

GR_GERICHTE R 2018 69 vom 7. Januar 2020

GR Gerichte, 2020-01-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_69

FR: GR_GERICHTE R 2018 69 du 7 janvier 2020

IT: GR_GERICHTE R 2018 69 del 7 gennaio 2020

Regeste

Ortsplanungsrevision | Beschwerde

Erwägungen

E. 5

Am 11. September 2017 erhob A._____ dagegen Planungsbeschwerde an die Regierung des Kantons Graubünden. Er beantragte die anlässlich der Gemeindeversammlung von X._____ am 29. Juni 2017 beschlossene Teil- revision der Ortsplanung C._____, Parz. Nr. 376 aufzuheben. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde X._____. Ferner beantragte er die aufschiebende Wirkung. A._____ ist Eigentümer der in der Gemeinde X._____ gelegenen Parzelle 290. Deren flächenmässig kleinerer (Wohnhaus-)Anteil liegt in der Dorfkernzone (DK), überlagert von der Ortsbildschutzzone (OS). Der übrige, südlich gelegene Teil liegt in der Dorfzone (D) mit überlagerter Freihaltezone (FZ) und OS. Südlich an die Parzelle 290 grenzt die in der Landwirtschaftszone gelegene und auch mit der FZ sowie der OS überlagerte Parzelle 374. Daran schliessen südöstlich

- 6 - die Bahnlinie sowie die heute noch im üG liegende Parzelle 376 an. Am 27. September 2017 beantragte die Gemeinde X._____ die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde. Am 8. Oktober 2017 hielt A._____ replicando an seinen Anträgen bzw. seiner Beschwerde fest. Am 23. Oktober 2017 hielt die Gemeinde X._____ duplicando ebenfalls an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2017 wies A._____ auf eine anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. September 2017 beschlossene Präzisierung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2017 hin. Demnach sei die fragliche Stelle im Protokoll vom 29. Juni 2017 dergestalt präzisiert worden, dass Betriebserweiterungen und -vergrösserungen nach Bezug der neuen Bauten ausserhalb der land- wirtschaftlichen Hochbauzone ausgeschlossen seien. Entsprechende Er- weiterungen beeinträchtigten das geschützten Ortsbild abermals und er rügte auch noch einen formellen Mangel. Die Gemeinde X._____ nahm dazu am 7. November 2017 Stellung.

E. 5.1

Der Beschwerdegegner stellt sich in Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 sowie der Vernehmlassung vom 5. November 2018 im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass zwar der vorgesehene Betriebsstandort auf der Parzelle 376 aus ortsbildschützerischer Perspektive ein sehr empfindlicher Standort darstelle, sich die Beschwerdegegnerin für den fraglichen Stand- ort aber auch erst nach Vornahme einer Standortevaluation und in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entschieden habe. Dieser Standortentscheid könne akzeptiert werden. Denn es bestehe be- reits eine im Jahr 1999

rechtskräftig bewilligte Remise und der Vorbestand dieser besitzstandsgeschützten Remise dürfe bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden und auch die kantonale Denkmalpflege könne aus diesem Grund unter bestimmten Voraussetzungen der vorliegenden Planung zustimmen. Dementsprechend sei anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2017 die Teilrevision der Ortsplanung unter drei einschränkenden Parametern beschlossen worden. Die spätere Aussiedlung eines Wohnhauses auf die Parzelle 376 sei ausgeschlossen worden, die neu errichteten Anbauten müssten wieder entfernt werden, sofern diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt würden und eine künftige Betriebserweiterung und -vergrößerung nach dem Bezug der neuen Bauten sei ebenfalls ausgeschlossen worden. Damit werde eine begrenzte, den aktuellen Bedürfnissen des Bewirtschafters Rechnung tragende Aus-

- 26 - siedlung ohne Wohnhaus ermöglicht und auch eine schleichende Weiterentwicklung des Betriebsstandortes ausgeschlossen. Mitentscheidend für die Zustimmung der Regierung zum Standortentscheid seien auch Vorgaben für die Gestaltung. Eine optimale, sorgfältige und ortsbildverträgliche Gestaltung sei für die vorgesehene Erweiterung und Umnutzung der bestehenden Remise von zentraler Bedeutung. Dementsprechend sei im Genehmigungsbeschluss eine Gestaltungsberatungspflicht anzuordnen, womit sich die Bauherrschaft in Anwendung von Art. 73 Abs. 2 KRG bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten lassen müsse. Der Beschwerdegegner führte zudem aus, dass die ISOS-Aufnahme von 1980 im Rahmen der Ortsplanung von 1983 umgesetzt worden sei (siehe dazu Bg1-act. 6). Die Parzelle 376 liege gemäss ISOS-Aufnahme in der U-Zo II und sei im Jahre 1983 keiner besonderen Schutzzone zugewiesen worden. Ferner wurde der beschwerdeführerische Schluss in Abrede gestellt, dass im Bereich der Parzelle 376 bzw. U-Zo II mit Erhaltungsziel "a" ein absolutes Bauverbot bestehe. Das Gebiet solle bloss, wenn möglich nicht bebaut werden. Dementsprechend sei bereits im Rahmen der Bewilligung der Remise im Jahre 1999 eine Standortevaluation vorgenommen worden. Dabei habe sich gezeigt, dass die geprüften Alternativen für das Landschafts- bzw. Ortsbild viel nachteiliger gewesen wären als ein Standort zwischen dem Bahntrasse der Rhätischen Bahn (RhB) und der Kantonsstrasse. Soweit der Beschwerdeführer geltend mache, dass mit der vorliegenden Planung resp. der Realisierung des Erweiterungsbaus auf der Parzelle 376 die Ortsbildaussenansichten sowie auch die Funktion der FZ beeinträchtigen würde, sei festzuhalten, dass die Nahsicht wegen der rechtskräftigen FZ (gemäss Art. 33 BG) im Bereich der U-Zo I im Gebiet "C._____" nicht tangiert werde. Hinsichtlich der allfälligen Beeinträchtigung der Fernsicht müsse beachtet werden, dass die Eisenbahn- und Strasseninfrastrukturanlagen in diesem Gebiet auf einem geschütteten Damm lägen und die Parzelle 376 tiefer liege. Die Fernsicht aus

- 27 - dem südöstlich der Kantonsstrasse gelegenen Gebietes "E._____" auf das Dorfbild sei infolge des Strassendamms somit ohnehin sehr beschränkt. Für die Dorfansichten von der (erhöht gelegenen) Kantonsstrasse aus, bestehe durch die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Remise nur eine geringfügige Sichteinschränkung (vgl. dazu die Luftaufnahmen in Bg1-act. 10 bis 12).

E. 5.2

Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die konkrete Realisierung/Gestaltung allfälliger Bauvorhaben nicht Gegenstand der vorliegend zu beurteilenden Ortsplanungsrevision sei, sondern dies erst im Rahmen des nachgelagerten

Baubewilligungs- und BAB-Verfahren festgelegt werde. Dass überhaupt keine Ortsbildverträgliche Lösung in Frage komme, sei auch nach Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege nicht der Fall. Schliesslich verkenne der Beschwerdeführer auch die Schutzwirkung der ISOS-Inventarisierung in der vorliegenden Angelegenheit. Insbesondere weil es sich vorliegend nicht um eine Bundesaufgabe handle. Ferner wurde in Abrede gestellt, dass im angefochtenen Beschwerdeentscheid auf die erhobenen Rügen nicht eingegangen worden sei oder die Wirksamkeit bzw. die Funktion der FZ vereitelt werde. Denn die ortstypischen "F._____" könnten nach wie vor eingesehen werden, wobei bereits heute der beste Anblick von der Bahnlinie aus gewährleistet sei und diese Aussicht auch ungeschmälert erhalten bleibe. Von der Umfahrungsstrasse aus sei hingegen bereits heute der Blick auf die "F._____" sehr eingeschränkt. Dies wegen der relativ grossen Distanz und des erhöht liegenden RhB-Trassees. Die Beschwerdegegnerin bekräftigt auch, dass der Erhalt von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im öffentlichen Interesse liege und es seien gemäss Art. 22 Abs. 4 KRG auch projektbezogene Nutzungsplanungen zum Vorteil von einzelnen/wenigen Personen möglich.

E. 5.3

Die vorliegend strittige Teilrevision der Ortsplanung sieht vor, dass die Parzelle 376 von übrigen Gemeindegebiet (üG; Art. 41 KRG) in die Landwirt-

- 28 - schaftszone (LW; siehe Art. 30 BG, Art. 32 KRG und 16 RPG) umgezont wird. Dabei wird die Parzelle 376 (ca. 3'800 m²) im Zentrum der Parzelle bzw. dem Bereich der bestehenden Remise auf einer Fläche von ca. 2'200 m² mit der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten (LWH) im Sinne von Art. 31 BG überlagert. Die Parzelle bleibt somit, auch nach Darstellung der Beschwerdegegnerin, in einer Nichtbauzone.

E. 5.3.1

Das ISOS gilt nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 2 und 3 NHG; vgl. auch Art. 25 Abs. 1 lit. d der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1]). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet.

Bundesinventare wie das ISOS kommen ihrer Natur nach Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG 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. Bei der Umsetzung der durch die ISOS-Aufnahme festgestellten Schutzwürdigkeit besteht hinsichtlich der konkreten Umsetzung dieses Schutzbedürfnisses im Rahmen der eigentümergehörigen Festlegung in der Grundordnung als grundsätzlich kantonale bzw. kommunale Aufgabe ein gewisser Ermessensspielraum (siehe LEIMBACHER, in:

KELLER/ZUFFEREY/FAHRLÄNDER (Hrsg.), Kommentar NHG, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 6 Rz. 25). Die Rechtsmittelinstanzen haben sich bei der Überprüfung von solchen kommunalen Ermessensentscheidungen eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015 E.2.2 und 4.7; vgl. auch vorstehende Erwägung 2, Art. 3 Abs. 1 und Art. 85 Abs. 1 KRG; siehe zum Ganzen BGE 135 II 209 E.2.1, Urteile des Bundes-

- 29 - gerichts 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E.3.1, 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E.4.3 und 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015 E.3.2). Vorliegend handelt es sich bei der Änderung der Zonenplanzuteilung der Parzelle 376 von einer Nichtbauzone (üG) zu einer ebenfalls zu den Nichtbauzonen gehörenden LW mit überlagerter LWH nicht um eine Bundesaufgabe (vgl. zu den Anforderungen für die Anerkennung einer Bundesaufgabe: VGU R 18 15 E.2.6.2 vom 7. Januar 2020 m.H.a. BGE 139 II 271 E.9.1 ff.). Zum einen liegt weder eine Neueinzonung von Bauland mit strittiger Grenzziehung zwischen Bau- und Nichtbauland vor (siehe BGE 142 II 509 E.2.1 ff.), noch handelt es sich um einen Quartierplan als besondere Form eines Nutzungsplanes mit Elementen eines baurechtlichen Vorentscheides, welcher die Wirkung einer eigentlichen Baubewilligung enthält (siehe dazu BGE 145 II 176 E.4.2). Zwar betrifft die vorliegende projektbezogene Teilrevision des Zonenplanes und somit der Grundordnung gemäss Art. 22 KRG ebenfalls nur eine einzige Parzelle, doch besteht trotz der gemäss Art. 30 Abs. 1 BG für landwirtschaftliche Hochbauten (Stall- und Wohnbauten) erforderlichen Situationsvorgabe mittels LWH gemäss Art. 31 BG keine mit dem Detailgrad einer Baubewilligung vergleichbarer Detaillierungsgrad der vorliegenden strittigen Nutzungsplanung. Vielmehr hängt die genaue Ausgestaltung des Erweiterungsbaus hinsichtlich seiner Dimensionen im Rahmen der Maximalmasse der LWH insbesondere von der im Genehmigungsbeschluss angeordneten Gestaltungsberatung gemäss Art. 73 Abs. 2 KRG bzw. deren Beurteilung ab und wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens endgültig bestimmt. Insofern ergibt sich aus der vorliegenden Grundnutzungsplanung im Gegensatz zu dem in BGE 145 II 176 beurteilten Quartierplan keine besondere Realisierungsgarantie hinsichtlich der gesamten Dimensionen (inkl. Höhe) von Hochbauten. Vielmehr werden vorliegend weiterhin, wie bei einer Grundnutzungsplanung üblich, die räumlichen, baulichen und nutzungstechnischen Grund- bzw. Maximalwerte festgelegt. Dies betreffend Hochbauten sogar noch auf einen bestimmten Perimeter auf der Gesamt-

- 30 - parzelle 376. Damit stellt das ISOS (lediglich) eine im Rahmen der Nutzungsplanung durch die Gemeinden und den Kanton zu berücksichtigende Grundlage dar. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass sich die Parzelle 376 im Gewässerschutzbereich Au befindet und für eine zukünftige Bau- bzw. BAB-Bewilligung noch eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) bzw. gewisse Auflagen nötig werden könnten. Diese Prüfung kann und muss im jetzigen Verfahrensstadium mangels eines endgültigen Bauprojektes noch nicht vorgenommen werden, wobei die kantonale Fachstelle für den Gewässerschutz gemäss angefochtenem Beschwerdeentscheid im Rahmen des Genehmigungsverfahrens keine Bemerkungen anbrachte, womit eine Realisierung des in Aussicht genommenen Projektes diesbezüglich auf jeden Fall nicht ausgeschlossen ist, selbst wenn bei Vorliegen des konkreten Projektes im Rahmen des Bau- und BAB-Bewilligungsverfahrens gewisse Vorkehrung oder sogar Ausnahmebewilligungen betreffend den Gewässerschutz notwendig würden (vgl. VGU R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E.6.4). Wenn nun aber keine Bundesaufgabe vorliegt, ist auch der beschwerdeführerische Einwand nicht nachvollziehbar, wonach eine allfällige (schwerwiegende) Beeinträchtigung von ISOS-Vorgaben nur in Frage komme, wenn im Rahmen der Interessenabwägung ein höherwertiges nationales Interesse überwiege. Damit bezieht sich der Beschwerdeführer vermutlich auf Art. 6 Abs. 2 NHG, wonach bei einem Inventar von nationaler Bedeutung (nach Art. 5 NHG) eine Abweichung von der ungeschmälernten Erhaltung respektive ein schwerer Eingriff in ein geschütztes Objekt nur

in Frage kommt, wenn bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung der ungeschmälernten Erhaltung entgegenstehen. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung setzt aber die Erfüllung einer Bundesaufgabe voraus, was hier aber, wie vorstehend ausführlich dargelegt, gerade nicht der Fall ist (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_488/2015 vom

E. 5.3.2

Gemäss rechtskräftiger Grundordnung untersteht die Parzelle 376 ausser den im Rahmen des Erlasses der kommunalen Grundordnung zur berücksichtigenden ISOS-Grundlagen keinen weitergehenden Orts- oder Landschaftsschutzbestimmungen der Grundordnung. Insbesondere wird sie nicht von der FZ gemäss Art. 33 BG überlagert bzw. wird diese vorliegend nicht aufgehoben. Dies im Gegensatz zu der nördlich des RhB-Trassees gelegenen Parzelle 374 welche gemäss ISOS-Aufnahme Bestandteil der U-Zo I ist. Diese Zuweisung erfolgte anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung im Jahre 2005, welche am 28. Februar 2006 von der Regierung genehmigt wurde (siehe Bg1-act. 7). Bereits im Zonenplan 1:2000, Genereller Gestaltungsplan, beschlossen am 13. Dezember 1983 und genehmigt am 1. April 1985 war der Bereich der U-Zo I und somit auch die Parzelle 374 in die Ortsbildschutzzone gemäss Art. 50 des damaligen kommunalen Baugesetzes einbezogen, nicht aber die U-Zo II sowie die Parzelle 376 (siehe Bg1-act. 6). Zwar ist sowohl die U-Zo I als auch die U-Zo II in der ISOS-Aufnahme vom Juni 1980 betreffend ihre Aufnahmekategorie mit "ab" (a= unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten die der ursprünglichen Beschaffenheit entsprechen; b = empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig bebaut), mit besonderer Bedeutung sowie dem Erhaltungsziel "a" (a = Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen) inventarisiert. Als geeignete Massnahmen für Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit einem Erhaltungsziel "a" wird aber insbesondere empfohlen, eine geeignete Nutzungszuweisung zu suchen (z.B. öffentliche Anlagen, unterirdische Bauten als Landwirtschaftsgebiet ausscheiden), eine Auszonung und Bezeichnung als Freihaltegebiet vorzunehmen oder spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften zu erlassen (z.B. die Bebauungsdichte und -volumen zu reduzieren). Wenn für das Erhaltungsziel "a" gemäss "Erläuterung zum ISOS" zudem ein genereller Erhaltungshinweis "kein Baugebiet" gilt, ist aufgrund des obenstehend erwähnten Empfehlungen in erster Linie ein allgemeine Bauzonenzuweisung ohne weitere Vorgaben zu unterlassen (vgl. zum Ganzen Publikation "Erläuterung zum ISOS" S. 4; abrufbar unter: https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/isos/merkblatt_hinweis/erlaeuterungen_zumisos.pdf.download.pdf/erlaeuterungen_zumisos.pdf, zuletzt besucht am: 19. Februar 2020). Hinsichtlich der historischen Bebauungsgrenzen wird im Textteil insbesondere auf die Umgebungsrichtung (U-Ri) III im Norden hingewiesen, wo die eindrückliche Wechselwirkung mit der umliegenden Tallandschaft noch vollständig erhalten sei. In der U-Zo IV sei ein vergleichbarer Bezug zur westlichen Schwemmebene bereits geschwächt. Um den Bestand und den Wert des Ortsbildes zu erhalten seien die U-RI III und VII sowie die U-Zo IV mit einem absoluten Bauverbot zu belegen. Dasselbe gelte auch für die U-Zo I, weil dieser Wies- und Gartenstreifen den südlichen Dorfrand begleite und bis zum Platzraum der Kirche reiche. Schliesslich wurde noch festgehalten, dass auch der anschliessende Wiesbereich rund um die neuen Strassenbauten (U-Zo II) aus dem gleichen Grund

freigehalten werden sollte. Aus der ISOS-Aufnahme ergibt sich somit, dass die U-Zo I und die U-Zo II nicht als gleichermassen wertvoll für das Ortsbild bewertet wurden. Wie Eingangs bereits dargelegt, wurde den entsprechenden Zielen im Rahmen der Nutzungsplanung bereits ab 1983 und auch wieder im Jahre 2005 nachgelebt (siehe dazu die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne in Bg1-act. 6 und 7). Unerheblich ist dabei, dass die Beschwerdeführerin gemäss früherer, eigener Darstellung im Schreiben vom 7. April 2009 die Parzelle 376 anlässlich der Totalrevision der Nutzungsplanung im Jahre 2005 der FZ zuweisen wollte, vom beschlussfassenden Organ aber

- 33 - überstimmt worden sei (siehe Akten des Beigeladenen [Bgl-act.] 6). Denn die damalige Totalrevision wurde am 28. Februar 2006 von der Regierung genehmigt, wobei im Genehmigungsbeschluss die Thematik des Schutzes der Dorfansicht im Gebiet C._____ sogar thematisiert und im Ergebnis nicht beanstandet wurde (Genehmigungsbeschluss vom 28. Februar 2006, Prot. Nr. 220, S. 4 in Bg1-act. 7). Zudem sind noch die folgenden Bemerkungen zum Ablauf der im Jahre 2005 schliesslich beschlossenen Totalrevision zu machen, welche bereits im Jahre 2001 begonnen hatte. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. November 2004, an dem der Vorschlag des Gemeindevorstandes zum Schutz der Dorfansicht mit Gartenanlagen insbesondere im Gebiet G._____ - C._____ von der Gemeindeversammlung nicht akzeptiert wurde, wurde auf eine erhobene Stimmrechtsbeschwerde hin mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 04 123 vom 18. Februar 2005 aufgehoben und die schliesslich in Kraft getretene Totalrevision wurde schliesslich am 14. Juni 2005 beschlossen und am

E. 5.5

Hinsichtlich der Interessenabwägung betreffend die Standortwahl kann noch auf Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV verwiesen werden, wonach als allgemeine Bewilligungsvoraussetzung für eine zonenkonforme landwirtschaftliche Baute oder Anlage keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen. Dies im Zusammenhang mit der vorliegend ausgeschiedenen LWH, welche im Rahmen der Grundordnung die Positionierung von landwirtschaftlichen Hochbauten in der LW in gewisser Weise vorbestimmt. Aus

- 45 - der erwähnten Bestimmung wird abgeleitet, dass der Bauherr einer zonenkonformen Baute in der LW nicht völlig frei bei der Standortwahl ist, sondern dass der Nachweis erbracht werden muss, wonach die Baute am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist bzw. ein schutzwürdiges Interesse an der Errichtung der Baute am gewählten Standort besteht und, nach Abwägung aller Interessen, kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_165/2016 vom 27. März 2017 E.3.2 m.H.a. BGE 125 II 278 E.3a). Diesen Anforderungen wurde aber, wie in den vorstehenden Erwägungen 5.3.2 ff. dargelegt, im Rahmen der vorliegend strittigen Teilrevision der Ortsplanung Rechnung getragen. Daneben wäre gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV für die Erteilung einer Baubewilligung bei grösseren Vorhaben erforderlich, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_17/2015 vom 16. Dezember 2015 E.4 ff.). Zum einen bildet Gegenstand des Verfahrens noch nicht die eigentliche Baubewilligung, sondern erst die dazu erforderliche Anpassung der Grundordnung, auch infolge der im BG vorgesehenen LWH. Dies präjudiziert die Frage des längerfristigen Bestandes des Betriebes in Nachachtung des Interesses an der Freihaltung der Landschaft von Bauten noch nicht direkt. Zum anderen ist bereits im Rahmen dieser projektbezogenen Sondernutzungsplanung ein Beseitigungsrevers betreffend die Erweiterungsbauten festgesetzt worden (siehe Dispositionsnummer 1b des

Genehmigungsentscheides vom

E. 5.6

In Anbetracht der Kognition des Verwaltungsgerichts bei verwaltungsgerichtlichen Beschwerden gegen Planungsbeschwerdeentscheide gemäss vorstehender Erwägung 2 ist die seitens der Beschwerdegegnerin vorgenommene und vom Beschwerdegegner geschützte Interessenabwägung zwischen den Interessen des Ortsbildschutzes, der auch im öffentlichen Interesse liegenden Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung eines Betriebszentrums mit beschränkter Grösse auf der Parzelle 376 für den Landwirtschaftsbetrieb des Beigeladenen sowie der weiteren in Frage stehenden Interessen nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer verkennt mit seinen Ausführungen hinsichtlich einer Unverhältnismässigkeit der Umzonung, weil vorliegend der einer Vielzahl von Menschen und über Generationen hinweg dienende Ortsbildschutz unwiederbringlich den Partikularinteressen eines Einzelnen geopfert werde, dass gemäss der vorstehenden Erwägung 5.4.1 grundsätzlich ein schützenswertes öffentliches Interesse an der Gewährleistung des Landwirtschaftsbetriebes des Beigeladenen besteht und die dadurch tangierten Interessen des Ortsbildschutzes betreffend die Parzelle 376 nicht die einzig betroffenen Interessen sind. Unter der Prämisse des anerkannten öffentlichen Interesses an diesem Landwirtschaftsbetrieb wäre die Aussiedlung in eine freie Landschaftskammer im Umfeld von X._____ die Alternative, welche aber auch wieder schützenswerte Landschaftsschutzinteressen tangieren würde und auch dem im öffentlichen Interesse liegenden Gebot der Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft widerspräche. Schliesslich wurden in den Genehmigungsbeschluss geeignete, erforderliche und angemessene Vorbehalte aufgenommen, namentlich der Ausschluss einer Aussiedlung eines Wohnhauses und einer späteren, zusätzlichen Erweiterung sowie die Verpflichtung zum Beizug der Gestaltungsberatung zur Minimierung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das schützenswerte Ortsbild. Ferner wurde bereits auf der Stufe der Nutzungsplanung ein Beseitigungsrevers für die Erweiterungsbauten angeordnet, wenn das

- 47 - landwirtschaftliche Bedürfnis wegfallen sollte (siehe Dispositivziffern 1a bis 1d des Genehmigungsbeschlusses vom 28. August 2018 in Bg1-act. 9). Insofern kann entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht nicht von einer unverhältnismässigen Anordnung gegenüber der Allgemeinheit gesprochen werden. Anlässlich der Planungsbeschwerde vom 11. September 2017 erwähnte der Beschwerdeführer in einem kurzen Einwand im Zusammenhang mit der Unvereinbarkeit der Teilrevision der Ortsplanung mit dem ISOS, dass die beschlossene Umzonung die Wirksamkeit resp. Funktion der Freihaltezone gemäss Art. 33 BG vereitle, wenn die Freiflächen (ortstypische "F._____") in der Realität infolge der Zulässigkeit von davor errichteten Hochbauten (Zweckbauten) nicht wahrgenommen werden könnten. Im Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 wurde in der Erwägung 8 aber dargelegt, weshalb der Standortentscheid der Gemeindeversammlung durch die Regierung an dem aus ortsbildschützerischer Sicht heiklen Standort akzeptiert werden könne und somit die (zu berücksichtigenden) ISOS-Vorgaben der Genehmigung nicht entgegenstünden (siehe Bg1-act. 9). Weil die Freihaltezone nördlich des RhB-Trassees (insbesondere Parzelle 374) im Wesentlichen die U-Zo I gemäss ISOS-Aufnahme grundeigentümerverbindliche umsetzen soll, wurde die entsprechende Rüge durch den Beschwerdegegner beurteilt und es ist keine Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehörs ersichtlich. Dies zumal der Anspruch auf rechtliches Gehör hinsichtlich der

Begründung eines Entscheides nicht bedingt, dass sich die entscheidende Instanz mit jeder einzelnen Einwendung separat und einlässlich zu befassen hat (vgl. dazu BGE 143 III 65 E.5.2, 136 I 229 E.5.2 und 134 I 83 E.4.1). Zudem weist dies Beschwerdegegnerin, wie das Gericht anlässlich des Augenscheins selber verifizieren konnte, zutreffend darauf hin, dass die Nahansicht auf das Dorf und somit auch die vorgelagerte Freihaltezone nördlich des RhB-Trassees durch die vorliegend zu beurteilende Teilrevision nicht massgeblich beeinträchtigt werden kann. Südlich des RhB-Trassees, wo ein längerer Aufenthalt von Personen überhaupt möglich ist, behindert bereits der Bahndamm

- 48 - die Ansicht auf die freigehaltene Fläche. Hinsichtlich der Fernsicht ergab sich anlässlich des Augenscheins ebenfalls, dass durch die erhöhte Lage der Eisenbahnlinie sowie der Kantonsstrasse im fraglichen Bereich sowie der flachen Sichtwinkel die freizuhaltenden Bereiche an sich infolge der Infrastrukturbauten ebenfalls bereits verdeckt sind. Damit muss aber nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Ansicht auf diese Freiflächen infolge der strittigen Teilrevision der Ortsplanung ausgegangen werden, zumal diese Freiflächen in der U-Zo I der Sichtbarmachung der historischen Bebauungsgrenze bzw. des charakteristischen südlichen Dorfrandes dienen (siehe dazu vorstehende Erwägung 5.3.2; siehe Foto 1 ff. im Protokoll zum Augenschein vom 27. November 2019). 6. Der Beschwerdeführer rügt auch eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit. Es lägen keine veränderten Verhältnisse vor, welche einen Anpassungsbedarf begründen würden und es sei keine umfassende Interessenabwägung durchgeführt worden.

E. 6

Am 28., mitgeteilt am 29. August 2018 hiess die Regierung die Beschwerde teilweise gut (Prot. Nr. 659) und verband die gleichentags erfolgte Genehmigung (Prot. Nr. 658) der Teilrevision der Ortsplanung betreffend den Zonenplan 1:500 C._____, Parz. Nr. 376 bzw. des entsprechenden Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Juni 2017 mit folgenden Vorbehalten (Dispositivziffer 1): "a) Eine spätere Aussiedlung eines Wohnhauses auf die Parzelle 376 wird ausdrücklich ausgeschlossen; b) die gestützt auf die vorliegende Nutzungsplanung ermöglichten neuen Anbauten und Anlagen müssen wieder entfernt werden, sofern diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden; c) eine künftige Betriebserweiterung resp. Betriebsvergrößerung nach Bezug des mit vorliegendem Genehmigungsbeschluss ermöglichten Bauvorhabens wird ausgeschlossen; d) zur Gewährleistung einer optimalen ortsbildverträglichen Gestaltung der auf Parzelle Nr. 376 geplanten baulichen Massnahmen wird eine Pflicht zur Gestaltungsberatung gemäss Art. 73 Abs. 2 KRG (Bauberatungspflicht) angeordnet."

- 7 - Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen. A.____ wurde insoweit Recht gegeben, als dass die anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. September 2017 genehmigte Präzisierung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2017, wonach künftige Betriebserweiterungen und -vergrößerungen nach Bezug der neuen Bauten (auf der Parzelle 376) nur ausserhalb der landwirtschaftlichen Hochbauzone ausgeschlossen würden, unbeachtlich sei, weil dies nicht nur eine Präzisierung des damaligen Beschlusses sei, sondern eine eigentliche Änderung der am 29. Juni 2017 beschlossenen Nutzungsordnung darstelle, welche aber ohne das gesetzlich vorgesehene Verfahren zu Stande gekommen sei. Ferner wurde die Gemeinde X._____ für die Zukunft ersucht, das Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren nicht mehr gleichzeitig, sondern hintereinander durchzuführen, wobei es sich vorliegend aber nicht rechtfertige, infolge der Abweichung von einer Ordnungsvorschrift den Gemeindeversammlungsbeschluss zu

kassieren. Denn den Verfahrensbeteiligten sei daraus kein Nachteil erwachsen.

E. 6.1

Der Beschwerdegegner stellt sich im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 auf den Standpunkt, dass veränderte Verhältnisse im Zeitpunkt des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Juni 2017 es gerechtfertigt hätten, die damals bereits zwölf Jahre alte Nutzungsplanung im fraglichen Bereich anzupassen. Denn die Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes am bestehenden Standort sei nun nicht mehr möglich und die im öffentlichen Interesse liegende Fortführung dieses Betriebes erfordere daher (dringend) eine Aussiedlung. Die vorzunehmende Interessenabwägung falle, unter Berücksichtigung der im Genehmigungsbeschluss verbindlich festzulegenden Vorbehalte, zugunsten der zu beurteilenden Planung aus.

E. 6.02

ha der landwirtschaftliche Nutzfläche Eigenland und 15.23 ha Pachtland. Diese Flächen befinden sich vollständig auf dem Gemeindegebiet von X._____ (siehe den Bericht des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation [ALG-Bericht] vom 19. September 2019). Wie der Beschwerdegegner schlüssig darlegt, rechtfertigt es sich vorliegen nicht von einer Hobby-Landwirtschaft des Beigeladenen sowie einem Partikulärinteresse gemäss beschwerdeführerischer Darstellung zu sprechen. Insbesondere wird nachvollziehbar dargelegt, dass der Beigeladene momentan als nebenberuflicher Landwirt mit ungefähr einer Standartarbeitskraft (SAK) zu den sehr grossen Nebenerwerbsbetrieben in Graubünden gehört und dass neben den Vollerwerbsbetrieben (> 1.0 SAK) auch die Nebenerwerbslandwirtschaft (0.2 bis 1.0 SAK) mit einem Anteil von rund 24 % an den direktzahlungsberechtigten Betrieben in Graubünden einen wichtigen Beitrag zur Kulturlandschaftspflege und zur Sicherung der dezentralen Besiedlung leisten (vgl. dazu Art. 1 Abs. 2 lit. c und d RPG). Es kann somit der grundsätzliche Bestand ein öffentliches Interesse an der Schaffung der Voraussetzungen für ein zeitgemässes Betriebszentrum im vorliegenden Fall nicht in Abrede gestellt werden. Dass der Beschwerdeführer eine Fokussierung auf Grossbetriebe vorzieht, vermag daran nichts zu ändern. Woraus der Beschwerdeführer angesichts der landwirtschaftlichen Betriebsgrössenstruktur in Graubünden ableitet, dass nur Grossbetriebe und keine Nebenbetriebe im öffentlichen Interessen lägen, ist nicht nachvollziehbar. Eine entsprechende Unterscheidung hat der Verordnungsgeber in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung denn auch vor allem in Bezug auf Wohnbauten ausserhalb der Bauzone mit dem Erfordernis eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) aufgestellt (siehe MUGGLI, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHAN-

- 35 - NEN, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Vorbemerkungen zu Art. 16 bis 16b Rz. 27 und 31 sowie RUCH/MUGGLI, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 16a Rz. 52; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E.2 f.; Erläuterung zur Raumplanungsverordnung, in: Neues Raumplanungsrecht, Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2001, S. 30 f.). Für landwirtschaftlich begründete (bodenabhängige) Betriebsbauten kennt Art. 16a Abs. 1 RPG hingegen, vorbehaltlich der Freizeitlandwirtschaft gemäss Art. 34 Abs. 5 RPV, nicht

dasselbe Grössenerfordernis als Ausschlusskriterium (siehe RUCH/MUGGLI, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/ TSCHANNEN, a.a.O., Art. 16 Rz. 24, Art. 16a Rz. 10 ff., und 47 f.; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_185/2019 vom 12. November 2019 E.4.5). 5.4.2. Hinsichtlich der im Jahre 1999 bereits auf der Parzelle 376 erstellten Remise, welche vom Beschwerdeführer als materiell rechtswidrig erachtet wird, kann auf die damalige BAB-Bewilligung vom 5. August 1999 verwiesen werden, welche zudem schon seit geraumer Zeit in Rechtskraft erwachsen ist. Die genannte Bewilligung wurde nicht mit einem allgemeinen Beseitigungsrevers oder einer Befristung versehen, womit der (aktuelle) Bestand dieser Remise vorliegend nicht in Frage gestellt werden kann. Ferner ist den Beschwerdegegnern zuzustimmen, wenn sie aus den Beurteilungen der ISOS-Aufnahme betreffend die U-Zo II kein absolutes Verbot für die Erstellung von (Hoch-)Bauten ableiten. Denn im Text der ISOS-Aufnahme wird für die U-Zo II im Gegensatz zur U-Zo I als Ziel lediglich eine sehr wünschenswerte Verpflichtung zur Freihaltung dieser Fläche formuliert. Wenn für Umgebungszonen und -richtungen gemäss "Erläuterung zum ISOS" ferner ein allgemeines Erhaltungsziel "kein Baugebiet" besteht, kann im Zusammenhang mit den jeweiligen Bedeutungen der Aufnahmekategorien sowie den empfohlenen Massnahmen für das definierte Erhaltungsziel kein generelles Verbot für die Erstellung von Hochbauten gemeint

- 36 - sein, sondern vielmehr ist grundsätzlich geboten, auf die Ausscheidung einer allgemeinen Bauzone ohne spezifische ortsbildschützerische Vorgaben zu verzichten (siehe auch vorstehende Erwägung 5.3.2). Vorliegend ist aber keine Einzonung der Parzelle 376 in eine Bauzone vorgesehen, sondern die Umzonung von üG in die Nichtbauzonen LW sowie überlagert die LWH. In letzterer und nur dort werden dann zukünftig landwirtschaftliche Hochbauten möglich sein (siehe Art. 31 BG, Art. 16a RPG und Art. 34 RPV). 5.4.3. Anlässlich des Augenscheins vom 27. November 2019 konnte das streitberufene Gericht sich von der Situation beim ursprünglichen Standort des Betriebszentrums, insbesondere auf den Parzellen 366 und 367, einen eigenen Eindruck verschaffen und der Bedarf für eine Standortverschiebung des Betriebszentrums an den Siedlungsrand erscheint aufgrund der dortigen Situation gut nachvollziehbar und stimmt mit der fachlichen Beurteilung durch das ALG vom 19. September 2019 überein, wonach die dortigen Ökonomiegebäude für eine zeitgemässe Landwirtschaft völlig ungeeignet seien (vgl. dazu Foto 16 ff. im Protokoll zum Augenschein vom 27. November 2019). Dies unabhängig davon, dass diese Bauten dem Beigeladenen ohnehin nicht mehr zu Verfügung stehen. Zudem erscheint eine Erweiterung oder ein Neubau an diesem ursprünglichen Standort, insbesondere auch aufgrund von lufthygienischen Vorgaben, problematisch. Aus den Akten ergibt sich, dass ein Betriebsstandort am Siedlungsrand (ursprünglich allenfalls ergänzend bzw. als Alternative für das im Dorfkern gelegene Betriebszentrum) bereits seit über zwanzig Jahre ein Thema ist (siehe Bglact. 5 bis 9, 12). Dabei wurden über die Jahre neben der schliesslich gewählten Parzelle 376 auch die südöstlich des Dorfes gelegenen Parzellen 153 und 177 sowie die westlich gelegenen Parzellen 295 und 42 geprüft. Diese Alternativstandorte wurden aber schliesslich alle im Hinblick auf eine Verlegung des ursprünglichen Betriebszentrums aus dem Dorfkern hinaus nicht weiterverfolgt. Dies verwundert nicht, werden beispielsweise die in

- 37 - der Landwirtschaftszone gelegenen Parzellen 153 und 177, wie auch das überwiegende Gebiet südöstlich und östlich von X._____ bis Y._____ durch eine Landschaftsschutzzone im Sinne Art. 34 KRG (genehmigt im Jahr 2006) und ein

grossflächiges Landschaftsschutzgebiet gemäss regionalem Richtplan (genehmigt im Jahr 2012) überlagert. Ähnlich sieht die Situation bei den Parzellen 42 und 295 aus. Auch diese sind von einer Landschaftsschutzzone im Sinne von Art. 34 KRG und einem Landschaftsschutzgebiet gemäss regionalem Richtplan überlagert. Zusätzlich befinden sich diese Standorte auch noch in der qualifizierten Pufferzone bzw. einer Pufferzone im Nahbereich eines UNESCO-Weltkulturerbes (siehe dazu auch Bf-act. 7). Insofern ist nachvollziehbar, dass im Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 28. Juni 2017 auf eine vorgängige, erfolglose Standortevaluation hingewiesen wurde und gestützt auf die Besprechung vom 13. März 2017 zwischen den involvierten Personen sowie den zuständigen kantonalen Amtsstellen (inkl. kantonale Denkmalpflege) die Parzelle 376 für eine begrenzte Aussiedlung des ursprünglichen Betriebszentrums als akzeptable Lösung bezüglich des Standortes festgehalten wurde, sofern die formulierten Rahmenbedingungen eingehalten würden (siehe nachstehende Erwägung 5.4.5; siehe auch Bg2-act. 2 und 3 sowie den Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 17. Juli 2017 [Beschwerdeaufgabe] in Bg1-act. 9; siehe auch Bgl-act. 12). Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass die Suche nach Alternativstandorten nicht nur auf das Gemeindegebiet von X._____ zu beschränken gewesen wäre, ist dem Beigeladenen beizupflichten, wenn dieser die Vorteile eines Betriebszentrums in der Nähe der Bewirtschaftungsflächen hervorhebt und es ist auch auf die oben beschriebene Situation im Umfeld von X._____ hinsichtlich landschaftsschützerischen Anordnungen der Grundordnung bzw. des regionalen und kantonalen Richtplanes hinzuweisen, welche eine weitere Standortevaluation in hinreichender Nähe zu den Bewirtschaftungsflächen, neben dem Erfordernis einer potenziellen Verfügbarkeit der entsprechenden Parzelle, nicht erfolgsversprechend erscheinen lässt. Das Interesse an einer rationellen Be-

- 38 - wirtschaftung des Bodens ist im Übrigen ein legitimes Interesse, welches im Rahmen des Standortentscheidens berücksichtigt werden darf (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_165/2016 vom 27. März 2017 E.3.2). 5.4.4. Anlässlich des Augenscheins vom 27. November 2019 besichtigte das Verwaltungsgericht auch die Parzelle 376 (Standort I) und nahm eine für die Beurteilung der Fernansicht auf das Dorf X._____ taugliche Position ein (Standort II). Gestützt darauf kann sich das Gericht der Beurteilung der Beschwerdegegner anschliessen, wonach die Nahansicht, welche spezifisch durch die FZ auf der Parzelle 374 geschützt wird, aufgrund der Lage der von der vorliegend strittigen Teilrevision der Ortsplanung betroffenen Parzelle 376 und trotz des darauf geplanten Betriebszentrums von den in Frage kommenden Ansichtsstandorten aus nicht massgeblich tangiert wird. Hinsichtlich der Fernansicht ist ebenfalls der Argumentation der Beschwerdegegner zu folgen, wonach vor allem der gegenüber der Umgebung erhöhte Damm der Kantonsstrasse im Sichtbereich der Parzelle 376 bereits eine erhebliche Beeinträchtigung der Fernansicht bewirkt (siehe dazu Foto 2, 4 und 8 ff. im Protokoll zum Augenschein vom 27. November 2019; siehe auch die Luftaufnahmen in Bg1-act. 11 und 12; vgl. auch Bf-act. 17 und Bgl-act. 4). Zudem ist die LWH auf der Parzelle 376 bzw. auch die bereits bestehende Remise parallel zur Kantonsstrasse und dem RhB-Trasse angeordnet, womit bei der Anfahrt auf der Kantonsstrasse oder der Eisenbahnlinie aus Richtung Y._____ sowie der Gegenrichtung aus Z._____ die Fernansicht auf den fraglichen Dorfbereich von X._____ keine wesentlichen, zusätzlichen Einschränkungen erfährt. Dass das Dach der bestehenden Remise über dem Damm der Kantonsstrasse erkennbar ist, ändert daran nichts und dabei ist zu berücksichtigen, dass nördlich davon auch das RhB-Trasse im fraglichen Bereich auf einem erhöhten Damm verläuft. Insofern behindern bereits zwei

Infrastrukturbauten langfristig die Fernansicht in diesem spezifischen Sichtbereich, namentlich im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Kantonsstrasse bzw. unmittelbar südlich der Parzelle 376.

- 39 - 5.4.5. Im Vorfeld der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde anlässlich der bereits erwähnten Besprechung vom 13. März 2017 mit den kantonalen Fachstellen für Raumplanung, Landwirtschaft sowie der kantonalen Denkmalpflege gemäss Beschlussprotokoll (siehe Bg2-act. 2) festgehalten, dass eine Aussiedlung auf die Parzelle 295 unter anderem aufgrund einer fehlenden Akzeptanz bei der Bevölkerung nicht gelungen sei und die Stall-situation beim ursprünglichen Betriebszentrum im Dorf nicht länger tragbar sei (siehe dazu auch Bf-act. 7). Dementsprechend bestehe der Lösungsvorschlag, dass eine Aussiedlung auf die Parzelle 376 in begrenztem Umfang (Stall ohne Wohnhaus; Integration des Stalles in die begrenzte Erweiterung der bestehenden Remise) zur Deckung der aktuellen und auch zukünftig in etwa gleichbleibenden Bedürfnisse des Beigeladenen vorgenommen werde. Diesem Vorschlag stimmte gemäss dem Protokoll auch der anwesende Vertreter der kantonalen Denkmalpflege zu. Für die weitere Vorgehensweise wurde, neben der Regelung der dinglichen Berechtigung des Beigeladenen an der Parzelle 376 inkl. der darauf bestehenden Remise, insbesondere auch bestimmt, dass eine Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen sei (Umzonung der Parzelle 376 vom üG in die LW, überlagert mit einer LWH für diejenige Teilfläche, welche tatsächlich für Hochbauten bestimmt sei). Danach sei für die Realisierung der notwendigen baulichen Massnahmen ein BAB-Verfahren durchzuführen. Sofern der Beigeladene später die Realisierung eines grossen Vollerwerbsbetriebes bzw. insbesondere ein Betriebszentrum mit Wohnhaus anstrebe, sei dies hingegen auf der Parzelle 376 nicht möglich. Der Beschwerdeführer vermisst die Darstellung der vorgenommenen Interessenabwägung. Implizit geht die (fachkundig begleitete) Interessenabwägung zwischen der Ermöglichung der begrenzten Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes des Beigeladenen auf die in der U-Zo II gelegene Parzelle 376 sowie den Interessen des Ortsbildschutzes aus dem protokollierten Einverständnis der an dieser Besprechung ebenfalls anwesenden Vertreter der kantonalen Denkmalpflege so-

- 40 - wie des ARE GR hervor. Dies auch unter Berücksichtigung einer vorgängigen Alternativstandortprüfung. In der Erwägung 8 des angefochtenen Beschwerdeentscheides vom 28. August 2018 wird festgehalten, dass der für die Aussiedlung vorgesehene Standort aus der Sicht des Ortsbildschutzes sehr empfindlich sei. Dementsprechend sei dieser Standortentscheid erst nach Vornahme einer Standortevaluation sowie in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege gefällt worden. Die Regierung könne diesen Standortentscheid nach Abwägung aller auf dem Spiel stehenden Interessen sowie des der Gemeinde zustehenden Planungsermessens akzeptieren. Als Gründe die für diese Standortwahl sprächen, wurde die bereits bestehende Remise angesprochen, welche entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht nicht als widerrechtlich bezeichnet werden könne. Weil somit diese Remise besitzstandsgeschützt sei, dürfe deren Bestand durchaus im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werden, wobei dies auch der Grund sei, weshalb selbst die kantonale Denkmalpflege unter spezifischen Voraussetzungen der vorliegend zu beurteilenden Planung zustimmen könne. Ferner werde mit dieser Planung nur eine begrenzte, die aktuellen Bedürfnisse des Beigeladenen berücksichtigende Aussiedlung behandelt und die Erweiterungsbauten müssten zurückgebaut werden, sobald dieser begrenzte Betrieb dereinst aufgegeben werden sollte. Zentral sei zudem, dass spätere

Erweiterungen nach Bezug der jetzt geplanten Erweiterung ausgeschlossen seien. Damit könne eine schlechende zukünftige Weiterentwicklung an diesem Standort verhindert werden. Dies werde auch mit den anlässlich des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Juni 2017 ebenfalls beschlossenen Rahmenbedingungen für die Zustimmung zur Teilrevision der Ortsplanung zum Ausdruck gebracht. Namentlich der Ausschluss einer späteren Aussiedlung eines Wohnhauses auf die Parzelle 376, die Verpflichtung zur Entfernung von neu errichteten Anbauten, sofern diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt würden, sowie auch der Ausschluss einer künftigen Betriebsvergrößerung nach dem Bezug der neuen Bauten.

