

GR_GERICHTE R 2019 78 vom 15. April 2020

GR Gerichte, 2020-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_78

FR: GR_GERICHTE R 2019 78 du 15 avril 2020

IT: GR_GERICHTE R 2019 78 del 15 aprile 2020

Regeste

Planungszone (Unterstellung) | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Im April 2019 gelangten A._____ und B._____ erneut mit dem Baumt O.1._____ in Verbindung, weil sie ein konkretes Baugesuch für die Überbauung des Grundstücks N._____ ins Auge fassten. Der Bauamtsmitarbeiter

- 3 - ter C._____ wies anlässlich einer Besprechung am 14. April 2019 darauf hin, dass aufgrund der aktuellen provisorischen Planungsentwürfe nicht ausgeschlossen werden könne, dass das Grundstück N._____ einer Nichtbauzone zugewiesen werden könne. A._____ und B._____ reichten daraufhin am 6. Juni 2019 bei der Gemeinde O.1._____ ihr Baugesuch für die Erstellung eines Wohnhauses auf Parzelle N._____ ein.

E. 6

Mit Verfügung vom 19. August 2019 unterstellte die Gemeinde O.1._____ das Bauvorhaben auf Parzelle N._____ von A._____ und B._____ der Planungszone und sistierte das Baubewilligungsverfahren. Begründend wurde ausgeführt, dass die Gemeinde O.1._____ mutmasslich über überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) verfüge. Daher müsse sie Bauzonenreduktionen im Rahmen der laufenden Ortsplanung prüfen und vornehmen. Am 4. Oktober 2018 seien in einem ersten Planentwurf die Bauzonen ausgeschieden worden, welche aufgrund einer ersten Beurteilung und bis auf Weiteres für eine Bauzonenreduktion in Frage kämen. Dazu zähle auch die Parzelle N._____. Die Planungszone sei grundsätzlich auf alle noch nicht bewilligten Bauvorhaben anzuwenden. Das pendente Baugesuch für ein Wohnhaus auf der unüberbauten Parzelle N._____ könnte den neuen Vorschriften widersprechen und würde die Planung möglicherweise negativ präjudizieren. Somit müsse Parzelle N._____ der Planungszone unterstellt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibe damit sistiert und werde neu aufgenommen, sobald verbindlich feststehe, ob das Grundstück im Rahmen der neuen Ortsplanung einer Bauzone oder einer Nichtbauzone zugewiesen werde. Die Kosten für den mit der Unterstellungsverfügung verbundenen Behandlungsaufwand würden mit dem definitiven Baubescheid in Rechnung gestellt.

E. 7

Im Begleitschreiben vom 23. August 2019 wird festgehalten, dass der Gegenstand der Konsultationen beim Bauamt/Grundbuchamt O.1._____ die erwähnten drei Fragestellungen betroffen hätten. Andere Fragen, speziell

- 4 - hinsichtlich künftiger möglicher Rückzonungen seien nicht Gegenstand der Behördenanfrage gewesen. Unzutreffend sei, dass das Bauamt im März/April 2018 von sich aus und ungefragt auf die hypothetische Möglichkeit künftiger Rückzonungen hätte aufmerksam machen müssen. Zwar habe schon 2018 aufgrund der Richtplanunterlagen des Kantons davon ausgegangen werden müssen, dass in O.1._____ gestützt auf die Revision des Raumplanungsgesetzes - 1. Etappe (RPG 1) gewisse Rückzonungen zu prüfen und umzusetzen sein würden. Wo und in welchem Umfang dies im Einzelnen in der fusionierten Gemeinde O.1._____ erfolgen könnte, sei im Frühjahr 2018 noch gänzlich unbekannt gewesen. Erst im Oktober 2018 habe die Behörde intern die diesbezüglichen Vorschläge der Fachleute zur Kenntnis genommen. Damals hätten keine Kontakte zwischen Bauamt und Geschützten bestanden. Erst im April 2019 hätten A._____ und B._____ erneut mit dem Bauamt O.1._____ Verbindung aufgenommen, weil ein konkretes Baugesuch ins Auge gefasst worden sei. Der Bauamtsmitarbeiter C._____ habe anlässlich einer Besprechung vom 14. April 2019 sofort darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass im Rahmen der laufenden Ortsplanung auch Parzelle N._____ einer Nichtbauzone zugewiesen werden könnte und daher sich die Frage stelle, ob das Baugesuch zurzeit überhaupt materiell behandelt werden könne. In Kenntnis davon hätten A._____ und B._____ entschieden, auf eigenes Risiko die Projektierung mit Blick auf ein Baugesuchsverfahren weiterzuführen. Im Juni 2019 sei das Baugesuch nun eingereicht worden und A._____ und B._____ hätten mit dem neu eingestellten Bauamtsmitarbeiter E._____ Kontakt gehabt. Dieser habe fälschlicherweise mitgeteilt, dass bereits 2016 festgestanden habe, dass unter anderem das Gebiet, wo A._____ und B._____ bauen möchten, als Zone mit Auszugspotential bestimmt worden sei. Richtig sei, dass im Februar 2017 erstmals eine Planungszone erlassen worden sei und erst im Oktober 2018 erste Planentwürfe für konkrete Gebiete mit Auszonungspotential vorgelegen hätten. Diese falsche Auskunft habe aber keinen Einfluss auf den von A._____ und B._____ 2018

- 5 - erfolgten Grundstückserwerb und auf das durch diese eingereichte Baugesuch gehabt. Ob Parzelle N._____ im laufenden Ortsplanungs-Verfahren einer Nichtbauzone zugewiesen werde, könne zurzeit nicht verbindlich beantwortet werden. Zu gegebener Zeit stünden A._____ und B._____ die einschlägigen Mitwirkungs- und auch Beschwerderechte aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung zu.

E. 8

Gegen die Unterstellungsverfügung vom 19. August 2019, mitgeteilt am 23. August 2019, erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 23. September 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie stellten folgende Anträge: Das Grundstück N._____ O.2._____ soll in der Bauzone verbleiben; die Gemeinde O.1._____ sei zu verpflichten, das Baugesuch zu behandeln und die Baubewilligung zu erteilen; den Beschwerdeführern sei die sofortige Aufnahme der Bautätigkeit zu erlauben. Mit Bezug auf die Kosten hielten die Beschwerdeführer fest, sie seien nicht bereit, für den Aufwand der Gemeinde im Zusammenhang mit der angefochtenen Unterstellungsverfügung aufzukommen. Die Beschwerdeführer machten im Wesentlichen geltend, dass die Gemeinde ihre Aufklärungspflicht verletzt habe, indem sie nicht auf die Problematik einer bevorstehenden Umzonung von Grundstücken in der Bauzone – darunter die Parzelle N._____ – hingewiesen habe. Als nicht Ortsansässige hätten sie sich nach Treu und Glauben sowohl auf das Immobilienbüro, welches den Kauf vermittelt habe, als auch auf die Gemeinde O.1._____ verlassen dürfen. Zudem sei fraglich,

ob die Gemeinde O.1._____ wirklich keinen Einfluss auf die Ausgestaltung des zukünftigen Nutzungsplans habe, zumal die Planungszone auf Gesuch der Gemeinde durch das DVS verlängert worden sei.

- 6 -

E. 9

Mit Vernehmlassung vom 12. Oktober 2019 beantragte die Gemeinde O.1._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Dazu führte sie aus, dass im Frühjahr 2018 noch gänzlich unbekannt gewesen sei, welches Bauland dem Nichtbaugebiet zugewiesen würde. Erst im Oktober 2018 (d.h. nach dem Erwerb der Parzelle N._____ durch A._____ und B._____) seien die Bau- und Planungsbehörden intern über mögliche konkrete Standorte mit Auszonungspotential unterrichtet worden. Dabei sei erstmals auch Parzelle N._____ als Fläche mit Rückzahlungspotential eingestuft worden. Die Beschwerdeführer hätten erst im April 2019 wieder Kontakt mit dem Bauamt aufgenommen. Anlässlich einer Besprechung vom 14. April 2019 seien sie auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht worden, dass im Rahmen der laufenden Nutzungsplanrevision die Parzelle N._____ einer Nichtbauzone zugewiesen werden könnte. In Kenntnis dieser Umstände hätten sich die Beschwerdeführer entschieden, die Projektierung weiterzuführen und hätten am 6. Juni 2019 das Baugesuch eingereicht. Weiter hielt die Beschwerdegegnerin fest, dass auf den Antrag, wonach die Parzelle N._____ in der Bauzone zu verbleiben habe, nicht einzutreten sei. Dieser sei im Rahmen der laufenden Nutzungsplanrevision zu behandeln. Zudem könnte das hängige Baugesuch der künftigen Zonenplanung widersprechen, weswegen es der Planungszone unterstellt werde. Gemäss dem beauftragten Planungsbüro bestünden genügend raumplanerische Kriterien für die aktuelle Einstufung der Parzelle N._____ als Fläche mit Auszonungspotential und damit raumplanungsrechtlich zahlreiche plausible Gründe, um die Auszonung von Parzelle N._____ in Betracht zu ziehen. