesamtplanung über das Bezugsgebiet von H._____ Nord und Süd und über dessen Bebaubarkeit einzuholen. b) Es sei ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD über die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes einzuholen. c) Es sei ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen über die Auswirkungen der projektierten H._____ -Planung auf die Umgebungszone Weltkulturerbe UNESCO - die Auswirkungen auf das gemäss ISOS-Inventar schützenswerte Ortsbild. Eventuell sei eine andere Instanz, bzw. ein anderer Gutachter mit der Expertise zu beauftragen. d) Die Regierung des Kantons Graubünden sei anzuweisen, die verwaltungsinternen Vernehmlassungen offenzulegen und insbesondere die

Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zur vorgesehenen Änderung der Nutzungsplanung zu edieren. e) Es sei eine Aufstellung über die Entwicklung der maximal zulässigen Bruttogeschossflächen auf den Parzellen des Bezugsgebiets 1999-2015 vorzulegen. f) Es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) anzuordnen. 2. Der Beschwerdeentscheid der Regierung vom 25. April/3. Mai 2017, Protokoll Nr. 360, und der Genehmigungsentscheid der Regierung vom 25. April/3. Mai 2017, Protokoll Nr. 355, sowie der Beschluss der Gemeinde X._____ vom 18. Oktober 2015 betreffend Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd seien aufzuheben und an die Gemeinde X._____ zurückzuweisen mit folgenden Auflagen: a) Es sei eine Gesamtvorlage für die Baugebiete H._____ Nord und Süd zu erarbeiten. b) Es sei ein durchgehender Grün- und Erholungsraum zwischen dem C._____ - Hotel und der Via M._____ (Seestrasse) einzuplanen, wie er bei der Schaffung der Spezialzone H._____ vorgesehen war. c) Es sei ein Planungsvertrag vorzulegen, der die Abgeltung aller Planungsvorteile erfasst. d) Es sei auf einen Heli-Landeplatz auf dem Dach der Klinik zu verzichten. e) Es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

- 11 - f) Soweit das Verwaltungsgericht die Beweismassnahmen gemäss Ziff. 1 nicht selber angeordnet hat, sei die Gemeinde X._____ zu verpflichten, die aufgeführten Beweismassnahmen gemäss Ziff. 1 lit. a bis f in Auftrag zu geben. 3. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung all dieser Rechtsbegehren wurde zusammenfassend auf S. 40 ff. der Beschwerde festgehalten: Der von der Regierung dargelegte Sachverhalt sei unvollständig und zum Teil falsch. Eine Interessenabwägung bezüglich Anpassung der Nutzungspläne habe nicht stattgefunden. Auch die Auswirkungen auf die Umgebungs-/Pufferzone des Weltkulturerbes Rhätische Bahn sei nicht geprüft worden. Im Entwurf zum kantonalen Richtplan sei die Spezialzone H._____ (SZS) offensichtlich falsch aufgenommen worden. Die Planung H._____ sei als Gesamtplanung erlassen und als Gesamtplanung genehmigt worden. Von 2002 bis 2013 sei auf dieser Basis geplant und in Baubewilligungen verfügt worden. Das Gutachten O._____ vom 16. Juni 2016 belege die Notwendigkeit einer Gesamtplanung. Von 1999 bis 2013 sei auch nach der Gesamtplanung gebaut worden. Überdies bestehe immer noch eine Planungszone für den Erlass des Gestaltungsplans, in dessen Verfahren die Aufnahme der Post als schützenswert vorgeschlagen worden sei. Ferner enthalte der Entwurf zum Generellen Gestaltungsplan einen Aussichtspunkt, der nun wegradiert worden sei. Das vorgesehene Nutzungsmass sei übertreten; trotzdem wäre es gemäss Alternativprojekt der Architekten U._____ vom 30. August 2016 mit wesentlich geringerer Gebäudehöhe (statt 45 m talseitig bzw. 31 m bergseitig; Reduktion um 13.50 m) zu erreichen. Die Vorlage enthalte zudem neue Bauzonenflächen, die nicht kompensiert worden seien und daher gegen Art. 38a Abs. 2 RPG verstössen. Die Bauzone von X._____ sei ohnehin zu gross. Zudem verletze die Vorlage das Ortsbild von X._____, welches durch das ISOS-Inventar geschützt werde. Ebenso verletze die Vorlage die Schutzbestimmungen des UNESCO-Weltkulturerbes Rhätische Bahn. Die Umweltverträglichkeitsprüfung sei zu Unrecht unterlassen worden. Die Emissionsgrenzwerte würden schon heute überschritten, ebenso die Emissionsgrenzwerte bei Luftschadstoffen. Die Schutzwürdigkeit des

- 12 - Postgebäudes sei unterdrückt worden und nicht einmal die vorliegende Stellungnahme der Denkmalpflege ediert worden. Ausserdem sei auch die Planungsmehrwertabschöpfung unterlassen worden. Aus all diesen Gründen werde um die Gutheissung der Verfahrens-/Beweisanträge gemäss Ziff. 1 a bis f sowie der materiellen

Rechtsbegehren/Anträge nach Ziff. 2 und Ziff. 3 ersucht.

E. 8.2

Nach Auffassung des Gerichts verhält es sich wie folgt: Art. 38a RPG enthält die Übergangsbestimmung zur RPG-Revision vom 15. Juni 2012, welche am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Die Kantone müssen danach

- 71 - ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen und bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat darf die Fläche der rechtskräftigen im Kanton ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG). Art. 52a Abs. 2 RPV konkretisiert Art. 38a RPG. Während der Übergangsfrist dürfen Einzonungen nur genehmigt werden, wenn ein Kanton seit Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche auszont, wenn ZöBA geschaffen werden für wichtige und dringende Infrastrukturen oder andere Zonen von kantonaler Bedeutung, die dringend notwendig sind. Bereits in der NUP 2002 ist die SZS formell und materiell als Bauzone qualifiziert worden. Auch im KRIP-S ist H._____ Süd als Bauzone ausgewiesen (vgl. dazu bereits vorstehend E. 3.2 betreffend Richtplanung). Art. 105 BG ist sodann eine reine Gestaltungs- und keine Zonierungsvorschrift. Unterirdische Bauten und Anlagen aller Art sowie oberirdische Zufahrten, Zugänge, Besucherparkplätze etc. sind zulässig und somit zonenkonform. Solche baulichen Nutzungen wären in einer Nichtbauzone unzulässig. In der Vergangenheit ist gemäss der Beschwerdegegnerin 2 bei Bauvorhaben in der SZS auch nie ein BAB-Verfahren durchgeführt worden. Die SZS ist auch gemäss Art. 80 BG eine Bauzone. Das Areal befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und ist allseitig von Bauzonen umgeben und voll erschlossen und die Freiräume von H._____ dienen der Gliederung und Auflockerung des Siedlungsgebiets. Durch die NUP 2015 wird also keine zusätzliche Bauzonenfläche geschaffen. Zudem liegt keine Verletzung des Kompensationsgebotes von Art. 38a RPG vor. Die überbaubaren Flächen auf H._____ Süd gemäss GGP 2002 haben mit dem GGP 2015 zudem abgenommen, um ca. 1'300 m². Der gesamte umrandete Baubereich I hat nämlich eine Fläche von über 8'600 m² gehalten. Die Gesamtfläche des Baubereichs I gemäss GGP 2015 beträgt deshalb nur noch ca. 5'100 m². Daraus ergibt sich eine Kompensationsreserve von ca. 3'500 m². Diese wird mit den 2015 zusätzlich ausgeschiedenen zwei Baubereichen II und III mit gesamthaft 2'200 m² nicht vollständig konsumiert. Auch eine Ge-

- 72 - gegenüberstellung der separaten unterirdischen Baubereiche für Garagen im GGP 2002 mit dem GGP 2015 führt zu keiner Flächenzunahme (BG1-act. 13 Ziff. 7 S. 35-36 in R 17 46). Die Rüge der Verletzung der Kompensationsflächen trifft also gewiss nicht zu. Die Beschwerde ist diesbezüglich unbegründet. 9.1.1. Zur 'Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrössen/Bauzonensituation' sind die Meinungen der Parteien ebenfalls weit auseinander gegangen. 9.1.2. Die Beschwerdeführerin führt dazu aus, es bestehe kein Zweifel, dass die Beschwerdegegnerin 2 zu grosse Bauzonen habe. Die Bauzonen seien mit Rücksicht auf die Zweitwohnungsnutzung berechnet worden. Nachdem diese nun weitgehend weggefallen sei, bedürften die ganzen Zonen einer neuen Überprüfung. Das ARE Graubünden habe denn auch im Zusammenhang mit der neuen Richtplanung Parzellen mit Auszonungspotential ausgemacht. Offensichtlich biete sich Land, welches bisher nicht überbaubar gewesen sei, in erster Linie zur Baugebietsreduktion an. Qualifiziert falsch sei die Bemerkung der Beschwerdegegnerin 1, eine Pflicht zur vorgängigen Gesamtüberprüfung der Bauzonensituation sei auch deshalb zu verneinen, weil

die Bauzonen der Beschwerdegegnerin 2 wenn schon, dann im Bereich der Bauzonenkategorie WMZ zu gross seien, wogegen mit der vorliegenden NUP H._____ Süd 2015 bei den Baufeldern II und III sowie im Baufeld I oberhalb der Höhenkote von 1'820 m.ü.M. keine Wohn- nutzungen geschaffen werden könnten. Auch könne aus dem Genehmi- gungstext der Beschwerdegegnerin 1 abgeleitet werden, dass Zweitwoh- nungen oberhalb von 1'820 m.ü.M. realisiert werden dürften. Das gelte es auf jeden Fall zu verhindern. Es könne nicht sein, dass am besten Baustandort der Beschwerdegegnerin 2 ein Alibi-Hotel erstellt werde, des- sen Grösse und Bruttogeschossfläche überhaupt nicht vorgeschrieben sei und dann in den obersten Geschossen Zweitwohnungen entstünden.

- 73 - 9.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. dazu im Beschwerdeentscheid S. 24-25 sowie S. 36). 9.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 lässt verlauten, grosse Teilflächen von H._____ Nord eigneten sich für Auszonungen. Deswegen wolle die Beschwerdefüh- rerin dem nicht überbauten Teil von H._____ Süd zwischen Post und den östlich davon befindlichen Mehrfamilienhäusern die Baulandqualität ab- sprechen. Dies wäre nicht richtig. Die aus RPG-Revision und KRIP resul- tierende Pflicht zur Überprüfung und Anpassung der Bauzonen hindere sie nicht an der Durchführung der projektbezogenen Sondernutzungsplanung, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben seien. Infolgedessen sei die Feststellung der Beschwerdegegnerin 1 richtig, dass die projektbezogene Sondernutzungsplanung H._____ Süd eine Gesamtplanung nicht präjudi- ziere. 9.1.5. Die Beigeladene hat sich zur Bauzonengrösse nicht weiter geäußert.

E. 9

In ihrer Vernehmlassung vom 27. Juni 2017 beantragte die Regierung (Be- schwerdegegnerin 1), vertreten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS), die Abweisung der Beschwerde (Ziff. 1). Die Verfahrens-/Beweisanträge seien mit Ausnahmen des Beweisantrags unter Ziff. 1 d (Edition Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege) ab- zuweisen (Ziff. 2). Unter gesetzlicher Kostenfolge (Ziff. 3). Zur Begründung werde auf den angefochtenen Entscheid verwiesen. Die Beschwerdegeg- nerin 1 habe sich darin mit der angefochtenen Nutzungsplanung H._____ Süd sowie mit den dagegen vorgebrachten Rügen und Beanstandungen der Beschwerdeführerin eingehend auseinandergesetzt. Die vorliegende Beschwerdeschrift enthalte keine neuen Argumente oder Elemente, auf- grund welcher der angefochtene Entscheid einschliesslich Beschluss des Souveräns von X._____ in Frage gestellt oder gar aufgehoben werden müsste. Die Beschwerdegegnerin 1 halte jedenfalls in allen Teilen an den Erwägungen und Schlussfolgerungen im angefochtenen Entscheid vom 25. April/3. Mai 2017 fest.

E. 9.2

Aus Sicht des Verwaltungsgerichts verhält es sich in dieser Hinsicht so, dass die Beschwerdegegnerin 2 in den kommenden Jahren möglicher- weise Bauzonenreduktionen vornehmen muss, aber sicher nicht auf H._____ Süd, welches bereits weitgehend überbaut und bestens erschlos- sen ist, auch mit dem öffentlichen Verkehr [ÖV] (vgl. dazu Genehmigungs- beschluss des Bundesrates vom 30. April 2019 i.S. Richtplan Graubünden "Anpassungen Raumordnungskonzept und Siedlung" [KRIP-S Ziff. 6 Kapi- tel 5.1.2, worin der Kanton Graubünden aufgefordert wird, die Siedlungs- entwicklung nach innen und die Abstimmung des Verkehrs [d.h. die Anfor- derungen an die ÖV-Erschliessung] zu

ergänzen). Das Gebiet liegt mitten im Siedlungsgebiet der Beschwerdegegnerin 2 und ist allseitig von Bauzonen umgeben. Zudem muss X._____ seine Kapazitätsreserven nur in der Bauzonenkategorie der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) überprüfen. Nutzungen wie die im Wesentlichen hier vorgesehene Hotel- und Kli-

- 74 - niktung, welche faktisch einer Hotel- resp. Klinikzone entsprechen, haben praktisch keinen WMZ-Charakter, so dass die vorliegende Aufzonung keinen Einfluss auf die WMZ-Kapazitäten und die daraus resultierenden planerischen Konsequenzen hat. Es gibt vorliegend somit keine Verpflichtung zur gesamthaften Überprüfung sämtlicher Bauzonen auf dem Gebiet der Beschwerdegegnerin 2. 10.1.1. Im Rahmen der Zuständigkeitsordnung gemäss Art. 78 BV bezweckt das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451), das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 2 und Art. 3 Abs. 1 NHG). Hierfür erstellt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS; SR 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit nach Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern (vgl. Urteil 1A.6/2007 vom 6. September 2007 E. 3; vgl. ARNOLD MARTI, Das Schutzkonzept des Natur- und Heimatschutzes, in SJZ 104/2008 S. 83 [im Folgenden: Schutzkonzept]). Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von

- 75 - der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Der von den Inventaren ausgehende Schutz ist damit im Grundsatz an eine Interessenabwägung geknüpft; diese fällt umso strenger aus, als Eingriffe in Schutzobjekte von nationaler Bedeutung einer qualifizierten Rechtfertigung im Sinne von gleich- oder höherwertigen Interessen von nationaler Bedeutung bedürfen (MARTI, Schutzkonzept, a.a.O., S. 85). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben - wozu im Grundsatz die Nutzungsplanung zählt - wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.142/2004 vom 10. Dezember 2004 E. 4.2, in ZBl 11/2005 S. 602; HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Aufl., Zürich/ Basel/Genf 2016, S. 326 Rz. 1055; EHRENZELLER/SCHINDLER/SCHWEIZER/VALLENDER, Die Schweizerische

Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, S. 1591 Rz. 4 f. [Zuständigkeit der Kantone] und S. 1594 Rz. 10 [Schutzobjekt] zu Art. 78 BV). Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind indessen Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten gemäss Art. 13 RPG (SR 700) gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG),

- 76 - insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich. Insoweit besteht, für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren (vgl. ALAIN GRIFFEL, Umweltrecht, in a nutshell, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2019, § 21 Natur- und Heimatschutz, III/B 2 [Inventare, S. 246 ff.; ARNOLD MARTI, Bundesinventare - eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Natur- und Heimatschutzes, URP 2005 S. 634 ff.; RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, Umweltrecht, Zürich 2004, Rz. 527 ff. und 565). Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung. Zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Schutzanliegen vorgenommen werden (siehe BGE 135 II 212 E. 2.1, BGE 143 II 84 E. 2.8; PETER HEER, in Baurecht 4/2019 S. 189 ff. – Aktuelle Rechtsfragen zum ISOS). 10.1.2. Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass der Schutzbereich des ISOS nicht berücksichtigt und die Schutzwürdigkeit des Ortsbildes ausser Acht gelassen worden seien. Die Planungsbehörde (Beschwerdegegnerin 2) habe sich bei der Ausarbeitung der Planvorlage überhaupt nicht damit beschäftigt. Dies ergebe sich mit aller Deutlichkeit aus der Fotodokumentation der Dorfansicht und der Auswirkungen auf die angrenzenden historischen Hotels. Die heute gültige Planung lasse eine oberirdische Überbauung in weiten Teilen von H._____ Süde überhaupt nicht zu und wahre damit die Anliegen des ISOS optimal. Auch die gegenwärtige Überbaubarkeit nach den Vorschriften der inneren Dorfzone in den übrigen Teilen würde dem Anliegen noch Rechnung tragen. Der projektierte Hotelkoloss mit einer Gebäudehöhe von 46 m sei weit grösser als alle Bauten in der Umgebung. Auch die Abwägung mit allenfalls abweichenden öffentlichen Interessen der Beschwerdegegnerin 2 hätte zur Nichtgenehmigung führen müssen. Es sei bereits mit dem Alternativprojekt U._____ der Nachweis erbracht worden,

- 77 - dass die Flächenansprüche der Klinik und des Hotels – so sie denn überhaupt bestünden – auch mit einem 13 m weniger hohen Gebäude erfüllt werden könnten. Wenn man den Anliegen des ISOS und der Dorfansicht sowie denjenigen der Nachbarn mit einer deutlich niedrigeren Gebäudehöhe Rechnung tragen könne, so gebe es nicht den geringsten Anlass, das Grossprojekt durchzudrücken. Im ISOS-Inventar werde die Bedeutung der historischen Hotels für die Ortsansicht gleich an mehreren Stellen (so auf S. 3 Abs. 4 und S. 4 Abs. 2) hervorgehoben. Daraus liessen sich einerseits die grosse Bedeutung der historischen Hotelbauten und andererseits die Wichtigkeit der anschliessenden Grünräume für die Ortsansicht ableiten. 10.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S.

37-39). 10.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 hält zu diesem Rügepunkt fest, dass der Umweltbericht der GG._____ AG vom 14. Juli 2014 (BG1-act. 2/36 in R 17 50) diesem Thema ein ganzes Kapitel (Ziff. 7 S. 21-38 [Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt]) gewidmet habe. Bei ihrem Dorfkern handle es sich gemäss ISOS um ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung (Dorf mit vor- und frühhistorischen Strukturen). Der Projektperimeter tangiere diesen Bereich nicht. H._____ Nord sei der Umgebungszone (U-Zo) I mit Erhaltungsziel a, H._____ Süd der Umgebungszone (U-Zo) IV mit Erhaltungsziel b zugewiesen. Erhaltungsziel a bedeute 'Erhalten als Freifläche', Erhaltungsziel b 'Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind'. Die Planung H._____ Süd wolle Umnutzungen sowie ortsgerechte Um-, An- und Neubauten ermöglichen. Dabei müsse der Schutz der Ortsbilder gemäss Richtplan auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt und zwischen Erhaltung, Anpassung und Erneuerung unterschieden werden. Dies wolle die Planung H._____ Süd mit der Teilrevision der Ortsplanung erreichen. Es werde mit der Anordnung der

- 78 - projektierten Bauten und der Sicherstellung von Freiräumen gebührend auf die Umgebung und insbesondere auf die grossen Hotelbauten Rücksicht genommen. Das Erhaltungsziel b der Umgebungszone (U-Zo) IV gemäss ISOS sei erfüllt. Es sei unerfindlich, inwiefern die im Rahmen der projektbezogenen Sondernutzungsplanung vorgesehenen Bauten die Eigenschaften schmälern sollten, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich seien. Insbesondere, nachdem im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 1999/2000 ein beträchtlicher Teil der damals noch vorhandenen Freiflächen (Baubereiche D und F) für die Überbauung freigegeben worden sei. Abgesehen davon nähmen die im Rahmen der projektbezogenen Nutzungsplanung H._____ Süd vorgesehenen Bauten nur wenige zusätzliche unüberbaute Flächen in Anspruch. Das ISOS ermögliche die Fortentwicklung. Ein 'Einfrieren' wäre allenfalls im eigentlichen Schutzbereich des ISOS angezeigt, nicht aber in einer blossen Umgebungszone. So gesehen stünden Gesundheitshotel und Klinik nicht mit den zitierten Passagen aus dem ISOS-Inventar (S. 3 Abs. 4) im Widerspruch. 10.1.5. Die Beigeladene macht dazu geltend, die Rüge der ISOS-Verletzung sei erstmals mit der Beschwerde ans Gericht erhoben worden und deshalb verspätet. Es stimme nicht, dass sich die Beschwerdegegnerin 2 bei der Ausarbeitung der Planungsvorlage nicht mit dem ISOS beschäftigt habe. Bei der Umgebungszone (U-Zo) IV handle es sich um die tiefstmögliche Aufnahmekategorie (b = 'empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut'). Aufgrund des Erhaltungsziels b seien die Eigenschaften zu erhalten, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich seien. Das Vorhaben beeinträchtige keine schützenswerten Ortsbildinteressen. Im Gegenteil werde der Standort H._____ Süd architektonisch, ortsbaulich und funktional aufgewertet. Diese Aufwertung mache die Aufgabe der heutigen Grünflächen und des alten Postgebäudes mehrfach wett. Das ARE habe zu Recht die heutige Situation als Restfläche mit beschränktem Eigenwert beurteilt. Diese Einschätzung sei nicht zu beanstanden.

- 79 - 10.2.1. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts ist die Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – wie hier der Schutz von Ortsbildern – durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Allerdings sind auch die Bundesinventare, insbesondere das ISOS, von Bedeutung. Es handelt sich dabei um Sachpläne respektive Konzepte im Sinne von Art. 13 RPG. Die Kantone legen die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest und berücksichtigen dabei u.a. Bundesinventare (Art. 6 Abs. 4 RPG). Die Richtpläne sind behördenverbindlich (Art. 9 RPG) und so fliesen die Schutzanliegen

des ISOS mittelbar in die Nutzungsplanung. Die Auseinandersetzung der Beschwerdegegnerinnen mit den im ISOS enthaltenen Aussagen, Hinweisen oder Empfehlungen und deren planerische Berücksichtigung sollten dabei nicht ohne Not von den definierten Schutzzielen abweichen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen. Im Gegensatz zu den im Inventar aufgeführten Schutzzielen verfügten die Gemeinden bei den Schutzmassnahmen über einen erheblichen Beurteilungsspielraum (siehe zu alledem Erläuterungen zum ISOS, BG1-act. 2/28 in R 17 50). Die Umgebungszone (U-Zo) IV ist gemäss ISOS zwar 'von gewisser Bedeutung'. Sie figuriert darin mit der Benennung "Modern verbaute Hangfussteile". Ihre Aufnahmekategorie b („empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut“ ist richtplankonform, zeigt doch der neue KRIP-S, dass dieser mit dem ISOS betreffend den Standort H._____ Süd, der mit der Umgebungszone (U-Zo) IV übereinstimmt, gänzlich als überbaut dargestellt wird. Auch das Erhaltungsziel für die Umgebungszone (U-Zo) IV respektive das Gebiet H._____ Süd („Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind“) wird exakt von der vorliegenden NUP 2015 angestrebt. Das Vorgehen der Planungs- und Genehmigungsbehörden im Rahmen der angefochtenen NUP 2015 ist vom Ermessen der involvierten Beschwerdegegnerinnen abgedeckt. Die Beschwerdegegnerin 2 hat somit die zu treffenden Schutzmassnahmen (Festlegung von Baustandorten und daraus resultierenden Freiflächen auf

- 80 - H._____ Süd (BG1-act. 9 BESS Ziff. II A 1.3 [Bebaubare Flächen] in R 17 50) innerhalb des ihr zustehenden Ermessensspielraums festgelegt. Im Gegensatz zum Gebiet H._____ Süd gilt gemäss ISOS für die Umgebungszone I resp. für das Gebiet H._____ Nord die strengere Aufnahmekategorie a ("unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen", was ebenfalls dem KRIP-S entspricht) und das strengere Erhaltungsziel a („Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“) (BG1-act. 13 Ziff. 9 S. 39-40 in R 17 46). Somit erweist sich die Beschwerde auch in dieser Beziehung (Verletzung des ISOS) als unbegründet. 10.2.2. Zur 'Schutzwürdigkeit des Ortsbildes' und 'Einhaltung der Gestaltungsvorschriften' gilt nach Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG und Art. 73 Abs. 1 KRG grundsätzlich das 'Einordnungsgebot für Siedlungen, Bauten und Anlagen' zu beachten. Eine optimale Gesamtwirkung wird demgegenüber nicht verlangt. Hier enthält das kommunale Recht keine strengeren Ordnungs- und Gestaltungsvorschriften. Das ihnen von Art. 3 Abs. 1 KRG zugestandene Planungsermessen haben die Gemeinwesen pflichtgemäss auszuüben. Bei Ästhetikfragen haben die Gemeinden praxisgemäss einen weiten Beurteilungs- und Ermessensspielraum. Auch die Beschwerdegegnerin 1 als Beschwerde- und Genehmigungsbehörde setzt nicht ihr eigenes Interesse anstelle desjenigen der Beschwerdegegnerin 2. Der Schutz von Ortsbildern bedeutet kein plötzliches Einfrieren des Ist-Zustands. Die Weiterentwicklung der Ortsbilder erfolgt durch die Bezugnahme auf die besonderen Qualitäten und die Rücksichtnahme auf den historischen Bestand. Prüfgegenstand bildet dabei die Übereinstimmung der revidierten Planung mit dem aktuellen übergeordneten Recht. Auch bei einer projektbezogenen Nutzungsplanung wird die Grundnutzung neu definiert. Das mondäne Dorf der Beschwerdegegnerin 2 ist heterogen. Markante Einzelobjekte (Hotels, Bahnhof) prägen die südöstliche Ansicht des Dorfs. Dies ergibt die bekannte bewegte Silhouette der Beschwerdegegnerin 2.

- 81 - Ein zusätzliches städtebauliches markantes Gebäude fügt sich dabei in dieses Ensemble ein. Bis 1944 stand dort das abgebrannte N._____. Anstelle des im Kontext viel

zu niedrigen und seiner ursprünglichen Funktion weitgehend verlustig gegangenen Postgebäudes kann mit einem markanten Neubau ein eigentliches Stadtréé geschaffen werden, zusammen mit der zukünftigen Realisierung ebenfalls vorgesehener grosser Bauvolumina entlang der Nordseite der Via I. _____. Mit der Gliederung der Gebäude und der vorgesehenen zwei attraktiven Aussichtsterrassen können trotzdem wichtige Aus- und Durchblicke erhalten werden. Weite Teile des Planungssperimeters grenzen an die Innere Dorfzone (Art. 77 BG). Diese ist schon heute dicht überbaut. Die von der NUP 2015 ermöglichte Überbauung ermöglicht eine harmonische Siedlungsentwicklung in der Inneren Dorfzone und auch der darin bereits realisierten Baudichten. Damit wird auch dem Verdichtungsgebot entsprochen. Insbesondere im östlichen und südlichen Bereich von H. _____ Süd werden zudem beträchtliche Zwischenräume erhalten bleiben. Nur im Bereich des Klinikgebäudes (Baustandort II) entlang der bestehenden Strasse fällt eine – vertretbar kleine – Fläche im Freihaltebereich dahin. Daran zu erinnern ist in diesem Zusammenhang, dass das Hotel und die Klinik nicht in einen 'bisher als Grünfläche ausgeschiedenen' Bereich zu stehen kommen, sondern in der Bauzone gemäss Zonenplan mit den im vorgesehenen GGP H. _____ Süd 2015 festgelegten Gestaltungsvorschriften. Im Gutachten der LL. _____ AG hat gemäss der Beschwerdegegnerin 1 der Nachweis erbracht werden können, dass das dem Richtprojekt vom 19. September 2015 zugrunde gelegte Raumprogramm und damit auch der Volumenbedarf für ein modernes Gesundheitshotel mit Klinik betrieblich und wirtschaftlich im Grundsatz richtig dimensioniert ist. Dem Inhalt dieses Gutachtens vermag sich das Gericht uneingeschränkt anzuschliessen. Der Grössenvergleich (Fussabdruck) von C. _____ und D. _____ mit dem geplanten Gesundheitshotel zeigt klar, dass dieses mit einer Grundfläche von 2'891 m² gegenüber 5'716 m² Grundfläche von C. _____ und 6'262 m²

- 82 - Grundfläche bei D. _____ weit weniger wuchtig erscheint als die beiden nahegelegenen Tophotels (BG1-act. 6/13 in R 17 46). Die beanstandeten Bögen in der Fassade haben offensichtlich eine baustatische Funktion. Damit können nach der Beigeladenen mit einfachen Baustoffen die notwendigen Spannweiten erzielt werden. Der Bogen schützt den Zwischenraum an einer Stelle, wo diese dem Wetter besonders ausgesetzt ist, ohne das Bedürfnis nach einer möglichst freien Aussicht zu schmälern. Die Sanktionierung der Gestaltung der Fassaden, welche im Detail ohnehin noch nicht festgelegt wurde, liegt im Ermessen der Planungsbehörde, welches vorliegend sicherlich nicht überschritten ist. Dies gilt auch mit Blick auf das Ortsbild und die Bauästhetik. Die NUP 2015 und das Richtprojekt vom 19. September 2015 stehen nach Auffassung der Beschwerdegegnerinnen im Einklang mit den Vorschriften des Ortsbildschutzes und den Anforderungen einer überdurchschnittlich guten Gebäudegestaltung. Ihnen ist zu folgen, auch nachdem der Augenschein vom 29. März 2019 und das Modell (BG1-act. 12 in R 17 50 – Wurde dem Gericht ausgehändigt) diesen Eindruck bestätigt haben. Mit der getroffenen Lösung hat die Beschwerdegegnerin 2 als Planungsbehörde das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten. Ob ein förmliches Wettbewerbsverfahren durchzuführen gewesen wäre, kann offenbleiben. Die Entwürfe sind zudem seitens der Planungsbehörde immer wieder überprüft und durch die Projektverfasser umfassend überarbeitet worden.

10.2.3. Zu Rüge der 'Verbauung der bisherigen Aussicht' sei noch klargestellt: Es gibt keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Erhalt der bisherigen Aussichtsverhältnisse. Solange die einschlägigen Zonen- und Bauvorschriften respektiert werden, ist innerhalb der Bauzone im Sinne von Art. 27 KRG jederzeit mit der zonenkonformen Überbauung und Nutzung benachbarter Grundstücke und damit künftigen Beeinträchtigungen der eigenen

Aussicht zu rechnen. Dies hat sich durch die Siedlungsentwicklung nach innen verschärft. Diese führt zwangsläufig zu höheren Gebäuden und vermehrten

- 83 - Beeinträchtigungen bestandener Aussichtsverhältnisse. Eine gegenteilige Auffassung führte zu einer Schlechterstellung des Projekts gegenüber grossvolumigen Gebäuden wie den Hotels ringsum. Weder für die Wohn- liegenschaft NN._____ der Beschwerdeführerin noch für andere Dorfteile wird die bestehende Aussicht auf nicht vertretbare Weise geschmälert. Dies hat auch der Augenschein vom 29. März 2019 eindrücklich gezeigt. Das topographisch fast gleich hoch gelegene Wohn- und Geschäftshaus NN._____ ist zwar bloss ca. 20 m vom Neuprojekt entfernt und hat daher Einschränkungen der Aussicht zur Folge, da die Sicht nach Süden – besonders der Blick auf den See – tatsächlich verbaut wird. Die möglichen wirtschaftlichen Einbussen bei der Beschwerdeführerin müssen aber bei einer Interessenabwägung hinter dem öffentlichen Interesse an der Schaffung der Voraussetzungen für das neue Hotel und die neue Klinik am genannten Standort und der damit ermöglichten Weiterentwicklung im Einklang mit den neuen Verdichtungsgrundsätzen zurückstehen. Mittels Auflage ist immerhin sichergestellt, dass von der Mehrhöhe im Baubereich I im Verhältnis zur NUP 2002 nur dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn das gesamte ermöglichte Volumen überwiegend zu Hotelzwecken genutzt wird. Sollte wider Erwarten das Hotel nicht gebaut werden, gilt gemäss Ziff. II A. 1.4 letzter Absatz BESS die maximale Höhenkote von 1'820 m.ü.M., wie es bereits bei der NUP 2002 der Fall gewesen war. Die Aussicht ab Niveau Via I._____ ist sicherlich beeinträchtigt, jedoch nicht übermässig. Es werden dort nämlich zwei Aussichtsterrassen erstellt, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Architekt T._____ hat zudem am Augenschein vom 29. März 2019 betont, dass zwischen den Gebäuden trotz baulichen Erweiterungen überall stets ein Minimalabstand von 25 m eingehalten wird. Die effektiv entstehenden Beeinträchtigungen der Aussicht stehen der Genehmigung der vorliegenden Planung demnach nicht entgegen. Ob ein förmliches Wettbewerbsverfahren durchzuführen gewesen wäre, kann offenbleiben. Erstellt ist aber immerhin, dass die früheren Entwürfe (seit

- 84 - 2010/11) immer wieder überprüft und durch die Projektverfasser umfasst überarbeitet worden sind. 10.2.4. Das Verwaltungsgericht ist weiter der Auffassung, dass das im GGP von 1999 enthaltene Signet „schützenswerter Aussichtspunkt/Aussichtslage“ bereits in den Plänen und Bauvorschriften der NUP 2002 nicht mehr aufgeführt wurde, so dass sich die Planungsbehörde (Beschwerdegegnerin 2) im Zusammenhang mit der NUP 2015 damit nicht mehr auseinanderzusetzen hatte. Zudem sind zwischen den Baufeldern I und II und westlich des Baufeldes I öffentlich zugängliche Aussichtsterrassen geplant (Ziff. II A. 1.1 und B. 2 BESS). Somit berücksichtigt die NUP 2015 die Interessen an der Erhaltung von Aussichtspunkten gebührend. Ein Rundumblick von Aussichtsterrassen ist keine Genehmigungsanforderung. 11.1.1. Unbestritten zählt die Albula- und Berninalinie der Rhätischen Bahn (RhB) seit 2008 zum UNESCO-Welt(kultur)erbe. Neben der besagten Bahnlinie gehört auch die sie umgebende Landschaft (samt Bahnhofareal der Beschwerdegegnerin 2) zu den Schutzbereichen. Es werden drei Pufferzonen unterschieden. Die qualifizierte Pufferzone schliesst an die Kernzone an und beinhaltet wichtige und wertvolle kulturelle Anlagen, Orte von nationaler Bedeutung. Die Pufferzone im Nahbereich umfasst all jene Gebiete, die sich ebenfalls an die Kernzone anfügen, aber nicht zur qualifizierten Pufferzone gehören. Hier finden sich etwa die in jüngerer Zeit entstandenen Wohnquartiere sowie kleine Gewerbe- und Industriezonen. Die Pufferzone im

Fernbereich umfasst den gesamten übrigen von der Bahnlinie bzw. vom Bahnhofareal aus sichtbaren Bereich der Landschaft. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt das Schutzobjekt nicht nur einem einzelnen Objekt, sondern darüber hinaus auch einem Ensemble von Bauten und dessen näherer Umgebung (siehe BGE 109 Ia 185; Urteil des Bundesgerichts 1C_509/2018 vom 4. März 2019 E. 2.3 in fine). Damit ist allerdings die Frage noch nicht beantwortet, wie weit das öffentliche Interesse reicht

- 85 - bzw. welche Objekte Schutz verdienen und in welchem Ausmasse. Das öffentliche Interesse, die bezeichnete RhB-Linie – die im Juli 2008 in das Verzeichnis der Weltkulturgüter der UNESCO aufgenommen wurde – vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird denn auch zu Recht von keiner Seite in Abrede gestellt. Indessen ist zu prüfen, ob dieses an sich unbestrittene öffentliche Interesse bei Würdigung der konkreten Umstände hier effektiv eine genügende Grundlage für die Verweigerung der NUP 2015 im Gebiet H._____ Süd darstellt (vgl. BGE 115 Ia 373 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_288/2012 vom 24. Juni 2013 E. 2.1 und 1C_300/2011 vom 3. Februar 2012 E. 3.3 ff.).

11.1.2. Die Beschwerdeführerin rügt, das Gebiet H._____ befinde sich in der UNESCO-Pufferzone im Nahbereich. Eine Fachberatung sei nicht beigezogen worden. Dies sei nachzuholen. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sei als Fachberaterin beizuziehen. Die Beschwerdegegnerin 1 halte dafür, dass die Gestaltungsberatung nur empfohlen sei. Indessen sei ein neutrales Gutachten einzuholen, da es um die Anliegen des UNESCO-Weltkulturerbes, des ISOS-Inventars und der Post gehe. Es seien deshalb vom Gericht noch drei entsprechende Gutachteraufträge zu erteilen sowie eine Expertise des ENHK einzuholen.

11.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 39-40).

11.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 bringt vor, in der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes sei die Gestaltungsplanung nur empfohlen. Der Gemeindevorstand habe aber die G._____ ag um eine Beurteilung ersucht. Diese habe im Mai 2011, im November 2011 und im Juni 2014 Änderungen am Richtprojekt vorgeschlagen und diese seien erfolgt, bis letztlich ein überzeugendes Richtprojekt vorgelegen habe, welches als Grundlage für die NUP 2015 habe dienen können.

- 86 - 11.1.5. Die Beigeladene hält dem entgegen, dass die – unbegründete – Rüge der Verletzung der Schutzbestimmungen des UNESCO-Weltkulturerbes erstmals vor Gericht erhoben worden und daher verspätet sei. Wenn hinsichtlich des UNESCO-Weltkulturerbes keine Gestaltungsberatung obligatorisch sei, könne auch kein Gutachten erforderlich sein. Zudem gebe es mehrere Gutachten, weswegen ein städtebauliches Gutachten nicht mehr erforderlich sei. Auch ein Gutachten betreffend Vereinbarkeit mit den Ansprüchen des ISOS-Inventars sei nicht erforderlich, da davon keine neuen Erkenntnisse zu erwarten seien. Bei einer sorgfältigen Bezugnahme auf die ortsbauliche Umgebung könnten keine ISOS-Ansprüche beeinträchtigt sein. Die Planungsbehörde habe einen Ermessensspielraum.

E. 10

In ihrer Vernehmlassung vom 11. August 2017 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne (Ziff. 1). Die von der Beschwerdeführerin gestellten Verfahrens-/Beweisanträge seien abzuweisen, soweit diese nicht mit jenen der Beschwerdegegnerin 2 übereinstimmen (Ziff. 2). Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin (Ziff. 3). Zunächst wurde die gesamte planerische Vorgeschichte seit 1993 darge-

- 13 - legt (S. 3-5). Danach wurde zur Totalrevision der Ortsplanung 1999/2000 (S. 5-6), zum Eigentumserwerb der Parzelle 1808 durch die B._____ AG (Beigeladene; S. 6), zur Revision der Teilgebietsplanung H._____ Süd im Jahre 2002 (S. 6-8), zur Erstellung eines öffentlichen Parkhauses durch die Beigeladene (S. 8), zum gescheiterten Neubauprojekt Residenza H._____ (S. 8), zum Quartierplan E._____ (S. 9), zum Quartierplan H._____ Nord/Baubereich G einschliesslich Quartiererschliessungsplan H._____ Nord/Baubereich C/E (S. 9), zu den fruchtlosen Bemühungen um die Quartierplanung in den Baubereichen D und F (S. 9-11), sowie zu den gescheiterten Bemühungen der Beschwerdegegnerin 2 um einen multifunktionalen Saal (Forum KK. _____) in H._____ Nord (S. 11-15) Stellung genommen. Im Weiteren zeigte die Beschwerdegegnerin 2 die Entwicklung der nun zur Diskussion stehenden Teilrevision Ortsplanung H._____ Süd auf. Im Einzelnen nahm sie dabei zum neuen Überbauungskonzept der Beigeladenen für Parzelle 1808 (S. 15-16), zur Erarbeitung einer neuen Planungsvorlage und zum ersten Vorprüfungsverfahren durch das Amt für Raumentwicklung (ARE; S. 16) Stellung. Zur jetzigen Planungsvorlage wurde dann auf die Überarbeitung des Richtprojekts mit Entwurf einer projektbezogenen Sondernutzungsplanung (S. 17), die städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Richtprojekts durch die Fachleute der Beschwerdegegnerin 2 sowie die zweite Vorprüfung durch das ARE (S. 17), die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe (S. 18), die Eingaben zur ersten und zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (S. 18-21), die Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat (S. 21-22), die Annahme der Planungsvorlage durch den kommunalen Souverän (S. 22), die Erläuterung der BGF-Berechnung (S. 23), das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren vor der Beschwerdegegnerin 1 (S. 23) sowie auf den Genehmigungsentscheid/Beschwerdeentscheid der Beschwerdegegnerin 1 (S. 24) Bezug genommen und diese Vorgänge jeweils erläutert. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde vorab zur Zulässigkeit der Hauptanträge der Beschwerdeführerin (S. 25), zu ihren Verfahrens-/Beweisanträgen samt Beschwerdelegitimation (S. 25-26), zur

- 14 - Kognition des Verwaltungsgerichts und zur Bestreitung der in der Beschwerde enthaltenen Vorbringen (S. 26-27) Stellung genommen. Danach wurde in materieller Hinsicht zum Präjudiz Z._____ House (S. 27-28), zur Planbeständigkeit bzw. zu den erheblich veränderten Nutzungsverhältnissen seit der Totalrevision Ortsplanung 1999/2000 (S. 28-31), zur Übereinstimmung der Planungsvorlage mit der Richtplanung (S. 31-33), zur Koordination mit anderen Bereichen für eine Gesamtplanung [inkl. Sinn und Zweck der projektbezogenen Sondernutzungsplanung zzgl. planerischer Ausgangslage in H._____ einschliesslich Auswirkungen dieser Sondernutzungsplanung auf die angrenzenden Gebiete] (S. 33-38), zur städtebaulichen Studie der FF._____ AG 2013 (S. 38-40), zum Bericht der G._____ ag 2014 (S. 40-41), zum Planungsbericht 2015 zur Teilrevision Ortsplanung H._____ Süd/Nord (S. 41), zum städtebaulichen Gutachten Prof. Dr. O._____ (S. 42-44), zum Alternativprojekt Architekturbüro U._____ (S. 44-46), zur Bauzonensituation vor Ort (S. 46), zum GGP "schützenswerte Bauten" (S. 47-48), zur Prüfung des Planungsberichts (S. 48-51), zum Vorprüfungsverfahren (S. 51-52), zur häuslicher Bodennutzung (S. 52-55), zur Kompensation nach Art. 38a Abs. 2 RPG (S. 55-56), zur Bauzonengrösse (S. 56), zum ISOS-Inventar (S. 56-58), zum UNESCO-Weltkulturerbe (S. 58-59), zum Umweltrecht (S. 59-63), zur denkmalpflegerischen Situation Postgebäude (S. 63-67), zum Ortsbildschutz und zur Gebäudegestaltung (S. 67-70), zur Mehrwertabschöpfung (S. 70-72) sowie zum Verkehrskonzept vor Ort (S. 72-74) ausführlich Stellung bezogen. In Bezug auf die zusammenfassende Interessenabwägung wurde vorbehaltlos auf die Erwägungen im

angefochtenen Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 (im Sachverhalt Ziff. 7, hiervor) verwiesen. Die Beschwerdeführerin stosse sich denn auch weniger am Ergebnis der Gesamtgüterabwägung, als an der angeblich unterbliebenen Interessenabwägung durch die Beschwerdegegnerin 2. Dieser Vorwurf sei aber unbegründet, da die Beschwerdegegnerin 2 bereits im Planungsbericht dargelegt habe, welche Gründe sie dazu bewogen habe, dem Projekt Gesundheitshotel und Klinik zum Durchbruch zu

- 15 - verhelfen. Sie habe sich darin bereits mit der Notwendigkeit einer Gesamtplanung unter allen Aspekten auseinandergesetzt (S. 74-76). In ihrer Schlussbemerkung (S. 76) hielt die Beschwerdegegnerin 2 noch fest: Wenn die Beschwerdeführerin Recht hätte und die ins Feld geführten Vorschriften die Hürden wären, welche ein Investor überwinden müsste, würde wohl im ganzen schweizerischen Alpenraum nie mehr ein Hotel gebaut, jedenfalls nicht ein Grosshotel in der Art von D.____, C.____, K.____ oder eben in der Art des vorliegend zur Diskussion stehenden Gesundheitshotels. Das mag zwar die Konkurrenz an Ort freuen, für den Tourismus allgemein und den Tourismus in X.____ im Besonderen wäre dies jedoch desaströs. Das massgebende Richtplanprojekt (recte Richtprojekt T.____ Architekten AG vom 25. Mai 2015) sei bereits mit der zweiten öffentlichen Auflage aufgelegt und befinde sich bei den Akten der Beschwerdegegnerin 1 und sei von dort zu edieren (S. 80).

E. 11

In ihrer Vernehmlassung vom 18. August 2017 beantragte die B.____ AG (Beigeladene/Eigentümerin der Parzelle 1808), die erhobene (Verwaltungsgerichts-) Beschwerde vom 2. Juni 2017 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdeführerin. Nicht einzutreten sei auf alle neu gestellten Anträge, die nicht schon im vorinstanzlichen Verfahren erhoben worden seien. Auf die Rüge diverser Fehler bei der Ermessenausübung sei ebenfalls nicht einzutreten (S. 3). Materiell wurde zur Planbeständigkeit (S. 4 f.) ausgeführt, im Jahre 2002 hätten die Stimmberechtigten das ursprüngliche Nutzungskonzept für das Gebiet H.____ durch die Teilrevision der Ortsplanung vom 2. Juni 2002 / 22. Oktober 2002 geändert und für das Teilgebiet Süd eine andere Nutzungsplanung beschlossen. Die ursprünglich in H.____ Nord geplante öffentliche Grossparkierungsanlage sei dabei in das Gebiet H.____ Süd verlegt worden. Dadurch sei die einzige planerische Verbindung zwischen Nord und Süd aufgehoben worden, da eine Erschliessung der öffentlichen Parkierungsanlage durch das Gebiet Süd entfallen sei. Der von der Beschwerdeführerin behauptete Zusammenhang zwischen den Teilgebieten Nord und Süd sei damit endgültig verlorengegangen (S. 6). Die Beschwerdeführerin

- 16 - hätte zudem nicht dargetan, inwiefern eine angeblich zu Unrecht unterlassene Prüfung der Nutzungsplanung H.____ Süd auf die Vereinbarkeit mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Rhätische Bahn, mit dem ISOS-Inventar und mit der Schutzwürdigkeit der Post die Interessenabwägung bezüglich einer neuen Planung hätten beeinflussen können (S. 6). Im Weiteren nahm die Beigeladene detailliert zur Übereinstimmung ihres Bauvorhabens mit der Richtplanung (S. 7-8), zur Koordination mit anderen Planungen (Genereller Erschliessungsplan [GEP]; Genereller Gestaltungsplan [GGP]) samt Gutachten G.____ AG vom 20. Juni 2014 inkl. Modellfotografien zzgl. Planungsbericht vom 27. Oktober 2015) (S. 8-18) Stellung. Danach äusserte sich die Beigeladene zur Bauzonensituation (S. 18-19), zum GGP "schützenswerte Bauten" samt

Gutachten II. _____ Ingenieure vom 6. Juli 2014 (S. 19-30), zur haushälterischen Bodennutzung zzgl. Fotomontagen/Grös- senvergleichen und zzgl. Fussabdruck im Vergleich abgebranntes bzw. neu geplantes H. _____ sowie zzgl. Konzeptstudie U. _____ vom 30. August 2016 (S. 30-35). Eine Kompensation nach Art 38a Abs. 2 RPG sei nicht geschuldet, da die mit oberirdischen Bauten überbaubare Fläche mit der streitgegenständlichen Nutzungsplanungsrevision (2015/2017) nicht ver- grössert werde. Im Gegenteil, sie nehme gegenüber dem GGP 2002 um rund 1'300 m² ab (S. 36-40). Zur Bauzonengrösse wurde beigefügt, dass sich das Gebiet H. _____ Süd (wegen seiner zentralen/guten Lage) nicht zur Auszonung eigne und gewichtige öffentliche Interessen dagegen- sprächen (S. 40). Sodann wurde noch zum ISOS (S. 40-42), zum UN- ESCO-Weltkulturerbe (S. 42-43), zum Umweltrecht (S. 43-45) inkl. Lärm- schutz (S. 45-47) und Luftreinhaltung (S. 48), zur denkmalpflegerischen Si- tuation des Postgebäudes (S. 48-49) und zur Mehrwertabschöpfung (S. 49- 51) Stellung genommen. Zusammengefasst ergebe sich, dass die in der Beschwerdeschrift gerügten Punkte nicht einschlägig seien. Auf viele Rü- gen sei gar nicht erst einzutreten und im Übrigen sei die Beschwerde ab- zuweisen (S. 52). Als Beilagen wurde der GGP 2015 [1], das Gutachten QQ. _____ vom August 2014 i.S. 'Argumentarium Abbruch Postgebäude'

- 17 - [2], das Gutachten II. _____ Ingenieure vom 6. Juli 2014 [3], der 2. Vorprü- fungsbericht ARE vom 24. Juli 2014 [4], die Bedarfsberechnung Parkplätze H. _____ und Klinik S. _____ [5] sowie ein Schreiben der GG. _____ vom 17. August 2016 [6] i.S. 'Lufthygiene' der Vernehmlassung vom 18. August 2017 angefügt.

E. 11.2

Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts gibt es keine Verpflichtung, für die Prüfung einer in der Pufferzone im Nahbereich liegenden, sogenannten 'einfachen NUP' eine Gestaltungsberatung beizuziehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_131/2015 vom 16. Oktober 2015 E. 3.3 [Gemeinde Sa- medan]). Diese wird lediglich empfohlen, insbesondere bei Einzonungen sowie Aufzonungen (höhere Nutzungsdichten) oder bei Massnahmen, die eine Erhöhung der Gebäude in bestehenden Bauzonen ermöglichen (höhere Anzahl Geschosse, Erhöhung der Gebäudehöhe im BG, die An- passung der Messweise). Hier liegt keine Erfüllung einer Bundesaufgabe vor und eine qualifizierte Beeinträchtigung des UNESCO-Schutzobjektes ist zu verneinen. Vorliegend geht es lediglich um die Gestaltungsberatung im Rahmen des UNESCO-Welterbes, nicht aber um das ISOS oder um das Postgebäude. 12.1.1. Umstritten sind besonders die Massnahmen und Vorkehrungen der Be- schwerdegegnerin 2 auf dem Gebiet des Umweltschutzrechts. Massge- bend und Ausgangspunkt dafür sind das Gesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) sowie die Verordnung über die Umweltverträglich-

- 87 - keitsprüfung (UVPV; SR 814.011). Art. 5 Abs. 3 UVPV schreibt namentlich vor: Soweit das massgebliche Verfahren im Anhang nicht bestimmt ist, wird es durch das kantonale Recht bezeichnet. Die Kantone wählen dasjenige Verfahren, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht. Se- hen die Kantone für bestimmte Anlagen eine Sondernutzungsplanung (De- tailnutzungsplanung) vor, gilt sie als massgebliches Verfahren, wenn sie eine umfassende Prüfung ermöglicht. Gemäss Anhang Ziff. 11.4 zur UVPV besteht eine UVP-Pflicht für Parkhäuser und -plätze mit mehr als 500 Mo- torwagen, wobei das kantonale Verfahrensrecht massgebend ist. 12.1.2. Die Beschwerdeführerin konzentriert sich unter dem Aspekt der Umwelt- rechts ausschliesslich auf die Rüge betreffend widerrechtlich 'unterlassene UVP' (vgl. dazu hinten E. 13.1.2).

12.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 41, S. 42-44 und S. 44-45). 12.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 hält fest, dass sich die Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen – vor allem jene in R 17 50 – wie schon im Verfahren vor der Beschwerdegegnerin 1 auf das Thema "Umweltrecht" konzentrierten und mit Bezug auf die vorgeschlagene Parkierungslösung die fehlende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kritisierten, welche entgegen der Meinung der Beschwerdegegnerin 1 bereits in dieser Phase hätte durchgeführt werden müssen, also nicht erst im Baubewilligungsverfahren. Überhaupt fehle es an einer vertieften Auseinandersetzung mit den Auswirkungen, welche die projektbezogene Sondernutzungsplanung bzw. die gestützt darauf mögliche Realisierung von Gesundheitshotel und Klinik auf die Umwelt habe. Der von der GG._____ AG ausgearbeitete Umweltbericht vermöge in dieser Hinsicht in keiner Weise zu genügen, so namentlich hinsichtlich Lärmschutz, Luftreinhaltung und Altlasten. Tatsächlich würden durch die Realisierung des Projekts die umweltschutzrechtlichen Vorschriften-

- 88 - ten offensichtlich verletzt. Zwar handle es sich vorliegend um eine projektbezogene Sondernutzungsplanung und es sei auch richtig, dass die Beigeladene bereits ein relativ konkretes Richtprojekt ausgearbeitet habe. Für die an eine solche projektbezogene Sondernutzungsplanung gestellten Anforderungen sei aber nicht der Detailierungsgrad eines solchen Projekts, sondern dessen rechtlicher Stellenwert innerhalb dieser Planung massgebend. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd seien nur die Vorgaben im Baugesetz (Art. 80 Abs. 1), die BESS sowie der GGP H._____ Süd sowie die GEP H._____ Süd (Teilplan Verkehr und Teilplan Entsorgung) verbindlich; das Richtprojekt bilde lediglich eine sogenannte Grundlage zur Information. In Ziff. II 1.7 BESS (BG1-act. 9 in R 17 50) werde festgestellt, dass das erwähnte Richtprojekt des Architekturbüros T._____ massgebend sei und es als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche diene. Dies gelte jedoch ausdrücklich nur „für die Typologie und die Gestaltung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen I, II und III sowie für die Freiräume im ganzen Planungsgebiet“. Es gehe in dieser Phase also nur um die äussere Erscheinungsform der Baukörper. Deren Einteilung, Nutzungsart und Nutzungsdichte und die Anzahl von unterirdischen Geschossen und damit auch der Umfang von Abgrabungen und Aufschüttungen bleibe offen. Wegen dieser offenen Fragen wäre es auch gar nicht möglich, genauere Angaben über die umweltrechtlichen Auswirkungen der zukünftigen Bauvorhaben zu machen. Erst die Baueingabe selbst und die dazugehörigen Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzepte für das Gesundheitshotel und die Klinik werde dies gestatten. Auch die Menge der von Hotel und Klinik beanspruchten Bruttogeschossflächen (BGF) werde erst dann bestimmbar sein. Bei den nicht einschlägigen Urteilen (BGE 116 Ib S. 50 ff., 120 Ib S. 207 und 123 II S. 88 ff.) sei es um Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gegangen und Thema sei dort, ob die Vorhaben sich allenfalls im Baubewilligungsverfahren oder nur mittels Sondernutzungsplan realisieren liessen. Im Urteil 1A.230/2005 vom 4. April 2006 habe das Bundesgericht entschieden, dass

- 89 - es bei einem UVP-pflichtigen Bauvorhaben, bei dem der zur Diskussion stehende Nutzungsplan zu wenig detailliert sei – dort bezüglich der Detailgestaltung der Anlage –, zulässig sei, die UVP nicht im Nutzungsplanverfahren, sondern erst im Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Wenn diese Verlagerung ins

Baubewilligungsverfahren schon bei einer UVP- pflichtigen Anlage zulässig sei, müsse dies erst recht dort gelten, wo keine UVP-Pflicht bestehe. Es sei behauptet, jedoch nicht bewiesen, dass der projektbezogene Sondernutzungsplan mehr als 500 Parkplätze zulasse, weshalb eine Umweltverträglichkeitsprüfung unumgänglich sei. Es fehle am erforderlichen Detaillierungsgrad, um die Frage abschliessend beurteilen zu können. Die im projektbezogenen Sondernutzungsplan enthaltenen Zahlen lägen weit unter dem Schwellenwert von 500 Parkplätzen. Die Behauptung der Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen, dass die geplanten Parkplätze einzig deshalb nicht genau ausgewiesen worden seien, weil man der UVP-Pflicht habe entgehen wollen, stimme nicht.

12.1.5. Die Beigeladene entgegnet dem, dass die Beschwerdeführerin erstmals vor Verwaltungsgericht rüge, dass die Nutzungsplanung umweltrechtliche Vorschriften verletze. Auch diese Rüge sei verspätet und darauf sei nicht einzutreten. Vorliegend bestehe gar keine UVP-Pflicht, so dass die Praxis des Bundesgerichts, wonach bei einer Nutzungsplanung die UVP im Planungsverfahren erfolgen müsse, überhaupt nicht angewendet werden müsse. Die Parkieranlage des H._____ umfasse nämlich nicht 210 Parkplätze, dies sei nur das Maximum. Nach dem diesbezüglich noch unverbindlichen Richtprojekt werde das H._____ in Anwendung von Art. 36 ff. BG mindestens 134 und die Klinik mindestens 30 Parkplätze benötigen. Dies sei ohne weiteres erfüllbar, ohne dass die Zahl von 210 Parkplätzen für das H._____ und von 35 Parkplätzen für die Klinik überschritten werde, und schon gar nicht 500 Plätze. Es gebe keine UVP-Pflicht. Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl Parkplätze liege bei den Akten des vorinstanzlichen Parallelverfahrens D._____ (BG1-act. 4/67 in R 17 50). Das

- 90 - Richtprojekt werde nur für Typologie und Gestaltung der Bauten als massgebend erklärt, nicht aber müssten die oberirdischen Geschosse nach dem Richtprojekt erstellt werden. Zur Gestaltung gehörten allenfalls das Volumen, die Setzung, die Gebäudeform und die Fassade des Richtprojekts. Ohne konkrete Restaurationsflächen, Anzahl Zimmer etc. könne die Anzahl Parkplätze gar nicht festgelegt werden. In der Duplik bekräftige die Beigeladene erneut, dass in der Planung H._____ Süd die umweltrechtlich relevanten Aspekte (Nutzung nach den Bauvorschriften) noch völlig offen seien. Es sei nicht erkennbar, welche allfälligen Einschränkungen nicht im Bewilligungsverfahren erlassen werden könnten. Es stimme nicht, dass die vorliegende Planung Verfügungscharakter habe. Die umweltrechtlichen Belange seien, soweit möglich, geprüft worden. Die umweltrechtliche Prüfung anhand des Richtprojektes ohne formelles UVP-Verfahren sei sinnvoll und eine strategische UVP auf Stufe Nutzungsplanung kenne das schweizerische Recht nicht. Die Stellungnahme des ANU vom 10. Januar 2013 (BG1-act. 14 in R 17 50) sei in den Vorprüfungsbericht des ARE vom 24. Juli 2014 (BG1-act. 2/23 Ziff. 2.3 S. 5 und BG1-act. 4/53 in R 17 50) eingeflossen.

E. 12

In ihrer Replik vom 3. Oktober 2017 hielt die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 2. Juni 2017 fest, ausgenommen Ziff. 1 lit. d, die erfüllt worden sei (Edition Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege durch Beschwerdegegnerin 1). Auf die Anträge (1.a/c/f und 2.e) sei – entgegen der Darstellung der Beigeladenen – ebenfalls einzutreten, da Art. 51 Abs. 3 VRG neue Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge ausdrücklich für zulässig erkläre. Die gegenteilige Auffassung der Beigeladenen sei unverständlich. In materieller Hinsicht bekräftigte die Beschwerdeführerin nochmals, dass das Prinzip der Planbeständigkeit

verletzt worden sei, da die Teilgebiete H._____ Süd und Nord als Gesamtplanung zu behandeln seien und somit keine projektbezogene Sondernutzungsplanung zulässig sei. Im Zeitraum 1999-2013 sei der gesamte Baustandort der nahegelegenen Parzelle 1915 (vgl. Parallelverfahren R 17 45) neu überbaut worden. Dieser Bauplatz mit Sicht auf den See sei damals selber von der Beschwerdegegnerin 2 für Fr. 10 Mio. verkauft worden. Das Hotel C._____ habe im selben Zeitraum in H._____ Nord eine Überbauung mit den Residenzen und eine Erweiterung des Wellnessbereichs realisiert. Das Hotel D._____ habe seinerseits ebenso in H._____ Nord die D._____ -Galerie und in H._____ Süd den Anschluss an die Parkierung in H._____ Nord realisiert. Richtig sei, dass seit Erlass der H._____ -Planung 1999 und der Revision der Teilgebietsplanung H._____ Süd im Jahre 2002 erhebliche Zeit vergangen sei. Rein vom zeitlichen Ablauf her sei daher nicht falsch gewesen, die H._____ -Planung grundsätzlich zu überprüfen. Die Zeitdauer für sich allein betrachtet sei aber kein Kriterium, das eine Planänderung rechtfertigte. Alle Handlungen der Eigentümer

- 18 - innerhalb dieses Gebiets seien auf den Vollzug der Planung durch die Beschwerdegegnerin 2 angelegt gewesen. Dies habe ein Vertrauen in jene Gesamtplanung begründet, welches nun durch die neue (projektbezogene Sondernutzungs-) Planung verletzt werde. Die Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 und der Beigeladenen – wonach das Teilgebiet H._____ Süd spätestens durch die im Jahre 2002 durchgeführte Teilrevision planerisch verselbständigt worden sei – sei nicht zutreffend. Mit dem GGP H._____ Süd sei nicht etwa die Gesamtplanung aufgegeben, sondern bestätigt worden. Einerseits, indem man den Nutzungsanspruch im Bereich H II mit 6'600 m² beibehalten habe und andererseits, indem man für den Bereich I die Bestimmungen der inneren Dorfzone für anwendbar erklärt habe (Replik S. 4-6). Im Weiteren wurde zum Gutachten Prof. Dr. O._____ (S. 7), zum Alternativprojekt Architekturbüro U._____ (S. 9-10), zur Prüfung der Kompensation gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG (S. 11), zur Überprüfung der Bauzonengrösse (S. 12), zum schützenswerten bzw. erhaltenswerten Postgebäude (S. 12-14), zum Ortsbild/ISOS mit UNESCO-Weltkulturerbe (S. 14-15), zur Begutachtung durch die ENHK und EDK (S. 16-17), zur unternommenen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP; S. 17), zum Lärmschutz und der Luftreinhaltung vor Ort (S. 18) Stellung genommen. Zusammenfassend brachte die Beschwerdeführerin vor: Die Planung für H._____ Süd verletze den Aspekt der Planbeständigkeit und das Prinzip der notwendigen Gesamtplanung für H._____. Auch der Gutachter O._____ vom Institut für Städtebau der ETH Zürich erachte eine Gesamtplanung als notwendig. Das Alternativprojekt U._____ habe nachgewiesen, dass das gesamte Raumprogramm mit einer um 13.5 m reduzierten Gebäudehöhe möglich sei. Das Bauvorhaben auf Parzelle 1808 erweitere das Baugebiet und verletze ohne Kompensation den Art. 38a Abs. 2 RPG. Die Bauzonengrösse von X._____ sei einer Überprüfung zu unterziehen. Auszonungen in H._____ Nord und Süd seien zu prüfen. Das Postgebäude sei möglicherweise schützenswert, sicher aber erhaltenswert. Dies sei gutachterlich abzuklären. Das Bauprojekt verletze das Ortsbild von X._____ und die ISOS-

- 19 - Festlegungen sowie das UNESCO-Weltkulturerbe. Deshalb sei eine Begutachtung durch die ENHK oder die EDK anzuordnen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung sei zu Unrecht unterblieben. Die Vorschriften über den Lärmschutz und die Luftreinhaltung würden nicht eingehalten.

E. 12.2

Das Verwaltungsgericht stellt fest, dass das Richtprojekt in Ziff. 1.7. BESS (BG1-act. 9 in R 17 50) als massgebend erklärt wird, aber nicht für die benötigte Anzahl Einstellplätze, sondern lediglich für die Typologie und Gestaltung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen I, II und III sowie für die Freiräume. Nach dieser Bestimmung sind sogar Abweichungen davon zulässig, sofern damit gleichwertige Qualität erreicht wird. Weil dem Richtprojekt nur in Bezug auf die Typologie und Gestaltung eine beschränkte Rechtsverbindlichkeit zukommt, sind zum Beispiel Nutzungsformen, Nutzungsart, Nutzungsintensität inklusive Anzahl unterirdische Geschosse eines zukünftigen Bauvorhabens nicht bereits abschliessend bestimmt. Diese Punkte bleiben einem späteren Baubewilligungsverfahren vorbehalten, deshalb können hier, wie die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht festhält,

- 91 - auch keine allzu hohen Anforderungen an Vorabklärungen und Beurteilungen insbesondere hinsichtlich der Einhaltung des Umweltrechts gestellt werden. Es trifft zu, dass das ANU selbst weitere Abklärungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens verlangt, jedoch nicht im Rahmen der NUP 2015, sondern im Baubewilligungsverfahren. 13.1.1. Sodann gilt es den Einwand der 'unterlassenen UVP' gerichtlich zu klären. 13.1.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das vorliegende Projekt könne ohne Sondernutzungsplanung nicht realisiert werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sei somit im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung durchzuführen. Dies ergebe sich aus Art. 5 Abs. 3 UVPV, nach welchem die Kantone dasjenige Verfahren auswählen müssten, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermögliche. Diese Prüfung sei gegebenenfalls im Baubewilligungsverfahren zu ergänzen, wenn detaillierte Erkenntnisse vorlägen. Die geplante Parkieranlage des H._____ sollte laut Ausführungen der Projektanten 210 Parkplätze umfassen. Zusätzlich seien ca. 25 Parkplätze für die Klinik notwendig. Da die Sondernutzungsplanung H._____ für die Parkplätze keine Ausnahmen statuiere, sei das kommunale Baugesetz beizuziehen. Nach den eigenen Berechnungen der Architekten der Beigeladenen würden im Hotel 30'354 m² BGF und in der Klinik 8'970 m² BGF – jeweils nach SIA – realisiert. Es sei daher davon auszugehen, dass bei richtiger Ausrechnung die Schwelle von 500 notwendigen Parkplätzen überschritten werde.

13.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 42-44). 13.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 führt dazu aus, dass die Stimmbürger der Beschwerdegegnerin 2 bereits am 2. Juni 2002 einem Kreditbegehren über Fr. 37.6 Mio. für den Erwerb einer öffentlichen Parkierungsgarage mit 600

- 92 - Parkplätzen zugestimmt hätten. In den jährlichen Budgets der Beschwerdegegnerin 2 seien die Unkosten für den Betrieb und Unterhalt des Parkhauses berücksichtigt. Die Beigeladene habe vor Erstellung der Parkieranlage Stockwerkeigentum begründet und am 25. November 2003 200/1000 Miteigentum an Parzelle 2354 mit dem Sonderrecht am Parkhaus mit Parkgeschossen 1-4 für Fr. 37.6 Mio. an die Beschwerdegegnerin 2 übertragen. Ab Fertigstellung habe sie den Betrieb übernommen. 13.1.5. Die Beigeladene hält in ihrer Duplik fest, die Beschwerdegegnerin 1 habe dargelegt, dass die Nutzungsplanung H._____ Süd nicht genügend detailliert sein müsse, um eine verbindliche UVP durchzuführen. Eine allfällige UVP sei im Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die Frage des Schwellenwerts und des funktionalen Zusammenhangs sei vorliegend irrelevant. Das öffentliche Parkhaus sei bewilligt und erstellt. Addiere man 210

Park- plätze für den Baubereich IV und die Parkplätze für die Klinik und einige weitere Parkplätze, werde der Schwellenwert von 500 Parkplätzen offen- sichtlich nicht erreicht. Es gebe keinen funktionellen Zusammenhang mit dem öffentlichen Parkhaus. 235 Parkplätze für Hotel und Klinik genügen. Die Einschätzung basiere auf Erfahrungen der Hotelbranche. Verbleibende geringfügige Unsicherheiten wolle die Beigeladene mit allfälligen Aus- gleichsparkplätzen abdecken. Die Beigeladene habe sich auch bereit er- klärt, sich auf die absolute Zahl von 235 Parkplätzen beschränken zu las- sen. Dies übergehe die Beschwerdeführerin. Damit sei das Thema der „Überlaufparkplätze“ behandelt. Es seien ohnehin keine Überlaufpark- plätze im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 142 II 20). Ziff. III 5. BESS sei eine Kann-Vorschrift und somit könnten im Bewilli- gungsverfahren noch Auflagen verfügt werden.

E. 13

In der Duplik vom 18. Oktober 2017 hielt die Beschwerdegegnerin 1 an ihren Begehren um kostenfällige Abweisung der Beschwerde und der Ver- fahrens-/Beweisanträge (mit Ausnahme von III lit. d – erledigt worden) fest. Die Replik enthalte keine neuen Argumente oder Elemente, aufgrund wel- cher der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 25. April/3. Mai 2017 und der Beschluss der Beschwerdegegnerin 2 vom 18. Oktober 2015 in Frage gestellt oder gar aufgehoben werden müssten. Es werde jedenfalls in allen Teilen an den Erwägungen und Schlussfolgerun- gen im angefochtenen Entscheid festgehalten (S. 2).

E. 13.2

Das Verwaltungsgericht stellt hierzu fest, dass gemäss Ziff. 11.4 des An- hangs 1 zur UVPV Parkierungsanlagen, welche einen Schwellenwert von 500 Parkplätzen übersteigen, UVP-pflichtig sind. Das Verfahren ist kanto-

- 93 - nal. Die Kantone müssen dasjenige Verfahren wählen, das eine frühzeitige und umfassende aber auch möglichst abschliessende und einmalige Prü- fung ermöglicht. 'Umfassend' heisst, dass bereits auf dieser Stufe über das Vorhaben verbindlich entschieden wird, soweit die Umweltauswirkungen schon verlässlich abschätzbar sind. Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 KVUVP wird in Ziff. 11.4 des Anhangs 1 für Parkhäuser das Verfahren zur Genehmigung der Grundordnung gemäss Art. 49 KRG als massgebliches Verfahren be- zeichnet, sofern dieses eine umfassende Prüfung ermöglicht. In den übr- igen Fällen ist das Quartierplanverfahren (Art. 53 KRG) oder das Baubewil- ligungsverfahren (Art. 86 Abs. 1 KRG) das massgebliche Verfahren. Nicht jede als Sondernutzungsplanung bezeichnete Planung ist gemeint, son- dern nur eine solche mit einem erheblichen rechtsverbindlichen Detaillie- rungsgrad, welche sich aufgrund ihrer Regelungsdichte inhaltlich stark ei- nem Baugesuch annähert. Hier handelt es sich um eine inhaltlich revidierte Rahmennutzungsplanung (mit angepassten Baubereichen und recht detail- lierten Gestaltungsvorschriften für H._____ Süd) und nicht um eine verbind- liche und in jeder Hinsicht bis ins Detail geregelte Sondernutzungsplanung. Dementsprechend ist zurzeit unter anderem auch die Anzahl Parkplätze noch offen. Wie viele Parkplätze aufgrund des Richtprojektes vorliegend tatsächlich benötigt würden und realisiert werden sollten, ergibt sich unstrit- tig nicht abschliessend aus den Unterlagen. Immerhin hat sich die Beigela- dene bei der Zusage behaften lassen, nicht mehr als 235 Einstellplätze für Hotel und Klinik erstellen zu wollen. Damit fehlt von vorneherein jede ver- lässliche Grundlage, um bereits eine UVP vorzunehmen und zusätzlich die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen

Massnahmen zu treffen. Es fehlt hier der für eine UVP erforderliche und bereits verbindliche Detaillierungsgrad. Dieser wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorliegen. So unter anderem insbesondere die für die Beurteilung der UVP-Pflicht relevante Frage nach dem allfälligen funktionalen Zusammenhang zwischen den neuen Parkhäusern und dem bestehenden Parkhaus H._____ (Urteil des Bundesgerichts 1C_291/2018 vom 3. Juli 2019 E. 5.2;

- 94 - BGE 142 II 20 E. 3.5 S. 29). Diese fallrelevante Frage wird erst dann abschliessend beantwortet werden können, wenn auf der Grundlage des detailliert ausgearbeiteten Bauprojekts auf Parzelle 1808 die baulichen und funktionalen Verbindungen mit dem Parkhaus H._____ feststehen. Entsprechend wurde von der Beschwerdegegnerin 1 im Genehmigungsentcheid vom 25. April/3. Mai 2017 unter Ziff. 1.c) des Dispositivs die Auflage verfügt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine formelle UVP durchzuführen ist, sofern sich im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchprojekts herausstellen sollte, dass die geplante (neue) Parkierungsanlage und die bestehende Parkierungsanlage H._____ miteinander verbunden werden oder dass die Gesamtzahl von 500 Motorwagen in den Bereichen II, III und IV anderweitig überschritten wird. Vorläufig ist einzig zu konstatieren, dass die Parkierungsanlagen gemäss Ziff. III 4. und 5. BESS für Fussgänger verbunden werden sollen (BG1-act. 9 BESS Ziff. III [Erschliessungsvorschriften] 4. [Fusswege und Fusswegverbindungen] und 5. [Anschluss H._____ an die Fusswegverbindung Via M._____ – Parkhaus H._____ – Via I._____] in R 17 50). Nach Art. 4 Abs. 1 lit. a KUSV gelten Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkplätzen als Anlagen mit erheblichen Luftverunreinigungen. Dies hat aber lediglich zur Folge, dass die Beschwerdegegnerin 2 vor der Erteilung der Bewilligung die Zustimmung der kantonalen Fachstelle dazu einholen muss. Die Beschwerde erweist sich somit auch diesbezüglich als unbegründet. 14.1.1. Weiter wird die Verletzung der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) durch die umstrittene Planung zur Beurteilung gestellt. Das Bundesgericht hat schon verschiedentlich festgestellt, dass das USG sowie die LSV und die Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1) mit Rücksicht auf die öffentlichen Interessen, die diese Normen wahren, auf alle Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens noch nicht abgeschlossen sind, grundsätzlich unmittelbar anwendbar sind (vgl. BGE 113 Ib 62 E. 3, 112 Ib 42 E. 1c; Urteile des Bundesgerichts 1A.54/2001 vom 14. Februar 2002 E.

- 95 - 1.2.3, 1A.300/2000 vom 27. April 2001 E. 2a, 1A.135/1999 vom 8. März 2000 E. 1c). In der LSV wird zwischen Planungs-, Immissions- und Alarmwerten differenziert. In Bezug auf die Lärmimmissionen gelten unterschiedliche Werte für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen (ES), die nach Art. 43 LSV für Nutzungszonen nach Art. 14 ff. RPG massgebend sind (BGE 114 Ib 220 E. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1A.115/2003 vom 23. Februar 2004 E. 1). In den Anhängen 3-7 der LSV sind für den Lärm Belastungsgrenzwerte festgesetzt, welche bei der Bewilligung neuer und wesentlich geänderter ortsfester Anlagen einzuhalten sind (Art. 25 USG, Art. 7 f. LSV; vgl. dazu im Besonderen BGE 124 II 520 E. 4a; illustrativ zudem BGE 140 II 36 E. 4.1 und 140 II 222 E. 3.2). 14.1.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Immissionsgrenzwerte würden gemäss Umweltbericht der GG._____ AG bereits heute überschritten. Wie die Daten ermittelt würden, sei unklar. Bei einer Einzonung müssten die Planungswerte eingehalten werden. Baubewilligungen würden nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten würden. Es fehle das notwendige Lärmgutachten. Ob der Sondernutzungsplan selber zu einer Überschreitung der

zulässigen Grenzwerte führe, sei unklar. Unklar sei auch die Belastungssituation während der Bauphase. Die Delegation all dieser Prüfungen ins Baubewilligungsverfahren verletze insbesondere Art. 22 Abs. 1 USG. Die Überschreitung der Emissionsgrenzwerte bei Luftschadstoffen sei offensichtlich. Die Emissionsmessungen des ANU zeigten eine mehrfache Überschreitung der Grenzwerte von NO₂ (Stickoxide) und PM 10 (Feinstaub) auf. Der 24-h-Mittelwert der NO₂-Belastungen von 80 µg/m³ sei innerhalb von eineinhalb Monaten 16 x überschritten worden. Er dürfte dies höchstens einmal pro Kalenderjahr tun. Auch hier berufe sich die Beschwerdegegnerin 1 auf den oberwähnten Umweltbericht. Danach seien die Schadstoffe vor allem auf winterliche Inversionsanlagen und die damit verbundenen schlechten Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe zurückzuführen. Die Beschwerdegegnerin 1 berufe sich darauf, dass

- 96 - die Anzahl notwendiger Parkplätze ja noch gar nicht feststehe. Damit sei allerdings niemandem geholfen. Man könne nicht unberechtigterweise die Anzahl Parkplätze nicht verbindlich festlegen und daraus auch noch Erleichterungen für das Nutzungsplanverfahren ableiten. Die zu erstellende Umweltverträglichkeitsprüfung werde hier Klarheit bringen. 14.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 45-48). 14.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 hat sich dazu bereits unter dem Aspekt des Umweltrechts vernehmen lassen (vgl. dazu vorstehend E. 12.1.4). 14.1.5. Die Beigeladene macht geltend, bei den lärmempfindlichen Räumen des Projekts seien nicht die Planungs-, sondern die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Hier handle es sich bei der Nutzungsplanungsrevision H. _____ nicht um eine Einzonung von Bauland, sondern um eine Umzonung einer Bauzone in eine andere, weshalb Art. 24 USG explizit nicht anwendbar sei. Der Umweltbericht vom 14. Juli 2014 zeige, dass dies mit einer kleinen Ausnahme möglich sei. Die IGW für Lärm würden beim Richtprojekt bei der Nordfassade im 2. OG überschritten, was aber die Überbaubarkeit von H. _____ Süd nicht in Frage stelle. Das Richtprojekt weise im 2. OG Fenster zweier lärmempfindlicher Räume gegen die Via I. _____ auf, worauf auch verzichtet werden könnte, wenn keine Ausnahmegenehmigung erteilt werden könne. Eventuell könnten auch nicht lärmempfindliche Räume im 2. OG gegen Norden angeordnet werden. Dies gelte auch dann, wenn die IGW auf dem 1. und 3. OG nicht eingehalten würden, was aber nicht der Fall sei. Nach Art. 38 Abs. 1 LSV könne zur Ermittlung der Lärmimmissionen auch eine Berechnung erfolgen (Messung nicht zwingend). Hier sei der Lärm berechnet worden. Bei bestehenden Strassen seien keine Messungen der Belastungssituation erforderlich, sondern es könne auf Verkehrszählungen zurückgegriffen werden (Anhang 3 Ziff. 33 zur

- 97 - LSV). Die aktuellsten verfügbaren Daten (von 2010) seien verwendet worden. Die Immissionen während der Bauzeit könnten jetzt noch nicht abgeschätzt werden. Art. 22 Abs. 2 USG sei nicht verletzt. Der Umweltbericht enthalte die Ergebnisse der vorgenommenen Prüfungen. Was möglich gewesen sei, sei schon im Nutzungsplanverfahren geprüft worden (z.B. ob die Einhaltung der IGW möglich sei und ob der Nutzungsplan selber zu einer Überschreitung der IGW führe). Genauer sei schwierig abzuklären, weil das Richtprojekt lediglich für die Typologie und Gestaltung der Bauten massgebend sei.

E. 14

In ihrer Duplik vom 27. Oktober 2017 hielt die Beschwerdegegnerin 2 unverändert an den Rechtsbegehren in ihrer Vernehmlassung vom 11. August 2017 fest. Ergänzend wurde

vorgebracht, dass die geschilderte Vorgeschichte hier tatsächlich eine Rolle spiele, wenn es um die Beantwortung der Frage gehe, ob im konkreten Falle anstelle der projektbezogenen Nutzungsplanung H._____ Süd nicht eine Gesamtplanung über das ganze Gebiet H._____, also inkl. H._____ Nord, hätte durchgeführt werden müssen. Die Beschwerdegegnerin 2 habe mit ihren Ausführungen in der Vernehmlassung lediglich aufzeigen wollen, dass schon die Kernelemente der Gesamtplanung aus dem Jahre 1999/2000, wie der multifunktionale Saal und die öffentliche Tiefgarage mit max. 500 Abstellplätzen im Baubereich F sowie die Hochbauten entlang der Via I._____ im Baubereich D, nicht in realisierte Projekte umgesetzt worden seien und gleiches auch für eine der Beschwerdeführerin vorschwebende neue Gesamtplanung gelten müsste, vor allem weil die Hotels D._____ und C._____ als Eigentümerinnen des grössten Teils des Areals H._____ Nord keinerlei Vorstellungen über die

- 20 - konkrete Neunutzung des Gebietes hätten (S. 4). Die Beschwerdegegnerin 2 habe mit der vorliegend zur Diskussion stehenden projektbezogenen Nutzungsplanung wenigstens Gewähr dafür, dass in einem Teil des Gebiets mit dem Gesundheitshotel und der Klinik endlich eine Planung realisiert werde, und zwar mit einer Nutzung, welche in besonderem Masse im öffentlichen Interesse liege. Diese Chance habe mangels valabler Alternativen nicht verscherzt werden können (S. 5). Weiter wurden noch Präzisierungen zu den Eigentums- und Betriebsverhältnissen am Parkhaus H._____ (S. 5), zur Ausarbeitung der Revisionsvorlage durch die Beigelandene (S. 6) sowie zur Stellungnahme der kantonalen Fachbehörden (S. 7) gemacht. Aus rechtlicher Sicht nahm die Beschwerdegegnerin 2 – anknüpfend an ihre Erwägungen in der Vernehmlassung – nochmals zur Planbeständigkeit (S. 7-8), zur angeblichen Verletzung von Bundesumweltrecht (S. 8-10), zur denkmalpflegerischen Einstufung des Postgebäudes (S. 10-14), zum Ortsbildschutz und zur Gebäudegestaltung (S. 14-15) und zum Präjudiz Z._____ House (S. 15-16) Stellung. Aus all den genannten Gründen sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zum Antrag auf Nichteintreten wurde bereits in der Vernehmlassung (S. 25) geltend gemacht, dass dem Zusatzbegehren (Rückweisung der Planungsvorlage an die Beschwerdegegnerin 2 zwecks Erarbeitung einer Gesamtplanung für das ganze Baugebiet) bereits aus formellen Gründen nicht entsprochen werden könne, da Gegenstand des vorliegenden Verfahrens nur die Überprüfung der angefochtenen Erlasse sein könne. Da das Verwaltungsgericht insbesondere nicht Planungsbehörde sei, habe es auch nicht darüber zu urteilen, ob das Stimmvolk der Beschwerdegegnerin 2 bei einer allfälligen Aufhebung der jetzigen Planungsbeschlüsse eine erweiterte Planung (Gesamtplanung) an die Hand nehmen müsste. Insofern sei auf die Beschwerde gar nicht einzutreten.

E. 14.2

Nach Auffassung des Gerichts haben das neu geplante Hotel und die Klinik als neue ortsfeste Anlagen die Planungswerte gemäss Art. 7 LSV einzuhalten und das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG zu beachten. Gemäss Anhang 3 Ziff. 33 der LSV wird für die Ermittlung des Verkehrslärms auf Verkehrszählungen zurückgegriffen. Gemäss Umweltbericht der GG._____ AG vom 14. Juli 2014, Seite 30, wird der Verkehr durch die zusätzlichen Parkplätze nur unwesentlich, maximal um 5 % oder 0.25 dB(A) gesteigert. Dies führt zu keinen wahrnehmbaren stärkeren Lärmimmissionen entlang der öffentlichen Strasse. Der Projektteil Hotel-Klinik führt somit zu keinen Überschreitungen der einschlägigen Belastungsgrenzwerte oder zu einer Erzeugung wahrnehmbar stärkerer Lärmimmissionen nach Art. 9 LSV. Laut Umweltbericht, Anhang 17, kann der

Planungswert für direkte Ein- und Ausfahrten der geplanten Einstellhallen beim nächstliegenden Wohnhaus Parzelle 2354 Tag und Nacht eingehalten werden. Die Anzahl Fahrbewegungen und Lärmquellen ergeben sich aus Anhang 17 des Umweltberichts. Die Immissionen während der Bauzeit können in der NUP noch nicht verbindlich und somit auch noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Dies ist erst im Baubewilligungsverfahren möglich. Unter dem Aspekt des Lärms des geplanten Vorhabens konnte die NUP folglich genehmigt werden. Die Beschwerdegegnerin 1 hat jedoch als Auflage verfügt, dass im Baubewilligungsverfahren das Lärmgutachten mit si-

- 98 - tuationsgerechten flankierenden Lärmschutzmassnahmen zu ergänzen und von der Baubehörde (Beschwerdegegnerin 2) fachlich zu prüfen sei. Gemäss Art. 22 USG können Baubewilligungen für neue Gebäude für den längeren Aufenthalt von Personen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden oder die Räume zweckmässig angeordnet und allenfalls zusätzliche Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Ergänzend gilt Art. 31 Abs. 1 LSV. Danach müssen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sei es durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch Abschirmung aufgrund baulicher und gestalterischer Massnahmen des Gebäudes gegen Lärm. Ist dies nicht möglich, darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Art. 39 Abs. 1 LSV und Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV enthalten weitere Vorschriften dazu. Der Umweltbericht muss gestützt darauf einerseits die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt prüfen, analysieren und beurteilen, andererseits die Auswirkungen der Drittimmissionen (Lärmvorbelastung) auf das Vorhaben klären. Gemäss Umweltbericht wird beim unverbindlichen Richtprojekt einzig bei der Nordfassade im 2. OG der Immissionsgrenzwert überschritten. Dies wird bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojektes zu berücksichtigen sein. Das jetzt noch keine fixen Vorschläge vorliegen, steht einer Genehmigung der NUP nicht entgegen, weil nicht ausgeschlossen ist, dass eine lärmschutzrechtlich korrekte Lösung getroffen werden kann. Die Gemeinde wird aber im angefochtenen Genehmigungsentscheid angewiesen, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für lärmempfindliche Räume zu verlangen. Ist dies nicht möglich, bleibt die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der Umweltfachstelle (ANU) gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV vorbehalten (Dispositiv Ziff. 1.e). 15.1.1. Zu klären bleibt die 'Denkmalpflegerische Situation des Postgebäudes'.

- 99 - 15.1.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Beschwerdegegnerin 2 habe zwar eine Analyse der QQ._____ eingeholt. Es fehle aber eine von der Beschwerdegegnerin 1 angeordnete fachliche Abklärung zu den von der Denkmalpflege empfohlenen Punkten. Eine bauhistorische Interessenabwägung zwischen ortsbaulichen Entwicklungsinteressen und Objektschutzinteresse gemäss Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2014 fehle. Das sei Willkür. Die Anrufung der QQ._____ als Quasi-Expertise sei geradezu zynisch. Deren Auftrag habe nämlich gelautet, Argumente für den Abbruch des Postgebäudes zu erarbeiten. Willkürlicher könne man ein Problem gar nicht lösen. 15.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 52-57). 15.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 ist der Meinung, es sei zulässig gewesen, die Prüfung der Unterschutzstellung des Postgebäudes in der vorliegenden projektbezogenen Sondernutzungsplanung vorzunehmen, und nicht die eingeleitete Revision des GGP abzuwarten. Unbestrittenermassen habe das Postgebäude,

welches 1950 am Standort des sechs Jahre zuvor ab- gebrannten N._____ gebaut worden ist, nach geltender Nutzungsordnung keinerlei Schutzstatus; es sei nicht einmal in einem behördenverbindlichen Inventar enthalten. Es sei anlässlich der Totalrevision der kommunalen Ortsplanung 1999/2000 nicht als schützenswertes Objekt in den General- len Gestaltungsplan aufgenommen worden, was zweifellos hätte gesche- hen müssen, wenn es diese Qualität gehabt hätte. Beim Postgebäude habe es sich damals um ein öffentliches Objekt gehandelt. Niemand habe sich daran gestört. In der Duplik wird noch präzisiert, dass bereits 1988 Dr. AA._____ im Auftrag der Beschwerdegegnerin 2 ein Kurzinventar guter ört- licher Bauten [1907-1960] erstellt und dieses 1990 mit den Bauten ergänzt habe, welche vor 1907 erstellt worden seien. Die Beschwerdegegnerin 2

- 100 - habe diese Listen 1990 und 1991 beraten, aber keine Schutzmassnahmen nach dem damals geltenden Art. 42 aBG verfügt. Schon in diesen Listen sei das Postgebäude als erhaltenswert eingestuft worden. Im Hinblick auf eine Ergänzung des GGP Siedlung durch die sogenannt übrigen als schüt- zenswert bezeichneten Objekte (gemeint seien vorab die im Privatbesitz stehenden Gebäude) habe der Gemeindevorstand nach Rechtskraft der Totalrevision der Ortsplanung das Inventar der Kulturobjekte von 1991 durch Dr. AA._____, Kunsthistorikerin aus Zürich, auf seine Aktualität hin überprüfen und nachführen lassen. Diese habe 2007/2008 die betreffenden Erhebungen auch bezüglich des Postgebäudes durchgeführt. Dazu habe sie geschrieben: „Winkelförmige Anlage an einer Hangkante, zwischen den beiden Flügel öffentlicher Parkplatz. Der südliche Gebäudeteil mit Flach- dach und drei Oberlichter, der westliche mit Walmdach. Breite, auf kurzen Pfeilerstützen aufliegende Talfront, deren oberstes Geschoss bandartig vorkragt. Die spätmodernen Rastfassaden stehen in spannungsvollem Ver- hältnis zu traditionellen Elementen wie Sichtsteinmauerwerk, Sgraffiti und Walmdach. Städtebaulich hervorragende Hanglage neben dem Hotel D._____.“ Daran schliesse die Bewertung „erhaltenswert“ mit dem Zusatz „situationswert“ an. Die denkmalschützerische Beurteilung des Postgebäu- des durch eine bestens ausgewiesene Fachfrau habe ergeben, dass das Postgebäude nur erhaltenswert sei. Der Gemeindevorstand habe am 8. Fe- bruar 2010 beschlossen, den GGP Siedlung nun auch mit den übrigen, in Privatbesitz stehenden schützenswerten Objekten zu ergänzen. Er habe zu diesem Zweck eine Planungszone erlassen, welche inzwischen zweimal verlängert worden sei und vorläufig bis 8. Februar 2016 – laut Gemeinde- spiegel voraussichtlich wohl bis 8. Februar 2020 – gelte. Der Entwurf für die Teilrevision des GGP Siedlung sei vom 5. Oktober bis 4. November 2012 im Bauamt der Beschwerdegegnerin 2 aufgelegt, mit der Möglich- keit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen. In der Folge seien dann insgesamt 16 Eingaben eingegangen, so auch jene von Rechtsanwalt Dr. Peter Clavadetscher, datierend vom 5. November 2012, in der dieser na-

- 101 - mens der Eigentümer der nahegelegenen Parzelle 1915 den Antrag ge- stellt habe, das Postgebäude auf Parzelle 1808 als schützenswertes Kul- turobjekt in den GGP Siedlung aufzunehmen. Er habe dabei ein Gutachten zur architekturgeschichtlichen Bedeutung des Postgebäudes in Aussicht gestellt, welches dann mit Schreiben vom 26. Februar 2013 eingegangen sei. Dieses Gutachten vom Februar 2013 sei von EE._____, Kunst- und Architekturhistoriker, Zürich, verfasst worden (BG1-act. 2/70 in R 17 50). Er habe festgehalten, dass Dr. AA._____ zu Recht das Postgebäude ins 2007/2008 erstellte örtliche Bauinventar (BG1-act. 4/67-70 in R 17 50; nur für Postgebäude: BF-act. 17 in R 17 45/46; vgl. auch BG2-act. 77-82 in R 17 44) aufgenommen habe. Die Beurteilung der Fachfrau sei dabei aber nicht in Zweifel gezogen worden. In der Duplik wird noch ergänzt, diese

Inventarlisten hätten keine Verbindlichkeit. Es seien Grundlagen nach Art. 7 KRG. Die Studie der QQ._____ habe dem Gemeindevorstand als Grundlage für eine Interessenabwägung gedient. Die Frage sei für den Vorstand mitentscheidend für die Verabschiedung der Vorlage zuhanden des Gemeinderates und der Urnenabstimmung gewesen. Somit sei im Rahmen der projektbezogenen Sondernutzungsplanung die Prüfung der denkmalpflegerischen Aspekte nach Vornahme einer Interessenabwägung im Sinne einer Vorwegbeurteilung zulässig gewesen. Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe habe dann erst im Januar 2015, die zweite gar erst im Sommer 2015 stattgefunden. Bereits in der Vernehmlassung wird ausgeführt: Die Frage der Verletzung der Planungszone stelle sich gar nicht: Der Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 KRG habe nämlich primär Bauvorhaben im Auge und allenfalls noch Folgeplanungen, keinesfalls aber die Grundordnung selbst bzw. Teile davon. Abgesehen davon wären Änderungen an einem Teil der Grundordnung wie hier im Bereich von H._____ Süd ohne weiteres möglich, wenn die Schutzanliegen berücksichtigt würden. Hier sei also lediglich abzuklären, ob die Voraussetzungen für eine Qualifikation des Postgebäudes im Lichte des Ortsbildschutzes vorlägen und, wenn ja, ob die daraus gezogenen Schlüsse richtig seien, insbesondere was die In-

- 102 - teressenabwägung anbelange. Die erste Frage sei zu bejahen, nachdem Dr. AA._____ das Postgebäude bloss als erhaltenswert i.S.v. Art. 109 BG und nicht als schützenswert i.S.v. Art. 108 BG eingestuft habe. Nur als erhaltenswert eingestufte Objekte stünden nicht unter absolutem Schutz; sie könnten auch abgebrochen werden, wenn gewichtige Interessen dafür sprächen. Für diese Interessenabwägung, und nicht etwa zur Beurteilung der Schutz- bzw. Erhaltenswürdigkeit, habe die Beschwerdegegnerin 2 bei der QQ._____ ein Gutachten eingeholt, das die für einen Abbruch des Postgebäudes sprechenden Aspekte beleuchte. Dieses hielt fest, dass sich mit dem Neubau des H._____ die Chance biete, das frühere Hotel-Ensemble mit D._____, C._____ und dem 1944 abgebrannten N._____ wieder "auferstehen" zu lassen, der Neubau des H._____ an diesem wichtigen Eingangstor zur Beschwerdegegnerin 2 eine adäquate Visitenkarte schaffe, welche dem Postgebäude fehle. Neue Hotelbetriebe in einem Tourismusort wie der Beschwerdegegnerin 2 seien zwingende Voraussetzung für eine positive touristische Entwicklung. Standorte an guter Lage seien ausgesprochene Mangelware und mit dem Neubau des H._____ und der Klinik S._____ könnten zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Hinzu komme, dass sich mit der bestehenden Regelung der baulichen Nutzung des Postareals die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und der Siedlungsentwicklung nach innen (Abs. 2 lit. abis und b RPG) nicht optimal verwirklichen liessen. Erst mit der jetzigen Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd würde dieses Ziel erreichbar. Die jetzige suboptimale Nutzung des Postareals liesse sich allenfalls noch vertreten, wenn es sich beim Postgebäude um ein einzigartiges Kulturobjekt mit Anspruch auf absoluten Schutz handeln würde, was aber nicht der Fall sei. Der von der Beschwerdeführerin C._____ beigezogene Prof. Dr. O._____ schreibe am 16. Juni 2016 auf S. 2 oben, "die Tatsache, dass das alte Postgebäude gemäss dem neuen gültigen Gestaltungsplan zum Abbruch vorgesehen ist, (eröffne) die Möglichkeit, ein sperriges Hindernis aus dem Weg zu räumen und damit eine neue Chance."

- 103 - (BF-act. 27 in R 17 45/46). Letztlich entscheidend sei aber die Tatsache, dass sich das Postgebäude gemäss der Beurteilung der II._____ Ingenieure AG vom 6. Juli 2014 in einem ausgesprochen schlechten Zustand befinde, nicht zuletzt auch was die ganze

Tragstruktur und damit die Erdbebensicherheit anbelange. Die II._____ Ingenieure AG komme zum Schluss: „Ein Umbau des Gebäudes oder gar eine Aufstockung erachten wir als extrem aufwendig und kostenintensiv. Zudem ist eine sinnvolle Nutzung durch die ungünstigen Geschosshöhen nicht möglich.

E. 15

Mit Duplik vom 26. Oktober 2017 entgegnete die Beigeladene noch, dass die Beschwerdeführerin betreffend Planbeständigkeit übersähe, dass die-

- 21 - sem Grundsatz das Prinzip des Planungsrhythmus vorgehe. Richtpläne seien alle 10 Jahre gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls zu überarbeiten. Daraus ergebe sich auch ein Planungsrhythmus für die Nutzungspläne. Abgesehen davon seien die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprächen (S. 2). Sodann sei darauf hinzuweisen, dass ein Sondernutzungsplan eine andere Planbeständigkeit als ein Rahmennutzungsplan haben könne. Im Übrigen sei die Beschwerdeführerin auf Parzelle 1716 (gegenüber Parzelle 1808) nicht besonders stark betroffen von der strittigen Revisionsvorlage. Die Gesamtplanung sei durch den GGP H._____ Süd keineswegs bestätigt worden. Vielmehr habe grundsätzlich immer und besonders ab diesem Zeitpunkt die Überzeugung gegolten, dass die Teile Nord und Süd selbständig zu entwickeln seien (S. 3). Die Beschwerdeführerin möchte offenbar die von ihr beklagte, angebliche 'Kabinetts-Planung' durch eine Expertenplanung ersetzen, wofür es keine gesetzliche Grundlage gebe. Wenn sie im Nachhinein einen Experten beizöge, um im Rechtsmittelverfahren ihre Position zu verteidigen, so sei das Gutachten nicht glaubwürdiger und es bestehe kein Anlass für eine Oberexpertise. Das Alternativprojekt U._____ sei eine rein private Studie, die nicht von der Beschwerdegegnerin 2 oder der Beigeladenen in Auftrag gegeben worden sei. Es sei eine blosser Volumenstudie, welche einzig den Interessen der Nachbarn diene, welche keinerlei Überlegungen zur inneren Struktur der Bauten anstelle und damit ein billiges, leicht durchschaubares Kampfprojekt darstelle. Es sei einzig durch die angestrebte Freihaltung der Nachbargrundstücke motiviert, was in der Beschreibung der Vorzüge des Projekts auch deutlich zum Ausdruck komme. Dass die Kubatur und die städtebauliche Setzung des heutigen Richtprojekts richtig seien, hätten schon die Projektanten des an der gleichen Stelle errichteten, 1944 abgebrannten N._____, gewusst (S. 4-5). Eine Kompensation gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG bestehe nicht, da diese nur bei 'Ausscheidung neuer Bauzonen' und nicht bei Aufzoning oder Er-

- 22 - weiterung von Baufeldern gelte. Das betroffene Gebiet sei immer in einer Bauzone gewesen, habe ober- und unterirdische Bauten zugelassen und in den Freihalteflächen Erschliessungsanlagen vorgesehen, die teilweise schon erstellt seien (S. 5). Selbst bei zu grossen Bauzonen bestünde kein Anlass, das Gebiet H._____ abzuzonen. Eine künftige Revision der Nutzungsplanung hätte nämlich den Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen zu befolgen. Von einer Rückzoning betroffen wären somit periphere Gebiete und mit Bestimmtheit nicht das zentral gelegene Gebiet H._____. Gerade für die Hotelnutzung sei kein anderes Gebiet so prädestiniert wie das Gebiet H._____ (S. 5). Das Postgebäude sei offenkundig nicht schützenswert. Die Bausubstanz sei unbestreitbar schlecht. Aus heutiger Sicht müsse das Postgebäude bloss als eine Zwischennutzung betrachtet werden. Denkmalpflegerisch relevant sei jedoch hinsichtlich Städtebaus das 1944 abgebrannte N._____, das in neuer Form wieder zu Leben erweckt werden sollte. Weiter sei den Akten zu entnehmen, dass sich die Beschwerdegegnerin 2 sehr wohl nicht nur mit

dem ISOS, sondern auch mit dem UNESCO-Welterbe befasst habe. Das neue Hotel werde wie das Hotel D._____ und das Hotel C._____ selber zum Ortsbild gehören, wie ja auch schon das abgebrannte N._____ (S. 6). Die Nutzungsplanung H._____ Süd sei nicht genügend detailliert, um eine verbindliche Umwelt- verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine solche sei daher erst im konkreten Baubewilligungsverfahren vorzunehmen. Zudem werde der Schwellenwert von 500 Parkplätzen nicht erreicht. Das öffentliche Parkhaus sei rechtskräftig bewilligt und erstellt. Ein funktioneller Zusammenhang mit diesem bestehe hier nicht. Die Anzahl von 235 Parkplätzen sei für das neue Hotel und die Klinik genügend (S. 7). Der Umweltbericht vom 14. Juli 2014 habe überdies bereits eine umfassende Prüfung des Lärmschutzes beinhaltet (S. 7).

E. 16

Am 27. April 2018 reichte Rechtsanwalt MLaw Christian Fey – unter Verweis auf seine früheren Schreiben vom 3. April 2018 und 12. April 2018

- 23 - (Anwaltswechsel mit Mandatsübernahme nach Tod von RA Dr. iur. Peter Clavadetscher) beiliegend die neu unterzeichneten Anwaltsvollmachten und Honorarvereinbarungen beim Gericht ein.

E. 17

Am 29. März 2019 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem die Beschwerdeführerin durch den Rechtsvertreter RA MLaw Christian Fey vertreten war. Von Seiten der Beschwerdegegnerin 1 (Regierung) waren der Jurist für Raumplanung DVS und der stellvertretende Amtsleiter ARE anwesend. Die Beschwerdegegnerin 2 war durch den Gemeindepräsidenten, den Raumplaner, zwei Mitglieder des Bauamts und ihren Rechtsvertreter RA Dr. iur. Otmar Bänziger präsent. Die beige ladene Bauherrschaft war durch vier Mitglieder der OO._____ - Gruppe und ihren Rechtsvertreter RA Dr. iur. Felix Huber zugegen. Allen Anwesenden wurde anlässlich des Augenscheins an fünf verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich zur Sache direkt vor Ort zu äussern. Zu Beginn des Augenscheins reichte die Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 17 50 ein Dossier Ortsplanung H._____ Süd 'H._____' mit Situationsanalyse und Visualisierungen sowie ein Schreiben des Architekturbüros W._____ mit Beilage (Fotodokumentation) betreffend 'W._____ Klinik S._____ & Y._____ X._____' und 'Neue Planung H._____ für Klinik S._____ und Y._____' zu den Akten. Nach der Power-Point-Präsentation am Ende des Augenscheins im Gemeindesaal reichte der Architekt T._____ noch fünf 'Schwarz-Weiss' Fotos im Format A5 betreffend Richtprojekt/Visualisierung 'H._____ – Klinik S._____ X._____' zu den Akten. Die gezeigte Power-Point-Präsentation wurde vom Rechtsvertreter RA Dr. iur. Felix Huber (im Parallelverfahren R 17 48 als Anwalt der Beschwerdeführerin/Bauherrschaft unmittelbar beteiligt) in Papierform am 8. April 2019 dem Gericht nachgereicht. Das Gericht seinerseits erstellte total 61 Fotos von den Gegebenheiten anlässlich der Ortsbegehung und fügte diese dem Protokoll des Augenscheins bei.

- 24 -

E. 18

Mit Schreiben vom 10. April 2019 wurde den Parteien und Beteiligten das weitere Vorgehen in dieser Sache durch den Instruktionsrichter erläutert. In der Beilage wurde das Augenscheinprotokoll mit Beilagen und die Präsentation von Architekt T._____ allen

involvierten Rechtsvertretern sowie dem Juristen Raumplanung DVS in Papierform zugestellt. Die hängigen Verfahren wurden gestützt auf Art. 39 Abs. 2 lit. a VRG für dringlich erklärt. Die während des Augenscheins eingereichten Dokumente seien allesamt zu den Akten genommen worden. Von manchen dieser Dokumente besitze das Gericht lediglich ein Exemplar. Damit für die Einräumung des rechtlichen Gehörs nicht zu viel Zeit verstreiche, würden diese Unterlagen zunächst Herrn Rechtsanwalt Dr. Huber zur freigestellten Stellungnahme (auch zum Augenscheinprotokoll) bis 22. April 2019 zugestellt. Anschliessend könnten die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer/-innen und die Beschwerdegegnerinnen auf Voranmeldung hin Einsicht in diese Dokumente am Sitz des Verwaltungsgerichts nehmen. Zur bereits heute zugestellten Präsentation und zum ebenfalls bereits heute zugestellten Augenscheinprotokoll könnten sie freigestellt Stellung nehmen.

E. 19

Mit Eingabe vom 17. April 2019 nahm der Rechtsvertreter (RA Dr. Huber) der Beigeladenen (Bauherrschaft) zum Protokoll des Augenscheins vom 29. März/9. April 2019 Stellung und er beantragte, es seien die Beilagen 2 (Text und Visualisierung) zum Augenschein aus dem Recht zu weisen (so Antrag 1); und die Beilage 1 und die gerichtlichen Fotos am Augenschein Nrn. 20, 21, 29, 30, 32, 44 und 45 seien bei der Entscheidungsfindung nicht zu beachten (Antrag 2); und das Protokoll sei mit folgenden zwei Ergänzungen zu vervollständigen (Antrag 3): a. (Am Standort 3) RA Huber verweist auf den Planungsrhythmus von ca. 15 Jahren gemäss RPG und die letzte wesentliche Änderung im Jahre 2002. b. (Am Standort 2) "RA Huber weist auf die erlassene Planungszone gemäss Publikation in der [...] Post vom 11. März 2019 hin."

- 25 - Die drei Anträge werden in der Folge begründet und folgende Dokumente angefügt: - Auszug [...] Post / Amtliche Anzeige: Erlass Planungszone - Erläuterungen zur Planungszone vom 11. März 2019 - ARE/GR Datenblatt für Gemeinde X._____ vom 20. März 2018 - 3 Karten zu Gemeinde-Datenblatt (Überbauungsstand; WMZ Ausbaugrad)

E. 20

Am 25. April 2019 teilte der Rechtsvertreter (RA MLaw Fey) der Beschwerdeführerin dem Gericht mit, dass er auf eine weitere Stellungnahme in Bezug auf das Augenscheinprotokoll und die mit Verfügung vom 16. April 2019 zur Einsicht angebotenen Unterlagen der Beigeladenen (Bauherrschaft) verzichte. Im Übrigen werde auf die (eigenen) mündlichen Äusserungen anlässlich des Augenscheins (Protokoll S. 6) verwiesen. In Ergänzung seiner früheren Eingaben werde noch eine detaillierte Kostennote eingereicht, wobei der anwaltliche Aufwand je zur Hälfte auf die Verfahren (R 17 45 und 46) aufzuteilen sei.

E. 21

Mit Eingabe vom 26. April 2019 erklärte der Rechtsvertreter (RA Dr. Bänziger) der Beschwerdegegnerin 2 seinen Verzicht auf eine Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll. Allerdings werde noch einmal bekräftigt, dass dem Gemeindevorstand das durch den Rechtsvertreter (RA Dr. Caviezel) der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 17 50 vorgestellte Projekt W._____ bis anhin nicht bekannt gewesen sei und für ihn nach wie vor nur das von T._____ entwickelte Richtprojekt, welches Grundlage für die projektierte Nutzungsplanung H._____ Süd gebildet habe, zur Diskussion stehe. Mit dem Versuch den Eindruck zu erwecken, das Richtprojekt T._____ stehe gar nicht mehr zur Debatte, habe der

genannte Rechtsvertreter anlässlich des Augenscheins alles getan, um irgendwelche Annäherungen der Standpunkte zu torpedieren.

E. 22

Mit Schreiben vom 1. Mai 2019 äusserte sich der Rechtsvertreter (RA Dr. Caviezel) der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 17 50 zum zugestellten Augenscheinprotokoll dahingehend, dass er die eigenen Aussagen

- 26 - an den Standorten 1, 3 und 5 im jeweils zitierten Wortlaut ergänzt, vervollständigt und/oder korrigiert haben möchte. So habe er am Standort 1 noch darauf hingewiesen, dass seine Mandantin aus dem Umfeld der Projektanten mit einem gänzlich neuen Projekt konfrontiert worden sei und er habe dazu ein Schreiben von W._____ vom 19. März 2019 samt Visualisierung der neuen (Projekt-) Planung eingereicht. Seine Mandantschaft möchte gerne wissen, was es mit diesem angeblich neuen Projekt auf sich habe. Am Standort 3 sei noch das Votum von V._____ in das Augenscheinprotokoll aufzunehmen, wonach sich dieser beim Projekt BB._____ (Hotel-Seitenflügel) sehr darum bemüht habe, das Gebäude in das Ortsbild einzufügen (Sgraffiti/Dach etc.). Die bereits getätigte Investition in einen unterirdischen Tunnel von Fr. 1.2 Mio. (Projekt Forum KK._____ in H._____ Nord) zur Verbesserung der Verkehrssituation sei gestützt auf den Letter of Intent (LOI) vom März 2011 erfolgt, welcher von einer Gesamtplanung unter Einbezug von H._____ Nord ausgegangen sei. Damit wären auch die verkehrstechnischen Probleme, die Warenannahme und die Parkierung für das gesamte Gebiet H._____ geregelt worden. Dies sei damals auch die Meinung der Gemeinde gewesen, welche in die Planung der Multifunktionshalle eingebunden gewesen sei. Die am Standort 5 (Gemeindesaal) gemachte Aussage sei dahingehend zu verstehen gewesen, dass anhand des grossen Reliefs sehr gut ersichtlich werde, dass sich die fehlende (un- genügende) Gesamtplanung im Gebiet H._____ auf das Gebiet H._____ Nord sehr negativ auswirke, weil eine Bebauung dort durch die neu möglichen Baukuben äusserst präjudizierend wirken würde.

E. 23

Am 1. Mai 2019 teilte der Rechtsvertreter (RA Dr. Conrad) der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 17 44 dem Gericht schriftlich mit, dass er den Ausführungen der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 17 50 (RA Dr. Caviezel) voll und ganz beipflichte. Zum Standort 3 seien noch die Aussagen des früheren Gemeindepräsidenten und seit Januar 2015 Mitglied des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin (CC._____)

ins Protokoll aufzunehmen. Sinngemäss habe dieser darauf hingewiesen, es gehe aus dem von ihm während seiner Amtszeit unterzeichneten "Letter of Intent" aus dem Jahre 2011 unmissverständlich hervor, dass es sich von Anbeginn und bis zum heute zur Diskussion stehenden Entscheid des Verwaltungsgerichts um eine generelle Planung des gesamten Gebietes H._____ (Nord und Süd) handle, was mit dem LOI vereinbart und bestätigt worden sei.

E. 24

Mit Schreiben vom 8. Mai 2019 meldete sich der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 17 50 (RA Dr. Caviezel) noch zu den Eingaben der Beigeladenen vom 17. April 2019 (RA Dr. Huber) sowie der Beschwerdegegnerin 2 vom 26. April 2019 (RA Dr. Bänziger). Er wollte dazu klargestellt haben, dass eine Gruppe um die Projektanten

(u.a. einem Vertreter der Klinik S._____) an sie herangetreten seien (und nicht umgekehrt), um das Projekt W._____ zu besprechen und weiterzuentwickeln. Seine Mandantin sei ebenfalls zu einem Treffen eingeladen worden (weitere sollten folgen), die offenbar durch den heutigen Gemeindepräsidenten vermittelt und in die Wege geleitet worden waren. Seiner Mandantin sei dabei (auch schriftlich) dargelegt worden, dass die 'Aussagen eng mit DD._____ abgestimmt' seien und dass dieser die Gruppe bevollmächtigt habe, auch 'ausdrücklich in seinem Namen zu sprechen'. Angesichts dieser Situation sei es nur legitim gewesen, dass er sich für seine Mandantin nach dem aktuellen Stand der Dinge in Sachen 'Projekt W._____' erkundigt habe. Die Beschwerdegegnerin 2 müsse ihre Intentionen falsch verstanden haben und es sei seiner Mandantin schon gar nicht darum gegangen, "irgendwelche Annäherungen der Standpunkte zu torpedieren", wie dies von Seiten der Beschwerdegegnerin 2 unterstellt werde. Vor diesem Hintergrund sei auch die vorgebrachte Entrüstung der Beigeladenen im Schreiben vom 17. April 2019 zu verstehen, Vielmehr habe es sich deren Rechtsvertreter (zusammen mit dem Umfeld) selber zuzuschreiben, wenn hinsichtlich der Projekte Unklarheiten entstanden seien, welche dank ihrer Intervention am Augenschein nun ausgeräumt seien.

- 28 - Auf die weiteren Argumente der Parteien oder Beigeladenen wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Die Anfechtungsobjekte bilden der Beschluss des X._____er Souveräns vom 18. Oktober 2015 betreffend Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd, der Genehmigungsentscheid der Regierung (Protokoll Nr. 355) vom

E. 25

April/3. Mai 2017 der Beschwerdegegnerin 1 anhand der gesetzlichen Vorgaben auf Stufe Bund, Kanton oder Gemeinde sein (betrifft Prüfung des Rechtbegehrens in Ziff. 2; ohne Auflagen Ziff. 2a-f, siehe E. 1.4). 1.4. Nach Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf zu achten, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Da das Gericht nach E. 1.3 nicht Planungsbehörde ist, hat es sich bei der Prüfung von kommunalen Grundordnungen und allfälligen Teilrevisionen sachlich dort zurückzuhalten, wo es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnisse und lokale/regionale Demokratie von Bedeutung sind und bei denen keine wichtigen kantonalen oder eidgenössischen Interessen zur Debatte stehen. Auf die Begehren in der Beschwerde (Ziff. 2a-f) kann somit von vornherein nicht eingetreten werden, da die Beschwerdeführerin dort die Rückweisung der schon beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd mit mehreren Auflagen verlangte – so die Ausarbeitung einer Gesamtplanung durch die Gemeinde für das ganze Baugebiet von H._____, die dann erneut dem Stimmvolk der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen wäre (Ziff. 2a). Dasselbe gilt auch für die übrigen Auflagen an die Gemeinde (Begehren Ziff. 2b-f). Thema des vorliegenden Beschwerdeverfahrens kann aber nur die gerichtliche Überprüfung der angefochtenen Genehmigungs- und Beschwerdeentscheide gemäss Ziff. 2 des Rechtsbegehrens sein. Da das Verwaltungsgericht nicht Planungsbehörde ist, kann

- 31 - es aber auch nicht darüber entscheiden, ob die Gemeinde bei einer allfälligen Aufhebung der vorliegend zur Diskussion gestellten Planungsentscheide eine Gesamtplanung sowie weitere Planungsschritte an die Hand nehmen müsste. Auf die Beschwerde kann mangels Spruchbefugnis des Gerichts (Auflagen Ziff. 2a-f) somit nicht eingetreten werden. 1.5. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den

angefoch- tenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Auf- hebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu er- mächtigt ist. Laut Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde schriftlich innert

E. 30

Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungs- gericht einzureichen. Diese Urteilstoraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Beschwerdeführerin ist Stockwerkeigentümerin und somit auch Mitei- gentümerin am Wohn- und Geschäftshaus NN._____ auf Parzelle 1716 im Teilgebiet H._____ Nord. Dieses Haus befindet sich auf der anderen Stras- senseite der Via I._____ und direkt gegenüber der Bauparzelle 1808 auf H._____ Süd in einer Entfernung von rund 20 m. Die Beschwerdeführerin ist daher wegen ihrer räumlichen Beziehungsnähe (vgl. BGE 139 II 279 E. 2.2) zur Beschwerdeerhebung legitimiert, zumal ein schutzwürdiges Inter- esse nicht a priori verneint werden kann. Die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerin dürfte nämlich durch den Ausgang des Beschwerdeverfahrens aufgrund zu erwartender Aussichtseinschränkun- gen auf den talseitigen Gemeindesee und auf die Uferpromenade beein- flusst werden (vgl. BGE 137 II 30 E. 2.2 und 139 II 279 E. 2.2). Ein Schut- zinteresse für die Beschwerdeführerin zur gerichtlichen Überprüfung der neuen Nutzungsplanung (projektbezogene Sondernutzung) im südlich ge- legenen Teilgebiet H._____ auf Parzelle 1808 ist somit zu bejahen, zumal bis zur Totalrevision Ortsplanung 1999/2000 nachweislich noch nicht zwi- schen zwei eigenständigen Teilgebieten (H._____ Nord/Süd) differenziert wurde und früher offenkundig allseits von einer zusammenhängenden Nut- zungsplanung ausgegangen wurde, weshalb die Anfechtungsbefugnis

- 32 - auch in Bezug auf den ganzen Planungsperimeter H._____ Süd gelten muss. Auf die Beschwerde ist daher – mit Ausnahme von E. 1.4 vorstehend sowie nachfolgend allenfalls bezüglich 'Planungsmehrwertabschöpfung' (wegen Fehlens eines eigenen Rechtsschutzinteresses [vgl. dazu nachste- hend E. 16.2.]) – einzutreten. 1.6.1. Zu den Beweisanträgen (Gutachten sowie Edition nach Ziff. 1a-f) der Be- schwerdeführerin gilt es festzuhalten, dass den Editionsbegehren der Be- schwerdeführerin – soweit fallrelevant - stattgegeben wurde. Der Antrag auf Herausgabe der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zur vor- gesehene Änderung der Nutzungsplanung (Ziff. 1d) bezeichnete die Be- schwerdeführerin in der Replik vom 3. Oktober 2017 selbst als erledigt. Die Beschwerdeführerin hat sowohl die Einholung einer städtischen Expertise über die Notwendigkeit für eine Gesamtplanung und Bebaubarkeit H._____ Nord und Süd (Ziff. 1a), die Einholung eines Gutachtens der Eidgenössi- schen Kommission für Denkmalpflege (EKD) über die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes (Ziff. 1b), die Einholung eines Gutachtens der Eid- genössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) über die Aus- wirkungen der projektbezogenen Nutzungsplanung auf das gemäss ISOS- Inventar und UNESCO-Weltkulturerbe (RhB) schützenswerte Ortsbild (Ziff. 1c), als auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) über das gesamte Nutzungsprojekt in H._____ Süd (Ziff. 1f) sowie eine Zusammenstellung der maximal zulässigen Bruttogeschossflächen auf den Parzellen des Bei- zugsgebiets (Ziff. 1e) beantragt. 1.6.2. Das Gericht hält dazu fest: Ob es zulässig war, die projektbezogene Son- dernutzungsplanung H._____ Süd ohne Einbezug des Teilgebiets H._____ Nord durchzuführen oder ob eben eine Gesamtplanung unter Einbezug von H._____ Nord hätte durchgeführt werden müssen, ist eine Rechtsfrage, welche einzig das streitberufene Gericht und nicht ein Experte zu beurteilen hat (so Antwort

auf Ziff. 1a). Mit dem von Frau Dr. AA. _____ ausgearbeitete-

- 33 - ten Inventar (siehe Akten Beschwerdeführerin [BF-act.] 17 in R 17 45/46 [schwarzer Ordner]; Akten Beschwerdegegnerin 1 [BG1-act.] 4/69 in R 17 50; Akten Beschwerdegegnerin 2 [BG2-act.] 78-79 in R 17 44) liegt eine genügende Grundlage für die Beurteilung durch das Verwaltungsgericht vor (vgl. überdies Privatgutachten EE. _____ [BF-act. 13] in R 17 45/46; BG1-act. 6/6 in R 17 46] und Prof. O. _____ [BF-act. 27] in R 17 45/46). In Bezug auf den Bestand des Postgebäudes geht es primär um eine Interessenabwägung, wofür in erster Linie die Planungsbehörde (also Beschwerdegegnerin 2) und in zweiter Linie die Genehmigungsbehörde (Beschwerdegegnerin 1) zuständig war; im vorliegenden Beschwerdeverfahren geht es nun lediglich noch um die nachvollziehbare Überprüfung jener Interessenabwägung durch das streitberufene Gericht (Antwort Ziff. 1b). Eine ENHK-Expertise ist nicht erforderlich, weil hier keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vorliegt und zudem auch kein wichtiger Fall im Sinne Art. 8 NHG (fakultative Begutachtung) zu bejahen ist. Die ENHK ist sachlich daher nicht für die Beurteilung dieser 'Verträglichkeitsfrage' zuständig. Insbesondere ist es nicht Aufgabe der ENHK, eine Interessenabwägung – welche hier im Vordergrund steht – vorzunehmen. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts ist dieses selbst in der Lage, die projektbezogene Sondernutzungsplanung H. _____ Süd im Lichte von ISOS und UNESCO-Weltkulturerbe inkl. Überprüfung der Interessensabwägung zu beurteilen (Antwort Ziff. 1c). Auf das Thema 'Umweltverträglichkeitsprüfung' (Ziff. 1f) wird nachfolgend in E. 13.2 ('unterlassene UVP') und auf die 'Zusammenstellung der im Gebiet H. _____ Süd vorhandenen BGF' (Ziff. 1e) in E. 16.1.2 (siehe dazu ausführlich BGF-Zahlenmaterial unter der Rubrik 'Planungsmehrwertabschöpfung') eingegangen. (Anmerkung des Gerichts: Bei den zitierten Akten BG1-act. 6/1-54 zzgl. 6/1-2 [Duplik] im Verfahren R 17 50 wie auch BG1-act. 6/1-16 in R 17 46 handelt es sich um die Akteneinlagen der Beigeladenen und bei den Akten

- 34 - BG1-act. 4/1-76 in R 17 50 um die Beilagen der Beschwerdegegnerin 2 im vorinstanzlichen Verfahren). 1.7. Zu den drei zusätzlich vorgebrachten Anträgen des Rechtsvertreters (RA Dr. Huber) der Beigeladenen (Bauherrschaft) in der Eingabe vom 17. April 2019 zum Protokoll des Augenscheins vom 29. März/9. April 2019 gilt es festzuhalten, dass im Verwaltungsrecht des Kantons Graubünden (Art. 11 VRG) für die Ermittlung des Sachverhalts der Untersuchungsgrundsatz gilt, wonach die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln haben (Abs. 1) und die am Verfahren Beteiligten verpflichtet sind, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken (Abs. 2). Die Behörde erhebt die notwendigen Beweise, wobei sie an Begehren zur Ermittlung des Sachverhalts nicht gebunden ist (Abs. 3). Eine Wegweisung von Beilagen aus dem Recht – so wie von der Beigeladenen laut Antrag 1 beantragt – ist in Art. 11 VRG aber nicht vorgesehen, womit dafür auch keine gesetzliche Grundlage existiert. Das Projekt 'W. _____ Klinik S. _____ & Y. _____ X. _____' und 'Neue Planung H. _____ für Klinik S. _____ und Y. _____' ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zum Antrag 2 (Nichtberücksichtigung einzelner Gerichtsfotos vom Augenschein) gilt es klarzustellen, dass sämtliche erstellten Gerichtsfotos anlässlich des Augenscheins der eigenen Wahrnehmung des Gerichts vor Ort entsprechen und das Gericht bei der Ermittlung des Sachverhalts von Amtes wegen frei und nicht an Parteibegehren gebunden ist. Dem Antrag 3 (Vervollständigung durch zwei Ergänzungen; vgl. dazu vorstehend im Sachverhalt

Ziff. 19) wurde nachweislich stattgegeben. 2.1.1. Zur 'Planbeständigkeit' von Grundordnungen verhält es sich so, dass derartige Pläne grundsätzlich abänderbar und in der Regel nach gewissen Zeitabschnitten gänzlich zu überarbeiten sind (Art. 9 Abs. 2 und 3 RPG für Richtpläne bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG für Nutzungspläne). Das Bundesge-

- 35 - richt hat dazu festgestellt, dass raumplanerische Festlegungen im Allgemeinen und die Nutzungsplanung im Besonderen keine Prozesse sind, die ein für alle Mal durchgeführt werden und danach abgeschlossen sind. Sie müssen vielmehr veränderten Verhältnissen und Bedürfnissen Rechnung tragen und entsprechend angepasst werden können (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_470/2018 vom 4. März 2019 E. 5.2 [Gemeinde Pontresina], 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.2, 1C_513/2014 vom 13. Mai 2016 E. 4.2, 1C_143/2014 vom 23. Februar 2015 E. 3.1; sowie BGE 127 I 105 E. 6b, 124 II 396 E. 4b, 123 I 182 f. E. 3a). Nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne und jedenfalls eines Planungshorizontes von 10 bis 15 Jahren muss ein Grundeigentümer oder Nachbar daher davon ausgehen, dass eine Überarbeitung und (Teil-) Revision erfolgen und sie von Änderungen mitbetroffen sein könnten (so bereits Urteil des Bundesgerichts 1C_349/2011 vom 9. Januar 2012 E. 3.5). Das Bundesgericht hat bereits in früheren Urteilen darauf hingewiesen, dass kein Anspruch des Grundeigentümers oder Nachbarn auf Belassung eines einzelnen Grundstücks in einer bestimmten bzw. einmal festgelegten Bauzone bestehe (vgl. BGE 123 II 489 E. 6c; ZBl 98/1997 S. 181 E. 5b und S. 371 E. 4c/bb; ebenso bereits VGU R 11 46 vom 24. Januar 2012 E. 2c). 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 geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (Urteil des Bundesgerichts 1C_598/2013 vom 6. Dezember 2013 E. 3 und E. 3.1). Ob eine Plananpassung (zweite Stufe) aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung anhand einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und

- 36 - Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 29 E. 3.1, 132 II 413 E. 4.2).

2.1.2. Die Beschwerdeführerin macht zum Thema 'Planbeständigkeit' geltend, dass selbst, wenn eine Nutzungsplanung (NUP) geboten wäre, die Gebiete H._____ Süd und H._____ Nord miteinander geplant werden müssten. Die Verhältnisse hätten sich in H._____ Süd im Vergleich zur NUP 2002 nicht erheblich geändert (Art. 21 RPG). Damals sei als Ziel die einheitliche Planung H._____ gesetzt worden. Ohne Berücksichtigung von H._____ Nord werde jetzt gestützt auf ein konkretes Richtprojekt einer Grundeigentümersin ein neuer Sondernutzungsplan angestrebt, der den bisherigen Planungsgrundsätzen und -zielen diametral entgegenlaufe (massiv höhere Bauten, zusätzliche Baubereiche für oberirdische Bauten, Abbruch erhaltenswerter Post). Eine Interessenabwägung der Beschwerdegegnerin 1 habe nicht stattgefunden. Diese hätte vorausgesetzt, dass die Auswirkungen der neuen Planung auf die gesamte bisherige Planung in H._____ Nord und Süd überprüft worden wäre. Das sei aber nicht geschehen. Unberücksichtigt seien auch die Auswirkungen auf die Umgebungszone des Weltkulturerbes RhB und auf das geschützte Ortsbild nach ISOS-Inventar geblieben. Auch die Schutzwürdigkeit der Post sei nicht

abgeklärt worden, von der Verbauung des bisherigen Aussichtspunktes auf der Postterrasse ganz zu schweigen. Ebenso sei eine Stellungnahme der Denkmalpflege bewusst vorenthalten worden. Die Sachverhaltsermittlung der Beschwerdegegnerin 2, aber auch jene der Beschwerdegegnerin 1, sei deshalb unvollständig erfolgt und entsprechend durch das Gericht zu korrigieren. 2.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. dazu insbesondere Beschwerdeentscheid S. 11-16).

- 37 - 2.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 bringt dazu vor, dass zwar für die Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse vorliegen und ein im überwiegenden öffentlichen Interesse liegender Anpassungsbedarf resultieren müsse. Nach Ablauf einer 15-jährigen Planungsperiode seien Zonenpläne zu überprüfen und je näher beim Ablauf desto geringere Anforderungen an die Revision zu stellen. Bei der Interessenabwägung sei die Wichtigkeit der Änderungsgründe zentral. Hier lägen erheblich veränderte Verhältnisse vor (viele Rechtsänderungen [z.B. Art. 8a Abs. 3 RPG, Förderung der Hotellerie] zudem seien GGP und GEP H. _____ Nord und Süd schon mehr als 15 Jahre alt). Ein konkurrenzfähiges Hotel müsse eine gewisse Mindestgrösse aufweisen (siehe Z. _____ House). Auch die Studie U. _____ benötigte eine Änderung der Nutzungsplanung. Der Anpassungsbedarf sei daher gegeben. Bereits in den BESS von 2002, Ziff. 1.1 (BG1-act. 6/9 in R 17 50) sei neben dem Umbau und der Erweiterung eine Neuüberbauung von Parzelle 1808 und eventuell 2354 und der Erlass eines neuen GGP in Betracht gezogen worden. Dies gehe allein mittels Ortsplanung. Die Beschwerdeführerin könne nicht behaupten, sie hätte – im Gegensatz zur B. _____ AG – mit dem Weiterbestand der Planung von 1999/2000 bzw. 2002 rechnen dürfen. Der Bedarf nach einer Klinik sei erst nach 1999/2000 bzw. 2002 entstanden und auch diesbezüglich liege eine entscheidende Veränderung vor. Wolle man die Klinik im Ort behalten, gebe es nur diesen Standort. Es sei unklar, was im Zusammenhang mit der Planbeständigkeit die Frage der Gesamtplanung für eine Bedeutung habe. Wenn schon, würde die Planbeständigkeit auch einer Gesamtplanung entgegenstehen. 2.1.5. In ihrer Vernehmlassung macht die Beigeladene (B. _____ AG) geltend, die Nutzungsplanung von 1999/2000 habe nicht auf dem Prinzip einer gesamthaften Planung H. _____ Nord und Süd basiert. 2002 sei das Nutzungskonzept H. _____ geändert und für das Teilgebiet Süd eine andere Nutzungsordnung beschlossen worden. Das Parkhaus H. _____ sei nach Süden ver-

- 38 - legt worden (BG1-act. 6/8 [Parkhaus H. _____ See) in R 17 50). Damit sei die einzige planerische Verbindung zwischen Nord und Süd aufgehoben worden. Die vorgesehene Nutzungsplanung H. _____ Süd weiche nicht von bisherigen Planungsgrundsätzen und -zielen ab. Heute wie damals sei das Ziel die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für die vorgesehenen Nutzungen gewesen. Die Erschliessung gemäss GEP sei zweckmässig und umweltfreundlich. Das Angebot sei mit 235 Parkplätzen optimal. Es seien Aussichtsterrassen geplant. Das Ziel der guten Baugestaltung werde eingehalten. Durch die projektierten Bauten entstehe ein würdiges Stadtentrée auf der Via I. _____. Das Bogenmuster des Richtprojektes habe im Q. _____ einen hohen Wiedererkennungswert. Der heute verbleibende Grünraum auf H. _____ Süd werde neu lediglich durch das Baufeld II (Klinik) geschmälert. Dies sei zulässig. Die höher geplanten Gebäude stellten die Planungsziele von 1999/2000 nicht in Frage. Zudem werde das Planungsziel eines grossen, zusammenhängenden, nicht mit Hochbauten überbaubaren Bereichs erreicht, selbst wenn ein neuer Baubereich (II) ausgeschrieben werde. 1999/2000 habe es keinen Planungsgrundsatz gegeben, wonach durch spätere Nutzungsplanrevisionen eine dichtere

Überbauung ausgeschlossen werden sollte. Dies widerspräche ohnehin der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Die vorliegenden neuen Bedürfnisse nach einem Gesundheitshotel und einer Klinik stellten eine wesentliche Veränderung dar. Das Interesse an einem Freiraum auf H. _____ Süd werde einer neuen Abwägung mit den übrigen privaten und öffentlichen Interessen unterzogen. Die nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaubare Fläche werde gegenüber den heutigen Planungsgrundlagen nicht verkleinert. Die Entwicklung im Teilgebiet Süd stehe einer Entwicklung im Gebiet Nord nicht entgegen. Seit mindestens 2000 bestehe keine planerische Verbindung mehr. H. _____ Nord liege seit 1999 brach und sei nicht nennenswert entwickelt worden. Die Grundeigentümer von H. _____ Nord sollten ein Projekt realisieren, welches die beiden Dorfteile auch nördlich der Via I. _____ zusammenschliesse und dem Grundsatz der Verdichtung

- 39 - entspreche. Die Entwicklung des Teilgebiets Süd müsse nicht die un sichere Entwicklung des Teilgebiets Nord berücksichtigen oder gar abwarten. Die Beschwerdeführerin argumentiere in ihrer Duplik betreffend Z. _____ House widersprüchlich. Sie bestätigte die Auffassung der Beigeladenen, dass die Grundlagen der angefochtenen Planung zu wenig klar seien, um die umweltrechtlichen Belange im Detail zu prüfen. Dies habe im Baubewilligungsverfahren zu geschehen. Die Beigeladene wolle nach wie vor investieren. Die Beschwerdeführerin bemängle das Fehlen eines konkreten Projekts, obwohl sie wüsste, dass verbindliche Zusagen von Investoren heute nicht zu erwarten seien. Zudem kenne der Nutzungsplan keine Baupflicht. Sollte er wider Erwarten nicht verwirklicht werden, wäre er nach den gesetzlichen Regeln wieder aufzuheben. Die nunmehr erfolgte Baueingabe beziehe sich auf die Klinik und nicht auf das Postgebäude.

2.2. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts verhält es sich bezüglich Planbeständigkeit wie folgt: 2002 ist das Nutzungskonzept H. _____ geändert und für das Teilgebiet Süd eine andere Nutzungsordnung beschlossen worden (siehe BG1-act. 6/5 [Zonenplan 1999], 6/1 [GGP H. _____ Süd 1999/2000], 6/2 [H. _____ Nord 1999/2000] bzw. BG1-act. 2/10-13 und BG1-act. 7 im Vergleich zu BG1-act. 4/13 [Zonenplan 2002 mit Bereich Siedlung Teilrevision H. _____ Süd], BG1-act. 4/14 [GGP H. _____ Süd 2002], BG1-act. 4/15 [GEP H. _____ Süd] bzw. BG1-act. 2/14-16 [mit Planungsbericht 2002, BESS 2002] in R 17 50; BF-act. 4 [GGP H. _____ Nord 1999], 5 [GEP H. _____ Nord 1999], 6 [GGP H. _____ Süd 1999] und 7 [GEP H. _____ Süd 1999] in R 17 45/46). Das Parkhaus H. _____ ist nach Süden verlegt worden (BG1-act. 6/8 [Parkhaus H. _____ See] in R 17 50). Spätestens 2002 ist H. _____ Süd – im Zuge der damaligen OP-Teilrevision – mit der Verlegung der ursprünglichen auf H. _____ Nord vorgesehenen öffentlichen Parkierungsgarage (BG1-act. 4/30 [Situationsplan U1 und U2] in R 17 50) auf H. _____ Süd planerisch verselbstständigt worden. Damit

- 40 - ist das letzte Verbindungsglied der beiden Teilgebiete aufgegeben worden, nämlich der nicht mehr benötigte unterirdische Erschliessungstunnel ab Bahnhof (BG1-act. 6/28 [GEP H. _____ Nord samt Zufahrtbereich für öffentliche Parkierungsanlage ab Bahnhofareal mit Erschliessungstunnel] in R 17 50; BF-act. 5 [GEP H. _____ Nord] in R 17 45/46). Es ist unklar, was im Zusammenhang mit der Planbeständigkeit die Frage der Gesamtplanung für eine Bedeutung haben soll. Wenn schon, würde die Planbeständigkeit auch einer Gesamtplanung (H. _____ Nord und Süd) entgegenstehen. Die jetzt gewollte selbständige Entwicklung des Teilgebiets Süd, die mit der NUP 2002 definitiv eingeleitet wurde, muss nicht die un sichere Entwicklung des Teilgebiets Nord berücksichtigen oder

gar abwar- ten. Dabei fällt unter anderem ins Gewicht, dass die Eigentümerin des Ho- tels C._____ auf Parzelle 1694 im Einverständnis mit den anderen Betei- ligten im Teilgebiet H._____ Nord am 20. März 2008 bei der Gemeinde den Antrag stellte, die beiden Parallelverfahren Teilrevision GEP und GGP H._____ (Teilgebiet Nord) einerseits und den Quartierplan H._____ Nord andererseits auf unbestimmte Zeit zu sistieren. Diesem Begehren kam die Gemeinde mit Verfügung vom 7./10. April 2008 (zunächst bis Ende Sep- tember 2008) nach (BG1-act. 4/25 in R 17 50). Es ist – trotz entsprechen- der Ankündigung des Hotels D._____ am 21. Juli 2008 (BG1-act. 4/27 in R 17 50) – nicht aktenkundig, dass diese Sistierungsverfügung jemals wieder aufgehoben wurde. Art. 21 Abs. 2 RPG besagt, dass Nutzungspläne (NUP) überprüft und nötigenfalls angepasst werden, falls sich die Verhältnisse er- heblich geändert haben. Zunächst ist von einer Behörde, welche eine Re- vision anstrebt, zu prüfen, ob erheblich veränderte Verhältnisse vorliegen. Ist dies der Fall, ist in einem zweiten Schritt der Anpassungsbedarf zu prü- fen. Raumpläne dürfen dann angepasst werden, wenn in einem dritten Schritt die umfassende Interessenabwägung zu Gunsten einer Planände- rung ausfällt. Je neuer der Plan und je einschneidender die Änderung, desto stärker ist der Grundsatz der Planbeständigkeit, umso gewichtiger müssen im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung die Gründe

- 41 - sein, welche für eine Planänderung sprechen. Ungeachtet von Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne nach Art. 15 Abs. 1 RPG unter dem Aspekt des Bauzonenbedarfs nach etwa 15 Jahren zu überprüfen. Je älter die Nut- zungspläne sind, desto eher dürfen und müssen geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Re- vision berücksichtigt werden. Die letzte Planung für H._____ Süd liegt 13 Jahre zurück (Stand 2015). Somit sind an die Erheblichkeit der veränderten Verhältnisse nicht übermässig hohe Anforderungen zu stellen. Der Regionale Richtplan OberQ._____ (RRP OE) 2009, der Kantonale Richtplan Graubünden (KRIP GR) 2010 und Art. 75b BV mit dem Zweit- wohnungsgesetz (ZWG; SR 702) haben den bisherigen Zweitwohnungs- bau im Q._____ massiv eingeschränkt. Neue volkswirtschaftliche Entwick- lungsansätze sind nötig. Für X._____ speziell haben sich Impulse bei der Hotellerie und dem Gesundheitstourismus eingestellt (BG1-act. 6/36-41 in R 17 50). Zeitgemässe Hotels sind aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht auf grosse Geschossflächen und Bauvolumina angewiesen. Die bei- den Nutzungspläne 1999 und 2002 sind diesbezüglich zu restriktiv gewe- sen (BG1-act. 2/16 [BESS 2002 III B Ziff. 1 und 2] im Vergleich zu BG1-act. 6/34 [BESS 2015 Ziff. 1.2 mit maximal 16'900 m2 BGF bzw. mit Verzicht auf BGF-Beschränkung bei Hotel- und Klinikbau] in R 17 50). Seit 1. Mai 2014 gilt RPG 1 (haushälterische Nutzung des Bodens). In X._____ mit seinen beschränkten Baulandreserven aber mit erheblichem Baulandbedarf für Anlagen im Bereich Hotellerie und Gesundheitstouris- mus ist die Pflicht zur Verdichtung zentral. Die diesbezügliche Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung H._____ Süd drängt sich hier auf. Dieses Gebiet wurde anlässlich der NUP 1999/2002 mit grossen Frei- flächen belegt (BG1-act. 2/12-14 [GGP Teilgebiet H._____ Nord 1999 und H._____ Süd 1999 und 2002] in R 17 50). Dies ist nicht mehr adäquat. Die Klinik S._____ braucht mehr Platz. Seit Jahren wurde erfolglos ein Er- satzstandort gesucht. Das zentrumsnahe H._____ Süd mit guter Anbin- dung an das Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr (ÖV) in Verbin-

- 42 - dung mit einem neuen Hotel ist als Klinikstandort ideal (BG1-act. 6/7 [Pro- jektstudie/Bericht Parkgaragen H._____ vom 22. Oktober 2001] in R 17 50). Gesamthaft und im Einzelnen handelt es sich hier um erheblich veränderte Verhältnisse für die

grundsätzliche Überprüfung der Planung im ersten Schritt und zusätzlich um den Tatbestand des tatsächlich erforderlichen Anpassungsbedarfs gemäss zweitem Prüfungsschritt. Hier besteht ein eminentes öffentliches Interesse an der Schaffung grosszügiger planerischen Rahmenbedingungen für ein neues Gesundheitshotel und eine neue Klinik. Hotellerie und Gesundheitstourismus sind zukünftig in Graubünden zentral. Deswegen und mit der damit verbundenen Siedlungsentwicklung nach innen resp. der Verdichtung liegt das Vorhaben in hohem öffentlichem Interesse. Das Stimmvolk hat sich zudem mit 63.6 % Ja-Stimmen gegen 36.4 % Nein-Stimmen für dieses Projekt ausgesprochen und so das grosse öffentliche Interesse daran dokumentiert (BG1-act. 4/66 [Abstimmungsresultat] und BG1-act. 9 [mit Botschaft zur Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015] in R 17 50). Entgegenstehende ebenbürtige oder übergeordnete Interessen gibt es nicht. Angesichts der langen Zeit seit der letzten NUP 2002 ist das Vertrauen der Eigentümer/Nachbarn in der näheren und weiteren Umgebung in die Planbeständigkeit der NUP H._____ Süd 2002 nur noch untergeordnet. Zudem haben die 2002 neu gefassten Vorschriften zum GEP und GGP H._____ Süd bereits für den Fall der neuen Überbauung des Baubereichs auf Parzelle 1808 gegebenenfalls unter Einbezug von Parzelle 2354 explizit den Erlass eines neuen GGP vorgesehen (BG1-act. 2/15 [Revision Teilgebietsplanung H._____ Süd – Planungsbericht vom 26. April 2002, Seite 5 unten, betreffend Baubereich I] in R 17 50). Irreversible Vermögenspositionen anderer Eigentümer sind nicht auszumachen. Zwar existieren private Interessen am Weiterbestand der bisherigen Situation, weil mit der Realisierung eines neuen Hotels an diesem Standort den für die Volkswirtschaft ebenfalls bedeutsamen Hotels D._____ (Verfahren

- 43 - R 17 50) und C._____ (R 17 44) sowie der Liegenschaften P._____ (R 17 45) und NN._____ (R 17 46) die bisherige freie Sicht auf den See und die Bergwelt eingeschränkt wird. Diese Interessen sind im Vergleich jedoch weniger bedeutsam. Die verbleibende Sicht ist, ausser ab der Liegenschaft NN._____, immer noch sehr gut. Einen Anspruch auf unveränderte Aussicht besteht aber grundsätzlich nicht. 3.1.1. Zur 'Übereinstimmung der Nutzungsplanung mit der Richtplanung' gilt es festzuhalten, dass Art. 2 RPG die verfassungsrechtliche Planungspflicht auf Gesetzesstufe regelt (Art. 75 der Bundesverfassung der schweizerischen Eidgenossenschaft [BV]; SR 101). Der Nutzungsplan hat im Einklang mit dem Richtplaninhalt (Art. 8 und 8a RPG) die Nutzungsordnung zu schaffen und diese für jedermann verbindlich festzusetzen. Das Baubewilligungsverfahren dient dagegen der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Plan vorgesehenen Nutzung entsprechen. Es bezweckt einzelfallweise Planverwirklichung, soll jedoch nicht selbständige Planungsentscheide hervorbringen (vgl. BGE 115 Ib 151 E. 5c; Urteil des Bundesgerichts 1P.222/2000 vom 22. November 2000 E. 3e). Bundesrechtlich vorgeschrieben ist eine zweifache Überprüfungsöglichkeit von kommunalen Nutzungsplänen. Einerseits unterliegen diese der Genehmigung durch eine kantonale Behörde (Art. 26 RPG). Andererseits müssen sie mit einem Rechtsmittel angefochten werden können (Art. 33 RPG). Genehmigung und Anfechtung haben unterschiedliche Funktionen. Die Genehmigung muss von Amtes wegen eingeholt werden. Sie ist eine gesamtheitliche Beurteilung der Planung auf ihre Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht sowie mit der Richtplanung. Die Genehmigung stellt nur eine vorläufige Kontrolle dar, an welche die Rechtsmittelbehörde nicht gebunden ist. Ein Anfechtungsverfahren findet lediglich dann statt, wenn jemand – wie vorliegend – ein Rechtsmittel ergreift (vgl. BGE 135 II 26 E. 1.2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_78/2015 vom 29. Mai 2015 E. 4 und 4.1, 1C_71/2014

- 44 - vom 19. Februar 2015 E. 2.2.1, 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.5.4 mit weiteren Hinweisen). 3.1.2. Die Beschwerdeführerin führt zur 'Richtplanung' aus, dass die Beschwer- degegnerin 1 offenkundig zu Unrecht erwogen habe, die vorliegende NUP H._____ Süd stimme mit dem Richtplan GR 2000 und mit dem gegenwärtig in Erarbeitung befindlichen kantonalen Richtplanung Siedlung überein. Die gegenteiligen Argumente seien bereits mit Eingabe vom 16. Februar 2017 dargelegt und begründet worden. Im regionalen Richtplan Q._____ sei das Gebiet von H._____ zwar dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Das sage über die Intensität der anzustrebenden Nutzung und über die übrigen, im öffent- lichen Interesse liegenden Aspekte (Schutz des Ortsbildes sowie Schutz der Umgebungszone UNESCO-Welterbe) nichts aus. Insbesondere sei keine 'flächige Verdichtung' gefordert, sondern eine gebietspezifisch dif- ferenzierte Festlegung einer qualifizierten Dichte. Die Beschwerdegegnerin 1 anerkenne dies im Genehmigungsentscheid, doch sei die Anwendung einer hohen Nutzungsdichte in der Grössenordnung von 0.8 bis 1.0 für das Gebiet von H._____ aufgrund der Überprüfung der Bauzonengrösse falsch und daher die Genehmigung nicht rechens. 3.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. dazu im Beschwerdeentscheid S. 16-18 sowie S. 20-24). 3.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 bringt hierzu vor, dass bereits der RRIP OE 2009 nach einer qualifizierten baulichen Dichte/Verdichtung gerufen habe: So seien darin namentlich die Kriterien der haushälterischen Nutzung des Baulandes, die ortstypische bauliche Gliederung und Gestaltung, die posi- tive Beeinflussung des Ortsbilds und die Berücksichtigung der Präferenzen der Bevölkerung von zentraler Bedeutung und Wichtigkeit gewesen. Mit der vorgesehenen Planung in H._____ Süd werde die im RRIP OE geforderte qualifizierte Dichte/Verdichtung erreicht, zumal sich die beiden geplanten

- 45 - Baukörper in jeder Hinsicht, auch bezüglich Nutzungsdichte und Gebäu- dehöhen nahtlos in die umliegenden Grossbauten der Umgebung (Hotels D._____, C._____, K._____ sowie L._____) einfügten. Auch das Alterna- tivprojekt U._____ beanspruchte den Raum zwischen dem bestehenden Postgebäude und den östlich davon befindlichen Mehrfamilienhäusern in weit grösserem Mass. Die projektbezogene Sondernutzungsplanung sei damit im Einklang mit dem RRIP. Der geltende Kantonale Richtplan 2010 (KRIP GR) mache kaum konkrete Aussagen zu H._____. Anders der aktu- elle Entwurf des KRIP 2018, welcher am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt wurde. Dieser billige dem Bereich H._____ Zentrumsfunktion mit internationaler Ausstrahlung und Destinationsprofil zu. Dieser Entwurf des KRIP sei wesentlich geprägt von der im Zentrum der RPG-Revision 2014 stehenden Siedlungsverdichtung. Diese projektbezogene Planung H._____ Süd lasse im Gebiet Nord alle Optionen offen, so im Besonderen auch eine intensivere Nutzung im Sinne des KRIP oder die Freihaltung noch nicht überbauter Bereiche im Hanggebiet H._____. 3.1.5. Die Beigeladene (Eigentümerin und Bauherrin auf Parzelle 1808) gibt an, es sei unbestritten, dass das Gebiet H._____ nicht zur Auszonung geeignet sei und mobilisiert, verdichtet und aufgezonnt werden müsse. Sollte die Richtplanung auch einer vertieften Nutzungsplanung auf dem Teilgebiet H._____ Nord nicht entgegenstehen, bedeutete dies nicht, dass eine sepa- rate Weiterentwicklung für Nord und Süd nicht zulässig wäre. Die Richtpla- nung stehe der angefochtenen Nutzungsplanung nicht entgegen. Schon im Genehmigungsentscheid sei dargelegt worden, weswegen eine lockere Überbauung schon nach geltender Zonenordnung nicht vorgesehen sei. Bereits heute bestehe kein zusammenhängender Grünbereich. Eine ange- messene Grünfläche bestehe auch nach der jetzt angefochtenen Nut- zungsplanung 2015 weiter.

- 46 - 3.2. Das Gericht ist in diesem Beschwerdepunkt zur Ansicht gelangt, dass die NUP H._____ Süd mit dem – inzwischen vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigten – Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S; Text vgl.: <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/richtplanung/Siedlung.pdf>) übereinstimmt. Gesundheitshotel und Klinik sind geeignete Nutzungen, um die X._____ zugebilligten Entwicklungen (Zentrumsfunktion mit internationaler Ausstrahlung und Destinationsprofil stärken) weiter zu treiben. H._____ Süd leistet einen Beitrag zur Siedlungsverdichtung in einem Hang mit guter ÖV-Anbindung. Es ist eine Fläche, welche mobilisiert, verdichtet und aufgezonnt werden soll. Im KRIP-S ist H._____ Süd als bestehende Bauzone eingetragen und die fragliche Fläche wird trotz der Freihalteflächen gemäss rechtskräftiger NUP 2002 zu Recht als vollumfänglich überbaut qualifiziert. Die Bauzone von H._____ Nord ist dagegen – ebenfalls zu Recht – weitgehend als nicht überbaut qualifiziert (vgl. https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/news/Gemeinde_St-Moritz_de_20180321-100533.pdf; resp. BG1-act. 11 in R 17 50). Auch in Bezug auf die Gestaltung und Baukultur sind keine Differenzen zwischen der NUP 2015 und dem KRIP-S festzustellen. Nicht nachzuvollziehen ist die Argumentation der Beschwerdeführerin, dass es zwar stimme, dass H._____ Süd nicht zur Auszonung geeignet sei, sondern mobilisiert, verdichtet und aufgezonnt werden sollte, aber nur, wenn zwingend sei, dass dies auch für H._____ Nord gelte. Die beiden Teilgebiete wurden spätestens 2002 planerisch voneinander getrennt behandelt (im Nordteil letztendlich praktisch keine Entwicklung) und es besteht diesbezüglich kein Anspruch auf Gleichbehandlung, schon deswegen nicht, weil nur Gleiches gleich zu behandeln ist (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 572; WALDMANN/WIEDERKEHR, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/Basel/Genf 2019, 5. Kapitel S. 280 Rz. 84 ff.).

- 47 - Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2014 (BG1-act. 2/23 in R 17 50) die Sondernutzungsplanung H._____ Süd als grundsätzlich regional richtplankonform beurteilt. Mit der im RRIP OE 2009 verlangten qualifizierten Dichte/Verdichtung und der haushälterischen Nutzung des Bodens ist die Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG) gemeint und im konkreten Fall 'in optima forma' verwirklicht. Die Verdichtung erfolgt, um den ausgewiesenen Bedarf nach einem Gesundheitshotel und einer Klinik zu befriedigen. Weil die Konzentration der baulichen Eingriffe an den Rändern von H._____ Süd erfolgt, können die restlichen Grünräume dort erhalten werden, was begrüssenswert ist. Eine homogene traditionelle Bauweise existiert in X._____ nicht. Indessen haben sich grossvolumige Bauten – wie das vorliegende Richtprojekt – nie negativ von den übrigen prominenten Baukörpern abgehoben. Die beabsichtigte Entrée-Wirkung wird allerdings erst eintreten, wenn im Teilgebiet H._____ Nord auch der Baubereich D der NUP 2002 mit ebenfalls grossvolumigen Baukörpern überbaut wird (BG1-act. 6/3 [Planungsbericht Stand 27. Oktober 2015], Seite 29, VI Gesamtbeurteilung/Städtebaulich, in R 17 46). 4.1.1. Zur 'Koordinationspflicht mit anderen Planungen' schreibt Art. 50 KRG vor, dass die Genehmigungsbehörde für die inhaltliche Koordination der Genehmigung mit allfälligen Zusatzbewilligungen sorgt (Abs. 1). Die Genehmigungsbehörde entscheidet über Gesuche für kantonale Zusatzbewilligungen im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses selbst, wenn ein Gesamtscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde (Abs. 2). Wird die

Zusatzbewilligung von den gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Behörden erteilt, sorgt die Genehmigungsbehörde möglichst für eine gleichzeitige Eröffnung (Abs. 3). Das Bundesrecht schliesst nicht aus, dass die Nutzungsplanung nicht allein auf kommunaler Ebene, sondern ganz oder teilweise auf kantonaler Ebene erfolgt. Ebenso ist es möglich,

- 48 - die Planung einzelner Bereiche einer besonderen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 477 E. 3.4). Allerdings sind solche Spezialplanungen mit dem Planungsgefüge gemäss RPG zu koordinieren (WALDAMM/HÄNNI, Raumplanungsrecht [RPG], 2006, N. 17, S. 32 ff. zu Art. 2 RPG; ferner AEMI-SEGGGER/KISSELING, in AEMISSEGGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Vorb. 66 ff. [projektbezogene Nutzungspläne/Planungspflicht], JEANNERAT MOOR in a.a.O. zu Art. 14 N. 9 ff. [Funktionen/Gegenstand von Nutzungsplänen], N. 53 [Mischzonen] sowie N. 62 ff. [Sondernutzungspläne/Bauzonen]).

4.1.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die gesamte Planung von H._____ sei aufeinander abgestimmt und koordiniert. Es seien durchgehende Grünräume und Spazierwege geschaffen worden. Beide Beschwerdegegnerinnen hätten vormals diese Freiräume als wichtig anerkannt. Die Argumentation, wonach es notwendig sei, die Räume in H._____ Nord und Süd getrennt voneinander zu behandeln, sei falsch. Es sei auch nicht mehr zu befürchten, dass das Teilgebiet H._____ Süd keine besonderen Qualitäten aufweise. Der Feststellung, die ausschliesslich der Beigeladenen diene, möglichst viel BGF in den Grünraum hineinzupferchen, sei Einhalt zu gebieten. Die vorhandene Qualität sollte erhalten und durch einen durchgehenden Grünraum mit Spazierwegen für die Bevölkerung gesteigert werden. Andernfalls sei das Gebiet zwischen der Strasse am See und dem D._____ sowie C._____ eine einzige Steinwüste. Die Südansicht des Dorfbildes (vom See aus) würde so dauerhaft beeinträchtigt. Hervorzuheben sei, dass von 1999 bis und mit 2013 die Planung über H._____ immer als Gesamtplanung von Nord und Süd betrachtet und behandelt worden sei und dass nie irgendetwas geschehen sei, was nicht der geltenden Grundordnung entsprochen hätte. Sogar bei der Erteilung von Baubewilligungen in H._____ Nord und Süd sei dies beachtet und den Bauherren die Verpflichtung auferlegt worden, sich in das Parkhaus in H._____ Nord einzukaufen. Die Bauherren hätten dazu grosse Summen investiert. Erst die hier

- 49 - angefochtene Planungsvorlage ändere diese Grundordnung ab, dafür aber massiv zugunsten H._____ Süd und zulasten H._____ Nord. Das Vertrauen der Planungsbetroffenen in H._____ Nord auf die während vielen Jahren geltende und auch praktizierte Planung sei verletzt worden.

4.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. dazu insbesondere im Beschwerdeentscheid S. 18-20).

4.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 macht geltend, dass es zulässig sei, die projektbezogene Sondernutzungsplanung durchzuführen. Sie setze keine Gesamtplanung mit Einbezug von H._____ Nord voraus. Ausgangspunkte seien der GGP und GEP H._____ Nord und Süd von 1999/2000. Dies sei eine Teilgebietsplanung gewesen, die eben nur einen Teil des Baugebietes erfasst und etwas konkretere Aussagen bezüglich Nutzung, Standort und Erscheinungsform der Bauten gemacht habe. Hier bei der projektbezogenen Sondernutzungsplanung sei dies anders. Es werde als erstes in Betrachtung der geltenden Planungsgrundsätze und der Auswirkungen auf die Umgebung ein Bauprojekt mehr oder weniger konkret ausgearbeitet und dann die Nutzungsplanung danach ausgerichtet. Am Anfang stehe das Projekt und nicht die Planung. Es gebe keine Definition der projektbezogenen Sondernutzungsplanung – mit Ausnahme in Art. 26 ZWG und Art.

22 Abs. 4 KRG. Sie sei zulässig als besondere Art der Nutzungsplanung gemäss Art. 14 ff. RPG. Projektbezogene Sondernutzungsplanungen würden dort eingesetzt, wo es um Grossprojekte im überragenden öffentlichen Interesse gehe, die sich im Zuge der bestehenden Nutzungsordnung bzw. auf dem ordentlichen Planungsweg nicht innert nützlicher Frist realisieren liessen. Dabei müssten die Auswirkungen auf die übrige Nutzungsplanung und die unmittelbare Umgebung vorgängig geprüft werden. Der Planung 1999/2000 hätten keine konkreten Projekte zu Grunde gelegen, deshalb gebe es keine Vergleichsmöglichkeit mit der heutigen Planung. Schon der 1993/1994 durchgeführte Ideenwettbewerb habe sich auf H._____ Nord

- 50 - beschränkt gehabt (BG1-act. 4/1-3 [Wettbewerbsprogramm; Planungsperiode H._____; Jurybericht] in R 17 50). H._____ Süd sei nur einbezogen worden, weil damals noch eine Erschliessung der im Norden geplanten öffentlichen Garage an die Via I._____ geplant gewesen sei, die auch einen Teil des Postareals beansprucht hätte. Spätestens 2002 sei H._____ Süd mit der damaligen OP-Teilrevision planerisch verselbstständigt worden durch die Verlegung der ursprünglichen auf H._____ Nord vorgesehenen öffentlichen Parkierungsgarage auf H._____ Süd. Damit sei das letzte Verbindungsglied der beiden Teilgebiete aufgegeben worden, nämlich der nicht mehr benötigte unterirdische Erschliessungstunnel ab Bahnhof. Nachher habe man sich für die übrigen Veränderungen auf die jeweiligen Teilgebiete beschränkt (in H._____ Süd: Umzonung Parzelle 1808 von ZöBA in die SZS; in H._____ Nord: Quartierplanungen mit Änderung der Nutzungsordnung des Quartierplans H._____ Nord losgelöst vom Teilgebiet Süd). Die zwei betreffenden Teilgebiete seien sowieso durch die Via I._____ räumlich voneinander klar getrennt. Für das Teilgebiet Nord gebe es keine konkreten Nutzungsvorstellungen. Deshalb sei eine Gesamtplanung unmöglich. Dies sei schon 1999/2000 der Fall gewesen. Der Erhalt der Klinik in X._____ liege in hohem öffentlichem Interesse. Es gebe gute Gründe, um für das Gebiet H._____ Süd eine Sondernutzungsordnung zu erlassen. Diese sei auch nicht isoliert, d.h. ohne Abklärungen über die Auswirkungen auf die Umgebung erfolgt. 2013 sei die städtebauliche Studie FF._____ AG eingeholt worden. Deren Überlegungen korrespondierten weitgehend mit denjenigen von Prof. Dr. O._____ in seinem Gutachten vom 16. Juni 2016. Die städtebauliche Studie FF._____ AG habe die 2002 vorgenommene Abkehr von einer Gesamtplanung bestätigt. Indessen seien dort die der Planung H._____ zu Grunde liegenden städtebaulichen Ideen nicht ganz aufgegeben worden. Mit der Gesamtbetrachtung habe der Gemeindevorstand seine Aufgabe wahrgenommen, die Teilrevision in einem grösseren Kontext auf ihre räumliche und ortsplannerische Zweckmässigkeit hin zu überprüfen. Am 3. Juni 2014

- 51 - sei der Bericht der G._____ ag (BG1-act. 6/4 in R 17 46 und BG1-act. 2/45 in R 17 50) erfolgt und am 12. August 2015 der Planungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd (BG1-act. 9 in R 17 50). Dieser Planungsbericht setze sich auch mit dem Teilgebiet H._____ Nord auseinander. Zum Bericht von Prof. Dr. O._____ (BF-act. 27 in R 17 45/46) seien die Beschwerdegegnerin 2 und die beigezogenen Fachleute nie angehört worden und sie hätten keine Gelegenheit gehabt, sich dazu zu äussern. Deshalb sei der Bericht kein Gutachten. Prof. Dr. O._____ setze sich mit den Überlegungen der Fachleute der Beschwerdegegnerinnen zur Bedeutung des Richtprojekts T._____ nicht auseinander. Der Autor sei einseitig von den Eigentümern des Hotels C._____ instruiert gewesen. Das Richtprojekt mit Hotel und Klinik nehme nur wenig zusätzliches Land in Anspruch, im Wesentlichen jenes der Klinik. Bei der Studie U._____ (BF-act. 30 in R 17 45/46; BG1-act.

2/28 in R 17 46) handle es sich nicht um ein Bauprojekt, sondern um eine Projektstudie und diese könne nicht mit dem Richtprojekt verglichen werden. Die Gebäudetypologie sei ortsfremd. Die Durchsichten von der Via I._____ in die unterliegende Landschaft gingen verloren. Im Richtprojekt seien sie dagegen gewährleistet. Zwar weise die Projektstudie U._____ eine grössere BGF bei geringerer Bauhöhe als das Richtprojekt T._____ (BF-act. 23 [BGF-Berechnung] in R 17 45/46; BG1-act. 9 [mit Richtprojekt] in R 17 50) aus. Für seine Realisierung würden jedoch noch mehr Freiflächen in Anspruch genommen. Der BGF-Zuwachs erfolge aber am falschen Ort, in den Bereichen Front of House und Back of House. Bei den Zimmern und Suiten erfolge eine Reduktion. Das Klinikgebäude sei nicht konkretisiert. 4.1.5. Die Beigeladene entgegnet dem, es stimme nicht, dass von 1992 bis kurz vor der letzten NUP bei der Revision deren Auswirkungen auf das Gesamt- gebiet berücksichtigt worden seien. Dies gehe auch nicht aus dem Letter Of Intent (LOI) von 2011 hervor (BF-act. 24 in R 17 45/46 und BG1-act.

- 52 - 2/24 in R 17 45). Dieser habe einen multifunktionalen Saal auf H._____ Nord gewollt. Auf H._____ Süd habe er keine Auswirkungen gehabt. Von der Beschwerdegegnerin 2 seien die Auswirkungen der vorliegenden NUP auf H._____ Nord berücksichtigt worden. Die Interessen des Gebiets Nord an der Freihaltung der unberührten Aussicht seien den Interessen an der Entwicklung des Hotel- und Klinikgebäudes gegenübergestellt worden. Letztere überwögen. 1999/2000 habe man die damaligen Planungsgrundsätze und -ziele fest- gehalten, welche heute immer noch, wenn auch teilweise geändert, weiter beachtet würden. Die damals als Ziel festgelegte Schaffung optimaler Rah- menbedingungen verstehe sich von selbst. Die Erschliessung sei im revi- dierten GEP zweckmässig und die Schaffung der maximal 235 Parkplätze sei optimal. Zudem seien Aussichtsterrassen geplant und das Ziel der gu- ten Baugestaltung werde eingehalten. Es entstehe ein würdiges Stadten- trée. Die Baugestaltung und ihre Auswirkungen auf das Ortsbild seien im Laufe der verschiedenen Überarbeitungsphasen durch die G._____ ag 2011 und 2014 geprüft und schliesslich für gut befunden worden. Ein Grün- bereich werde auf H._____ Süd südlich und östlich der Baufelder II und III weiterhin bestehen. Der Grünraum werde nur durch das neue Baufeld II (Klinik) geschmälert. Dies sei auf die geänderten Anschauungen und Än- derung der rechtlichen Situation zurückzuführen. Die Planungsvorgaben von 1999/2000 seien bereits über 15 Jahre alt und seit der letzten NUP 2002 seien bereits 13 Jahre vergangen. Eine neue Beurteilung durch die Planungsbehörde sei im Rahmen des Planungs- zwecks und im Sinne der Vorgaben des RPG zulässig. Zudem bestehe das Verdichtungsgebot. Ein grosses öffentliches Interesse an der Aufwertung der Qualität der Infrastruktur gehe dem Interesse an der ungeschmälerten Erhaltung des heutigen Grünraums auf H._____ Süd vor. Die Erhöhung der Höhenkoten für die Realisierung eines Hotelgebäudes sei im Rahmen einer Gesamtabwägung aller Interessen bestimmt worden. Die Interessen der Grundeigentümer von H._____ Nord seien in diese Interessenabwägung

- 53 - einbezogen worden. Ein Einbezug in eine Gesamtplanung sei weder erfor- derlich noch sinnvoll. Es gebe keine Pflicht dazu. Die Beschwerdeführerin mache angebliche Unregelmässigkeiten bei der Abstimmung 2015 geltend. Diese hätten mit der Stimmrechtsbeschwerde beanstandet werden müssen. Die Masse der möglichen Bauvolumen seien aus der Abstimmungsvorlage gut ersichtlich. Es gebe keinen Gebäuderie- gel. Das Klinikgebäude solle, im Vergleich zu anderen Gebäuden in der Umgebung, zurückhaltende Ausmasse annehmen. Auch das geplante H._____ falle durch

seine Grösse im Vergleich zu den anderen Hotels in der Umgebung nicht besonders auf. Zudem sei das grosse Volumen des H._____ auch aus historischer Sicht richtig und vertraut. Es werde ein Bezug zum einigesimal voluminöseren und höheren N._____ geschaffen, welches abgebrannt sei. Ein Anspruch auf Aussicht bestehe ohnehin nicht. Eine Koordinationspflicht zwischen Nord und Süd bestehe nicht. Es gebe keine gesetzliche Grundlage dafür. Der kommunalen Planungsbehörde komme bei ortsbaulichen Fragen ein erheblicher Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu. Die Gutachten der G._____ AG und der FF._____ AG (BG1-act. 6/22 in R 17 50) seien keine Privatgutachten, sie seien behördlich von der Beschwerdegegnerin 2 eingeholt worden. Zudem seien sie inhaltlich zutreffend und nachvollziehbar. 4.2. Für das Verwaltungsgericht steht vorliegend fest, dass spätestens 2002 H._____ Süd mit der damaligen OP-Teilrevision planerisch verselbstständigt wurde (Verlegung der ursprünglichen auf H._____ Nord vorgesehenen öffentlichen Parkierungsgarage auf H._____ Süd). Damit wurde das letzte Verbindungsglied der beiden Teilgebiete, der nicht mehr benötigte unterirdische Erschliessungstunnel ab Bahnhof, aufgegeben. Nachher hat sich die Planungsbehörde für Veränderungen auf die Teilgebiete beschränkt (Umzonung Parzelle 1808 von ZöBA in die SZS im Teilgebiet Süd; Quartierplanungen im Teilgebiet Nord wurden abgebrochen resp. nach Sistierung durch die Gemeinde am 7./10. April 2008 (BG1-act. 4/25 in R 17 50)

- 54 - nicht wiederaufgenommen, sowie Änderung der Nutzungsordnung des Quartierplans H._____ Nord losgelöst vom Teilgebiet Süd). Die Teilgebiete sind ferner durch die Via I._____ räumlich klar voneinander getrennt. Obwohl es keine Rolle spielt, ist dennoch zu erwähnen, dass es für das Teilgebiet Nord keine konkreten Nutzungsvorstellungen gibt. Deshalb ist eine Gesamtplanung unmöglich. Eine Koordinationspflicht für gleichzeitige Revisionen der Grundordnung bedeutet nicht, dass diese nur parallel und zeitgleich zulässig wären, ansonsten nur noch Gesamtrevisionen der Ortsplanung möglich wären. Teilrevisionen der Grundordnung müssen nur dann aufeinander abgestimmt werden, wenn die konkrete Gefahr besteht, dass die separat erarbeiteten und verabschiedeten Änderungen der Grundordnung in sich widersprüchlich sind. 1999 ist die Planung auf H._____ als Teilgebietsplanung H._____ bezeichnet und als Gesamtplanung konzipiert worden. Ob deswegen eine gesonderte Teilrevision der Planung für H._____ Süd ausgeschlossen ist, beurteilt sich einerseits nach dem Sinn und Zweck der seinerzeitigen Planung und andererseits nach den heute allgemeinen und praktizierten Planungsgrundsätzen. In H._____ Süd und H._____ Nord gibt es Geländeabschnitte mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen und Qualitäten hinsichtlich des Freiraums. Auf H._____ Süd ist – im Gegensatz zu H._____ Nord, wo gemäss KRIP-S resp. dem Gemeinde-Datenblatt (BG1-act. 11 in R 17 50) die Flächen im Wesentlichen unüberbaut sind – der Freiraum von Verkehrsinfrastruktur ohne besondere Qualität geprägt. Folgerichtig wurden die Nutzungen 1999 für H._____ nicht in einem einheitlichen Plan, sondern in für die Teilgebiete Süd und Nord gesonderten Plänen festgelegt. Der Einbezug von H._____ Süd in die Teilgebietsplanung H._____ 1999 ist im Wesentlichen deshalb erfolgt, weil auf H._____ Nord ursprünglich eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen war, welche durch einen Erschliessungstunnel ab Bahnhof durch H._____ Süd zugänglich hätte gemacht werden müssen. Mit der Verlegung der öffentlichen Parkierungsanlage nach H._____ Süd und dem Einbezug der überbauten Parzelle 1808 (Post)

- 55 - in die SZS fiel spätestens 2002 der Grund für eine Gesamtplanung weg. Damals wies die Nutzungsplanung für H._____ Süd bereits einen erheblichen Detaillierungsgrad auf,

im Gegensatz zur Nutzungsplanung für H._____ Nord. Deshalb geht es bei der jetzigen Teilrevision der Ortsplanung nicht mehr um die Änderung des Gesamtplanungskonzeptes, sondern einzig um Anpassungen der bereits 2002 mit einem hohen Detaillierungsgrad verabschiedeten NUP H._____ Süd. Wie im Bericht vom 20. Juni 2014 der G._____ ag (BG1-act. 6/4 in R 17 46) als auch in der städtebaulichen Studie der FF._____ AG vom 23. November 2013 (BG1-act. 3 Vernehmlassung BG2 S. 18 [Grundlagen zur Information] in R 17 46 und BG1-act. 9 [S. 7 mit Abbildung aus Planungsbericht Oktober 2015] in R 17 50, BG1-act. 6/22 in R 17 50) bestätigt wird, ist die NUP 2015 H._____ Süd aus planerischer Sicht sachgerecht, auch ohne formellen Einbezug von H._____ Nord. Die Forderung nach einer vorgängigen Durchführung einer Gesamtplanung über das gesamte H._____ Gebiet ist demnach unbegründet. Daran können auch zusätzlich beantragte Gutachten nichts ändern. Die betreffenden Beweisanträge (Einholung von Gutachten nach S. 44 der Beschwerdeeingabe) sind daher abzuweisen, sofern darauf überhaupt eingetreten werden kann. Es war und ist somit zulässig, die projektbezogene Sondernutzungsplanung 2015 durchzuführen. Sie setzt keine Gesamtplanung mit Einbezug von H._____ Nord voraus. Die NUP 2015 H._____ Süd lässt im Teilgebiet Nord alle Optionen offen (entweder Beibehaltung des status quo oder die intensivere Nutzung im Sinne des KRIP oder dann die Freihaltung der noch nicht überbauten Bereiche). Diese Befunde werden durch das Privatgutachten von Prof. Dr. O._____ vom 16. Juni 2016 (BF-act. 27 in R 17 45/46) nicht entscheidend relativiert. Zur Hauptsache wird dort nämlich formell ein fehlendes Gesamtkonzept für die Bereiche des Bahnhofplatzes, des Dorfeingangs beim Hotel D._____ und dem dazwischenliegenden Raum bemängelt. Eine materielle Auseinandersetzung und konkrete begründete Aussagen zur Einordnung und zur

- 56 - Gestaltung des projektierten Hotels und der Klinik ist in diesem Privatgutachten nicht zu finden. 5.1.1. Der Generelle Gestaltungsplan 'schützenswerte Bauten' und dessen Anwendung auf die projektbezogene Nutzungsplanung ist weiter strittig. 5.1.2. Die Beschwerdeführerin bringt für ihren Standpunkt vor, dass in der seit 2010 bestehenden Planungszone nichts unternommen werden dürfe, was eine neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Als der Entwurf zum GGP Bereich Siedlung öffentlich auflag, hätte der Anwalt der Beschwerdeführerin den Antrag eingereicht, es sei das Postgebäude auf Parzelle 1808 als schützenswertes Kulturobjekt in den besagten GGP aufzunehmen. Die Planungszone gelte nicht nur für private Bauinteressenten, sondern auch für den Gemeindevorstand der Beschwerdegegnerin 2 als Planungsbehörde. Dieser könne deshalb nicht eine Planung genehmigen oder zur Volksabstimmung unterbreiten, die den Abbruch eines Gebäudes vorsehe, für das die Planungszone (zuletzt bis zum 8. Februar 2018 verlängert) gelte. Fraglich sei zudem, ob die Denkmalpflege korrekt nach KRVO ins Vorprüfungsverfahren des ARE eingebunden worden sei. 5.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 26). 5.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 hält dazu fest, dass bei einer solchen projektbezogenen Sondernutzungsplanung auch die Auswirkungen auf die Objekte mit Schutzstatus zu überprüfen seien. Sprächen überwiegende öffentliche Interessen für den Schutzstatus, werde die Projektrealisierung verunmöglicht. Eine projektbezogene Sondernutzungsplanung könne auch bei einem gleichzeitig im Gang befindlichen Revisionsverfahren betreffend GEP und GGP schützenswerte Bauten durchgeführt werden, wenn im Rahmen die-

- 57 - ser projektbezogenen Sondernutzungsplanung eine umfassende Beurteilung der Objekte mit möglichem Schutzstatus erfolgen könne. Die beiden Planungen stünden auf gleicher Stufe. Anders wäre es nur, wenn planerische Abhängigkeiten bestünden, welche im Rahmen der projektbezogenen Sondernutzungsplanung nicht berücksichtigt werden könnten. Von all dem könne beim Postgebäude nicht die Rede sein. Die Prüfung von dessen Erhaltungswürdigkeit könne im Rahmen der projektbezogenen Sondernutzungsplanung durchgeführt werden. Dies gelte auch für die Interessenabwägung. Davon hänge ab, ob die projektbezogene Sondernutzungsplanung zulässig sei oder nicht. Sie basiere auf dem Abbruch des Postgebäudes. 5.1.5. Die Beigeladene äussert sich dahingehend, dass die Beschwerdeführerin erstmals geltend mache, die vorliegende Nutzungsplanung stimme nicht mit der Planungszone betreffend Aufnahme schützenswerter Bauten im GGP überein und es sei kein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes eingeholt worden. Das Postgebäude sei aber nicht schutzwürdig. Es sei erhaltungswürdig und könne bei Vorliegen gewichtiger Gründe abgebrochen werden. Die Denkmalpflege sei einbezogen worden. Das Gutachten EE._____ (BF-act. 13 in R 17 45/46 und BG1-act. 6/6 in R 17 46) sei ein Privatgutachten. Das Postgebäude sei inmitten der bestehenden Hotels ortsbaulich und historisch deplatziert. Es sei an die Stelle des abgebrannten N._____ getreten. Es sei an dieser Lage nichts ortsbildprägend. Es sei funktional und sachlich gehalten und nicht der durchwegs durch elegante teils prunkvolle Bauten geprägten Umgebung angepasst. Mit dem Postgebäude Arosa sei es nicht vergleichbar. Auch nicht mit dem Postgebäude in Maloja. Der Hinweis des ARE auf die Vornahme einer bauhistorischen Interessenabwägung sei eine Empfehlung gewesen. Das Gutachten der QQ._____ von August 2014 (BF-act. 25 in R 17 45/46; BG1-act. 6/50 in R 17 50) sei zur Vorbereitung der Interessenabwägung eingeholt worden.

- 58 - Unter anderem seien das raumplanerische Interesse an der Verdichtung, die falsche Standortidentität, die schlechte Visitenkarte, die unzweckmässige Nutzung des Standortes, die Stärkung der Wettbewerbsposition von X._____, die Ansehnlichkeit/Einordnung und das Bauvolumen sowie die Arbeits- und Ausbildungsplätze Gründe für den Abbruch des Postgebäudes. Auch der Zustand der Bausubstanz sei schlecht. Die Post sei in statischer Hinsicht ungenügend konstruiert. Ein ENHK-Gutachten sei nicht notwendig. Es fehle an einer gesetzlichen Grundlage. Art. 8 NHG komme nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zur Anwendung. Eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde liege nicht vor und die Einholung eines Gutachtens sei daher nicht erlaubt. Ein Gutachten sei denn auch nicht angezeigt. Es lägen genügend gewichtige Gründe für einen Abbruch vor. Das Argument betreffend den Aussichtspunkt werde zum ersten Mal vorgebracht und deshalb könne darauf nicht eingetreten werden. Die Aussichtsterrassen gäben eine gute Aussicht auf den See und die Berge. Die Beschwerdegegnerin 2 habe die Unterschutzstellung des Postgebäudes geprüft und sei zum Schluss gekommen, überwiegende öffentliche Interessen sprächen für einen Abbruch desselben. Die Prüfung der Unterschutzstellung des Postgebäudes sei demnach vorgeholt worden. Eine Koordination mit dem Verfahren der Revision von Art. 108/109 BG erübrige sich damit. Die Anliegen der Revision seien in den Vorarbeiten zur Revision des GGP H._____ Süd bereits vollumfänglich berücksichtigt worden.

E. 31

m und gegen den See von über 45 m. Das sei mehr als eine Verdoppelung des bisher Zulässigen. Bis heute seien die umgebenden historischen Gebäude D._____ und C._____

die Perlen und Blickfänge vor Ort. Sie würden nun völlig konkurrenziert oder gar verdrängt durch diesen arabesken Kasten, der neu auf Parzelle 1808 hingeklotzt werde. Dies sei unzumutbar. Keineswegs könne man von einer bestehenden Massstäblichkeit ausgehen. Die bisher vorgenommene Reduktion in der Höhe betrage nur 2.5 m und dies in einem ganz kleinen Bereich, nämlich bei den sogenannten Laternen-Aufbauten auf dem Dach. Mit dieser Reduktion verliere die Beigeladene keinen einzigen Quadratmeter Nutzfläche. Die überdimensionierten Räume dienten offensichtlich dazu, den übermässigen Platzbedarf des Mammut-Hotels zu begründen. Bei normalen Raumgrössen und Verzicht auf die Wohnungen im 6. und 7. Obergeschoss würde sich der Platzbedarf enorm reduzieren, so dass auch die Höhe des Hotels entsprechend herabgesetzt werden könnte. Die Beschwerdeführerin habe ein Alternativprojekt

- 63 - des Architekturbüros U._____ eingereicht, mit dem der Nachweis erbracht werden konnte, dass die überrissene Abweichung von der Regelbauweise nicht nötig sei. Dieses komme nämlich mit einer maximalen Überbauungshöhe von 1'824 m.ü.M. aus. Der Flächenvergleich zwischen dem Richtprojekt T._____ (30'530 m²) und dem Projekt U._____ (34'579 m²) sei beachtlich. Das Projekt U._____ schaffe mit einer um 13.5 m reduzierten Gebäudehöhe eine um über 4'000 m² gesteigerte Nutzung. Es bestehe somit kein Zweifel, dass die intensivere Nutzung auf der gleichen Fläche mit einer reduzierten und das Dorfbild schonenderen Gebäudehöhe vorzuziehen sei. 7.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 30). 7.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 meint, es sei erstaunlich, dass die beschwerdeführenden Hotelbetriebe nun die Bedarfsfrage stellten, weil sie bisher immer erklärt hätten, es gehe ihnen nur um die Höhe des Gesundheitshotels. Sie hätten am Ende selbst ein Alternativprojekt (U._____) eingereicht, welches mindestens gleichviel Hotelraum und mehr Fläche als das Richtprojekt beanspruche. Ein Gesundheitshotel sei eine Marktlücke. Das von der Beigeladenen mit der Duplik im Vorverfahren eingereichte Gutachten der LL._____ AG (BG1-act. 6/1, [Duplik] in R 17 50) sei vor diesem Hintergrund repräsentativ. Es zeige den Raumbedarf für das Hotel in Anlehnung an das Richtprojekt im Detail. Die Beschwerdegegnerin 1 habe deshalb zu Recht auf dieses Privatgutachten abgestellt. Ein Hotel sei nötig. Am jetzigen Standort seien die Verhältnisse der Klinik S._____ zu eng und sie sei auf den Standort an der Via I._____ angewiesen, wenn sie am Ort bleiben wolle, was im öffentlichen Interesse der Beschwerdegegnerin 2 liege. Gemäss Gutachten der LL._____ AG sei der Standort H._____ optimal, sowohl für das Gebäude wie auch wegen der Umgebung zu Erholungszwecken.

- 64 - 7.1.5. Die Beigeladene macht geltend, die vorgesehenen Gebäudehöhen beeinträchtigten die Aussicht vom Gebiet H._____ Nord nicht und nachbarliche Interessen seien berücksichtigt worden. Es stimme nicht, dass das Richtprojekt die Ansicht auf den H._____ -hang beeinträchtige. Im Planungsbericht stehe, dass die Ansicht von X._____ durch markante Einzelobjekte geprägt und eine bewegte Silhouette charakteristisch seien. Das Richtprojekt gliedere sich gut in die vorhandenen Grossbauten ein, ob historisch oder nicht. Früher sei dort das historische N._____ gestanden. Ein Anspruch auf ungeschmälerte Aussicht bestehe nicht. Im Rahmen der Interessenabwägung habe die Beschwerdegegnerin 2 die Auswirkungen des Richtprojekts auf die nachbarlichen Grundstücke ermittelt und mit den Interessen an der Realisierung der Klinik und des Gesundheitshotels abgewogen. Zwar werde das geplante Hotel die Aussicht vom Wohnhaus NN._____ tatsächlich schmälern, aber nur eingeschränkt. Monetäre Interessen

spielten bei der Interessenabwägung keine grosse Rolle. Die Interessenabwägung der Beschwerdegegnerin 1 sei nicht zu beanstanden. Auf die – im vorinstanzlichen Verfahren erst mit der Duplik und somit zu spät erhobene – Rüge des übermässigen projektierten Raumbedarfs sei nicht einzutreten. Wäre darauf einzutreten, habe die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht auf das Gutachten der LL._____ AG abgestellt. Das Gutachten der LL._____ AG habe erst bei der Duplik im vorinstanzlichen Verfahren eingeholt werden müssen, nachdem die Beschwerdeführerinnen dort den Raumbedarf bestritten hätten. Die Beschwerdegegnerin 2 habe den Raumbedarf sehr wohl in Frage gestellt. Sie habe von der Beigeladenen (Bauherrin) während der neunjährigen Projektierungszeit immer wieder Änderungen betreffend Nutzungsart und Gebäudevolumen verlangt. Im letzten Schritt habe man das projektierte Hotel um ein Stockwerk verkleinert. Die Konzeptstudie U._____ sei von der Beschwerdegegnerin 1 noch nicht zu beurteilen gewesen. Diese schaffe einen sehr langen Baukörper entlang

- 65 - der Via I._____, ohne Durchblicke. Der Bau sei viel tiefer als benachbarte Baukörper. Die Raumaufteilung sei nicht attraktiv und für ein Gesundheits- hotel ungeeignet. Die Konzeptstudie sei keine ernst zu nehmende Alternative zum sorgfältig ausgearbeiteten Richtprojekt.

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