- 41 - Mitentscheidend für die Zustimmung zum gefällten Standortentscheid sei schliesslich die Anordnung von Vorgaben für die Gestaltung. Denn eine optimale, sorgfältige und ortsbildverträgliche Gestaltung der vorgesehenen Erweiterung und Umnutzung der auf der Parzelle 376 bestehenden Remise sei aufgrund des sehr empfindlichen Standortes von zentraler Bedeutung. Dies werde mit der Anordnung einer Verpflichtung zur Gestaltungsberatung gemäss Art. 73 Abs. 2 KRG im Genehmigungsbeschluss sichergestellt, wobei diese, integrierenden Bestandteil der Nutzungsplanung bildende, Bauberatungspflicht zu einer fachkundigen Begleitung des Baubewilligungsverfahrens in Fragen der Baugestaltung führe. Die entsprechenden Vorbehalte wurden denn auch in den Genehmigungsbeschluss vom

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin erachtete die Voraussetzungen für eine Plananpassung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG ebenfalls als gegeben.

- 49 -

E. 6.3

Die Beschwerdegegner legen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung zutreffend dar (siehe Erwägung 9 im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 in Bg1-act. 9 und Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 22. November 2018, S. 7 ff.). Demnach ist zuerst zu prüfen, ob sich die Verhältnisse seit dem Erlass der bestehenden Ordnung erheblich verändert haben. Dabei wird zutreffend auf den per Mitte 2017 definitiv erfolgten Wegfall der Nutzungsmöglichkeit des Stalles am ursprünglichen Betriebszentrum hingewiesen (siehe dazu Bf-act. 8). Nachträgliche Plananpassungen, welche keine umfassende Neuüberprüfung der Ortsplanung bedingen, können sich bei einem entsprechenden Begehren des Grundeigentümers und entsprechenden Umständen bereits nach relativ kurzer Zeit rechtfertigen (vgl. VGU R 17 63 vom 14. November 2017 E.6c m.H.a. BGE 140 II 25 E.3 ff., 124 II 391 E.4b und Urteil des Bundesgerichts 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 E.3.1 ff.). Vorliegend ist die rechtskräftige Zonenplanfestsetzung für die Parzelle 376 am 14. Juni 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 28. Februar 2006 von der Regierung genehmigt worden. Insoweit war die Planung im Jahre 2017 bereits sehr nahe am ordentlichen Planungshorizont angelangt und dem Grundsatz der Planbeständigkeit kommt im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung für oder gegen eine Plananpassung kein besonders hoher Stellenwert mehr zu (vgl. dazu TANQUEREL, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 21 Rz. 39 m.H.a BGE 140 II 25 E.5.1 betreffend Bauzonen). Angesichts des Umstandes, dass es sich vorliegend doch um

eine eher gering- fügen Anpassung der Grundordnung betreffend eine Parzelle handelt, kann nicht von einem überwiegenen Interesse an der Erhaltung der bis- herigen Planung gesprochen werden. Denn im Rahmen der Teilrevision ist die Umzonung von einer Nichtbauzone (üG) zu einer anderen Nichtbau- zone mit der Möglichkeit zur Erstellung von landwirtschaftlichen Hochbau-

- 50 - ten (LW mit überlagernder LWH) vorgesehen, wobei dadurch die Erstellung eines Betriebszentrums mit beschränkter Grösse zur Kompensation der zwischenzeitlich weggefallenen Möglichkeit zu Unterbringung der Nutztiere am ursprünglichen Standort im Dorf ermöglicht wird. Wie in den vorstehen- den Erwägungen 5.3.2 ff. bereits ausführlich dargelegt, erweist sich die be- schwerdeführerische Kritik, wonach keine umfassende Interessenabwä- gung stattgefunden hat, als unbegründet und auch der geltend gemachte Begründungsmangel, welcher eine sachgerechte Anfechtung verunmög- licht haben soll, ist nicht auszumachen. 7. Der Beschwerdeführer beantragte in der Beschwerde vom 28. September 2018, den Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 insoweit aufzuhe- ben, als dass die Anträge des dazumal noch nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführers in der Planungsbeschwerde vom 11. September 2017 abgewiesen worden seien. In der Planungsbeschwerde wurde die Aufhe- bung der strittigen Teilrevision der Ortsplanung vom 29. Juni 2017 unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin be- antragt. Im Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 wurde dem Be- schwerdeführer keine Parteientschädigung zugesprochen, andererseits im Rahmen der Kostenverlegung aber von einem Obsiegen im Umfang von einem Drittel infolge der teilweisen Gutheissung in Nebenpunkten ausge- gangen. Der im vorliegenden Verfahren anwaltlich vertretene Beschwerde- führer führt aber nicht aus, inwiefern dadurch eine Rechtsverletzung vorlie- gen soll und eine solche ist, angesichts der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 78 Abs. 1 VRG, betreffend die Entschädigung von (teilweise) obsiegenden, nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, auch nicht ohne weiteres ersichtlich (siehe dazu nachstehende Erwägung 8.2). 8. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen gegen den angefochtenen Beschwerdeentscheid sowie den Genehmigungsentscheid, beide vom 28.

- 51 - August 2018, erweisen sich somit als unbegründet, womit die erhobene Beschwerde abzuweisen ist.

E. 7

Am 28. September 2018 erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) gegen den Beschwerdeentscheid der Regierung des Kantons Graubünden vom 28. August 2018 (Prot. Nr. 659) Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, den angefochtenen Entscheid insoweit aufzuheben, als darin die Anträge des Beschwerdeführers abge- wiesen worden seien. Die Beschwerde sei in dem Sinne gutzuheissen, als die von der Gemeindeversammlung X._____ mit Datum vom 29. Juni 2017 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung C._____, Parz. Nr. 376 aufzu- heben sei. Ebenso sei der Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 28. August 2018 (Prot. Nr. 658) aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz oder die Gemeinde zurückzuweisen. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz, eventuell der Gemeinde. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass die wiederholte parallele Durchführung des kanto-

- 8 - nalen Vorprüfungsverfahrens sowie des Mitwirkungsverfahrens eine schwerwiegende Verletzung der Verfahrensvorschriften darstelle, welcher auch die Stimmrechte der Bürger verletzt und zu Aufhebung des Gemein- deversamlungsbeschlusses führen müsse. Der Beschwerdeführer rügte auch eine verspätete bzw. selektive Information der Stimmberechtigten über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens und dies habe eine ordentli- che Willensbildung (aller) Stimmberechtigten verunmöglicht. Er erkannte auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz betref- fend die geltend gemachte Vereitelung des Zwecks der in der Grundord- nung festgelegten FZ (nördlich der Parzelle 376). In materieller Hinsicht rügte der Beschwerdeführer im Wesentlichen eine Verletzung der aus dem ISOS fließenden bundesrechtlichen Vorgaben durch die Zulassung von Hochbauten im fraglichen Gebiet, eine ungenügende Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen sowie eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit.

E. 8

Am 5. November 2018 beantragte der Kanton Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegner), vertreten durch die Regierung und diese wiederver- treten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung ver- wies er primär auf den angefochtenen Beschwerdeentscheid. Zusätzlich machte er noch Ausführungen zu den in Graubünden vorhandenen land- wirtschaftlichen Betriebsformen sowie dem öffentlichen Interesse am Be- stand von Nebenerwerbsbetrieben. Zudem entgegnete er den Rügen des Beschwerdeführers betreffend die Verletzung der ISOS-Vorgaben sowie eines unberücksichtigt gebliebenen Schutzes der Dorfansichten.

E. 8.1

Bei diesem Ergebnis sind die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staats- gebühr gemäss Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG sowie den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. b VRG), gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG dem Beschwerde- führer aufzuerlegen. Die Staatsgebühr ist in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf Fr. 5'000.-- festzusetzen.

E. 8.2

Die unterliegende Partei ist gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG in der Regel zu verpflichten, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit entstande- nen notwendigen Kosten zu ersetzen. Vorliegend obsiegen der Beschwer- degegner sowie die Beschwerdegegnerin in ihrem amtlichen Wirkungs- kreis, womit ihnen in der Regel keine Parteientschädigung zusteht (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen, besteht vorliegend kein Anlass. Der Beigeladene ist im vorliegenden Verfahren nicht anwaltlich vertreten und es sind ihm auch keine aussergewöhnlichen Aufwendungen entstanden, womit ihm praxisgemäss keine Parteientschädigung zusteht (vgl. anstatt vieler: VGU A 18 58 vom 19. März 2019 E.7 m.H.a. R 17 35 vom 15. De- zember 2017 E.9b, R 17 67 vom 30. Oktober 2017 E.6 und U 16 37 vom 20. Juli 2016 E.5). Demnach erkennt das Gericht:

E. 9

Am 22. November 2018 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Ferner beantragte sie in prozessualer Hinsicht die Beiladung von D._____ sowie B._____. Zur Begründung ihres Antrages in

- 9 - der Sache entgegnete sie den beschwerdeführerischen Rügen betreffend formeller Mängel. In materieller Hinsicht führte sie aus, dass das ISOS entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers (im fraglichen Bereich) kein klares Bauverbot vorgebe und die konkrete Realisierung eines allfälligen Bauvorhabens (hinsichtlich dessen Dimensionen) erst im Baubewilligungsverfahren/Bewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren; Art. 25 Abs. 2 RPG) unter Beizug der Gestaltungsberatung festgelegt werde. Die strittige Teilrevision vereitle auch nicht die Wirksamkeit der FZ und eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liege nicht vor. Schliesslich verstosse die strittige Teilrevision der Ortsplanung auch nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit.

E. 10

Am 27. November 2018 wurde D._____ und B._____ die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme geboten. B._____ (nachfolgend: Beigeladener) machte mit Eingabe vom 15. Dezember 2018 (Poststempel: 17. Dezember 2018) davon Gebrauch. Er und seine Frau hätten den Betrieb im Jahre 2009 übernommen, nachdem er bereits seit 1987 im Betrieb von D._____ ausgeholfen habe (auch) um die nötige Praxis für die (eidgenössisch anerkannte) Berufsausbildung zum Landwirt zu absolvieren, welche er im Jahr 2008 abgeschlossen habe. Der Betrieb werde als Familienbetrieb (Mithilfe von Frau und Tochter) geführt. Die Parzelle 376 sei durch ihn und seine Frau (Mitte 2018) käuflich erworben worden und sie besäßen 6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) von insgesamt 21 ha LN. Ferner entgegnet er noch verschiedenen beschwerdeführerischen Rügen.

E. 11

Am 11. Januar 2019 replizierte der Beschwerdeführer, wobei er an seinen gestellten Anträgen festhielt und seine Argumentation vertiefte bzw. den beschwerdegegnerischen Ausführungen entgegnete.

- 10 -

E. 12

Der Beigeladene duplizierte mit Eingabe vom 31. Januar 2019 (Postaufgabe: 1. Februar 2019) und nahm zur Replik vom 11. Januar 2019 Stellung.

E. 13

Februar 2019 und hielt an ihren gestellten Anträgen fest. Auch sie vertiefte ihre Argumentation bzw. entgegnete den beschwerdeführerischen Ausführungen in der Replik vom 11. Januar 2019.

E. 14

Am 22. Februar 2019 reichte der Beschwerdeführer eine Triplik mit unveränderten Anträgen ein und nahm noch zu den Dupliken des Beigeladenen sowie der Beschwerdegegnerin Stellung. Mit Quadruplik vom 2. März 2019 (Postaufgabe: 4. März 2019) äusserte sich auch der Beigeladene noch einmal zu Sache.

E. 15

Am 29. August 2019 forderte der Instruktionsrichter das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden (ALG) einen (aktualisierten) Amtsbericht betreffend den Landwirtschaftsbetrieb von B._____ einzureichen sowie einen Übersichtplan hinsichtlich der Lage und Grösse der durch den Betrieb bewirtschafteten Grundstücke. Gleichentags

ersuchte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin zur Einreichung eines Plans, woraus die hinsichtlich einer beabsichtigten Aussiedlung des fraglichen Landwirtschaftsbetriebes untersuchten Standorte hervorgehen. An gleichen Tag wurden beim ARE GR auch noch die Unterlagen betreffend die im Jahre 1999 erstellte BAB-Bewilligung für die Errichtung einer Remise auf der Parzelle 376 ediert. Am 4. September 2019 reichte das ARE GR die Baubewilligungs-/BAB-Unterlagen ein. Am 10. September 2019 reichte die Beschwerdegegnerin einen entsprechenden Plan ein. Das ALG erstattet seinen Bericht bzw. die aktualisierte Betriebsinformation inkl. Übersichtsplan schliesslich am 19. September 2019. Der Beschwerdegegner verzichtete am 25. September 2019 auf eine Stellungnahme zu den vorstehend er-

- 11 - wählten Dokumenten. Der Beschwerdeführer äusserte sich am 9. Oktober 2019 (Postaufgabe: 10. Oktober 2019), der Beigeladene am 12. Oktober 2019 noch dazu.

E. 16

Dezember 2019 dazu. Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den Rechtschriften sowie die vorliegenden Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegend zu beurteilende Beschwerde richtet sich gegen den Regie-rungsbeschluss vom 28. August 2018, mitgeteilt am 29. August 2018 (Prot.-Nr. 659), betreffend die Beschwerdeangelegenheit PB 5/17, welcher die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde X._____ gemäss Gemein-deversammlungsbeschluss vom 29. Juni 2017 zum Gegenstand hat. Im angefochtenen Beschwerdeentscheid hiess die Regierung des Kantons Graubünden die Planungsbeschwerde vom 11. September 2017 teilweise gut und Verband die Genehmigung der von der Gemeinde am 29. Juni 2017 beschlossenen Nutzungsplanung für die Parzelle 376 mit mehreren Vorbehalten. Mit separatem Genehmigungsbeschluss vom 28. August 2018, mitgeteilt am 29. August 2018 (Prot.-Nr. 658) genehmigte die Regie- rung des Kantons Graubünden den am 29. Juni 2017 von der Gemeinde- versammlung X._____ beschlossenen Zonenplan 1:500 "C._____, Parz.

- 12 - Nr. 376" unter Vorbehalten und Anweisungen. Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide der Regierung über die Genehmi- gung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwer- den mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beur- teilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Verwaltungsgericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünfer- besetzung über Beschwerden gegen Entscheide der Regierung, womit das vorliegende, in Fünferbesetzung ergangene Urteil auch hinsichtlich der funktionellen Zuständigkeit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Als Eigentü- mer einer in der näheren Umgebung zur von der Ortsplanungsrevision be- troffenen Parzelle 376 gelegenen Liegenschaft liegt unbestrittenermassen eine hinreichende Beziehungsnähe zur vorliegenden, strittigen Angelegen- heit vor. Der mit seinen Anträgen im vorangegangenen Verfahren teilweise unterlegene Beschwerdeführer ist vom angefochtenen Entscheid berührt und weist im Rahmen der vorliegend vor Verwaltungsgericht zulässigen Vorbringen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Än- derung auf. Die Beschwerde wurde zudem frist- und formgerecht einge- reicht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 f. VRG). Somit ist insoweit auf die Be- schwerde einzutreten. 2. Zur Kognition des Verwaltungsgerichts in der

vorliegenden Angelegenheit ist noch folgendes zu bemerken. Vorliegend wirkt das Verwaltungsgericht als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, womit in solchen raumplanungs- rechtlichen Angelegenheiten bloss die (ordentliche) Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG gilt. Demnach überprüft das Verwaltungsgericht den Sachver- halt und Rechtsfragen frei. Der Prüfungsumfang beschränkt sich bezüglich der Ermessensausübung aber auf eine Rechtskontrolle, das heisst auf die Prüfung, ob die Ermessensausübung mit Rechtsfehlern im Sinne der Er-

- 13 - messensüberschreitung bzw. eines Ermessensmissbrauchs behaftet ist (vgl. zum Ganzen Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubün- den [VGU] R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E.2, R 17 44 vom 2. Dezember 2019 E.1.2, R 17 50 vom 2. Dezember 2019 E.1.2, R 17 63 vom 14. No- vember 2017 E.4a f., R 16 51 vom 10. Januar 2017 E.1b und R 14 3 vom

E. 21

Oktober 2014 E.2d m.w.H.). 3. Der Beschwerdeführer rügt formelle Fehler bei der Vorbereitung des den angefochtenen Entscheiden zugrundeliegenden Beschlusses der Gemein- deversammlung vom 29. Juni 2017 bzw. die Verletzungen von formellen Vorschriften betreffend den Erlass von Bestandteilen der Grundordnung (vgl. dazu Art. 47 f. KRG). Dabei stellt er sich insbesondere auf den Stand- punkt, dass die wiederholt in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 der Raumpla- nungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) durch- geführte parallele Durchführung des Mitwirkungs- und des Vorprüfungsver- fahrens aufgrund der schwerwiegenden Verletzung von Verfahrensvor- schriften sowie dem Stimmrecht der Bürger zur Aufhebung des Gemeinde- versammlungsbeschlusses führen müsse. 3.1. Der Beschwerdegegner erachtet im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 28. August 2018 eine Aufhebung des Beschlusses der Gemeindever- sammlung infolge der parallelen Durchführung des Vorprüfungs- und Mit- wirkungsverfahrens gemäss Art. 12 f. KRVO als unverhältnismässig, da es sich bei Art. 13 Abs. 1 KRVO um eine Ordnungsvorschrift handle und der Beschwerdeführer daraus kein Nachteil zu vergegenwärtigen hatte. Zudem sei die vorliegend zu beurteilende Teilrevision der Ortsplanung über einen längeren Zeitraum Gegenstand von intensiven Besprechung zwischen der Gemeinde und dem Kanton bzw. den zuständigen kantonalen Amtsstellen im Bereich der Raumplanung, der Landwirtschaft und der Denkmalpflege gewesen. Die bereits im Vorfeld erfolgte intensive Zusammenarbeit, könne im Ergebnis als eine Art Vorprüfung betrachtet werden und das Amt für

- 14 - Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE GR) habe nicht gegen die parallele Durchführung dieser Verfahren opponiert. Immerhin wurde aber die Beschwerdegegnerin für die Zukunft ersucht, die beiden Verfahren hintereinander durchzuführen. 3.2. Die Beschwerdegegnerin verweist zutreffend auf die Erwägung 4b im Urteil VGU R 16 51 vom 10. Januar 2017, wonach es sich bei Art. 12 f. KRVO betreffend die Staffelung des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens um eine Ordnungsvorschrift handle. Denn der Vorprüfungsbericht, welcher das Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens gemäss Art. 12 KRVO darstellt, bilde nämlich kein Bestandteil der im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffent- lich aufzulegenden Akten (vgl. Art. 13 Abs. 1 e contrario und VGU R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E.3.6.1), womit die parallele Durchführung dieser Verfahren keinen Nachteil für die Beteiligten habe. Ergäbe sich aus einem erst nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens vorliegenden Vorprü- fungsbericht, dass die im

Mitwirkungsverfahren aufgelegte Revision der Ortsplanung nicht genehmigungsfähig sei, hätte die Gemeinde für die (al- lenfalls) im Sinne des Ergebnisses des Vorprüfungsberichtes angepasste Revision eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen, womit eine Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör ausgeschlossen werden könne (siehe VGU R 16 51 vom 10. Januar 2017 E.4b). Die vorliegend zu beurteilende Situation präsentiert sich nicht anders und an der erwähnten Rechtsprechung ist weiterhin festzuhalten. Soweit der Beschwerdeführer darauf beharrt, dass infolge der Nichtaufgabe des Vorprüfungsberichts im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach Art. 13 KRVO ein offensichtlicher Verfahrensfehler vorliege und nur die Trennung der beiden Verfahrensschritte es den Betroffenen erlaube, vollumfänglich (von der geplanten Revision der Ortsplanung) Kenntnis zu nehmen, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör oder dem Bundesrecht keine weitergehenden Informations- oder Mitwirkungsrechte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens abgeleitet werden können und sich diese

- 15 - primär nach kantonalem Recht richten (siehe VGU R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E.3.4 f.). Weil Art. 13 Abs. 1 KRVO den Vorprüfungsbericht aber nicht spezifisch zu den öffentlich aufzulegenden Unterlagen im Rahmen des Wirkungsverfahrens zählt und somit die Staffelung des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens dementsprechend als Ordnungsvorschrift zu verstehen ist, verfährt auch die Argumentation des Beschwerdeführers nicht, wonach nur bei Vorliegen des Vorprüfungsberichtes anlässlich des Mitwirkungsverfahrens die Betroffenen vollumfänglich Kenntnis nehmen könnten und er insofern einen erlittenen Nachteil geltend macht. 4. Der Beschwerdeführer rügt auch eine verspätete und selektive Information der Stimmberechtigten über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe habe vom 27. Mai 2017 bis zum 25. Juni 2017 stattgefunden. Dazu habe sich der Beschwerdeführer am 20. Juni 2017 vernehmen lassen. Am 26. Juni 2017 sei seine Mitwirkungseingabe vom Gemeindeverstand besprochen und mit Schreiben vom 28. Juni 2017 beantwortet worden, welche aber erst am 30. Juni 2017 beim Beschwerdeführer eingegangen sei. Es seien auch weitere Mitwirkungseingaben eingegangen und bereits am 29. Juni 2017 habe die Gemeindeversammlung stattgefunden. Bei diesem gedrängten Zeitplan könne nicht ausgeschlossen werden, dass Mitwirkungseingaben unberücksichtigt geblieben seien. Zudem hätten erstmals und auch nur mündlich die an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmberechtigten vom Inhalt der Mitwirkungseingaben Kenntnis erhalten. Dies verunmögliche den Stimmberechtigten, sich in Kenntnis aller Fakten sorgfältig und zu dem ihnen passenden Zeitpunkt ordentlich auf die Gemeindeversammlung vorzubereiten und auch die Mitwirkungseingaben in ihre Willensbildung miteinzubeziehen. Den nicht an der Gemeindeversammlung Teilnehmenden bliebe das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens gänzlich unbekannt. Die Beschwerdegegnerin hätte zur korrekten Information aller Stimmberechtigten die vorgeschriebene Zusammenfassung (des Mitwirkungsverfahrens) vor der Gemeindeversamm-

- 16 - lung zusammen mit der Einladung und der Botschaft den Stimmberechtigten zukommen lassen müssen oder diese Dokumente im Internet aufzuschalten müssen. Das abweichende Vorgehen verletzte Art. 32 Abs. 2 der kommunalen Verfassung, wonach im Zeitpunkt der Einberufung der Gemeindeversammlung die Anträge mit den Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aufliegen. In einem ähnlichen Sinne habe sich anlässlich der Gemeindeversammlung auch ein unzufriedener Stimmbürger geäußert,

wonach er das sehr sportlich angeschlagene Tempo (für die Vorbereitung und den Beschluss der Teilrevision der Ortsplanung) thematisiert und die Einladung zur Gemeindeversammlung während dem laufenden Mitwirkungsverfahren bemängelt habe. Zudem habe dieser unzufriedene Stimmberechtigte darauf hingewiesen, dass der Vorprüfungsbericht nicht vorliege. 4.1. Die Beschwerdegegnerin stellt sich hingegen auf den Standpunkt, dass im Zusammenhang mit der gerügten Vereitelung einer ordentlichen Vorbereitung der Gemeindeversammlung durch die Stimmberechtigten infolge des Vorgehens der Beschwerdegegnerin diesen die Stimmrechtsbeschwerde offen gestanden hätte. Eine solche sei aber seitens der Stimmberechtigten nicht erhoben worden. Ungeachtet dessen sei eine Verletzung von Art. 13 Abs. 2 KRVO aber ohnehin nicht ersichtlich. So habe die Beschwerdegegnerin gegenüber den Mitwirkenden, wozu auch der Beschwerdeführer gehört habe, zu deren Eingaben Stellung genommen (siehe Schreiben der Beschwerdegegnerin an den Beschwerdeführer vom 28. Juni 2017 in den Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 8) und das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens sei anlässlich der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten mitgeteilt worden (siehe Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2017 [Bf-act. 9]). In diesem Zeitpunkt habe auch bereits der Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 28. Juni 2017 vorgelegen, da dieser der Beschwerdegegnerin vorab per E-Mail zugestellt worden sei und der Vorsteher des kommunalen Departements anlässlich der Gemein-

- 17 - deversammlung vom 29. Juni 2017 daraus vorgelesen habe (siehe Bf-act. 1 S. 9 und Bf-act. 9 S. 2; Akten der Beschwerdegegnerin [Bg2-act.] 3). Der Beschwerdeführer entgegnet der beschwerdegegnerischen Argumentation damit, dass die Möglichkeit zur Erhebung einer Stimmrechtsbeschwerde bloss den Stimmberechtigten zustehe. Gleichermassen von Planungsmaßnahmen betroffenen Dritten, welche sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens äusserten, seien von der Stimmrechtsbeschwerde indessen ausgeschlossen. Zudem rügt der Beschwerdeführer, dass den Stimmberechtigten der Vorprüfungsbericht nicht rechtzeitig und bloss fragmentarisch vorgetragen zu Verfügung stand. Dadurch hätten sich die Stimmberechtigten nicht ordentlich auf die Gemeindeversammlung vorbereiten können und den an der Gemeindeversammlung nicht teilnehmenden Stimmberechtigten sei der Vorprüfungsbericht gänzlich unbekannt geblieben, was denn auch von einem an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmberechtigten kritisiert worden sei. 4.2. Die Beschwerdegegnerin legt zutreffend dar, dass gemäss Art. 13 Abs. 2 KRVO die Vorgabe besteht, dass das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammenzufassen ist. Weiter Detailvorgaben für die zusammengefasste Information des beschlussfassenden Organs anlässlich oder im Vorfeld einer Gemeindeversammlung enthält Art. 13 Abs. 2 KRVO nicht. Weitergehende Informations- oder Mitwirkungsrechte ergeben sich unter dem Gesichtspunkt des Mitwirkungsverfahrens, wie bereits vorstehend in der Erwägung 3.2 dargelegt, nicht aus übergeordnetem Recht. Die Beschwerdegegnerin weist zudem zutreffend darauf hin, dass im entsprechenden Protokoll die Erläuterung der eingegangenen Mitwirkungseingaben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2017 festgehalten wird (siehe Bf-act. 9 S. 1). Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, sind Verfahrensfehler betreffend Vorbereitung und Durchführung von Abstimmungen spätestens innert 10 Tagen mit Stimmrechtsbeschwerde gemäss

- 18 - Art. 57 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 60 Abs. 2 VRG geltend zu machen und wären sofort zu rügen gewesen (siehe VGU R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E.3.6.3, R 16 51 vom 10. Januar 2017 E.3a, R 12 168 vom 30. April 2013 E.2b und V 12 6 vom 30. Oktober 2012 E.2b f.; vgl. auch Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGE] 155/97 vom 20. Juni 1996 E.1a und nunmehr auch Art. 21 Abs. 3 des totalrevidierten Gemeindegengesetzes für den Kanton Graubünden vom 17. Oktober 2017 [GG; BR 175.050; in Kraft seit: 1. Juli 2018]; siehe für die zulässigen Rügen im Rahmen einer Stimmrechtsbeschwerde nach Art. 82 lit. c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] sowie dem Erfordernis einer sofortigen Rüge von Mängeln bei der Durchführung von Abstimmungen: Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2019 vom 16. Mai 2019 E.1.1 und

E. 24

August 2016 E.4.3; LEIMBACHER, in: KELLER/ZUFFEREY/FAHRLÄNDER

- 31 - (Hrsg.), a.a.O., Art. 6 Rz. 1 ff. und 23 ff.; AEMISEGGER, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 34 Rz. 158; siehe auch VLP-ASPAN [heute: EspaceSuisse], Arbeitshilfe Ortsbildschutz und Verdichtung, Bern 2018, S. 12 ff.).

E. 28

August 2018 in Bg1-act. 9). Somit war trotz des fortgeschrittenen Alters des Beigeladenen, nicht bereits zwingend im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung eine vertiefte Prüfung der voraussichtlichen Existenzfähigkeit vorzunehmen und es wäre auch nicht geboten gewesen, infolge eines allfälligen, nicht gesicherten längerfristigen Bestandes die Genehmigung zu verweigern (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_587/2018 vom 18. September 2019 E.3.4 f. mit Hinweis auf Art. 16b Abs. 2 RPG sogar betreffend eine baurechtliche Bewilligung).

- 46 -

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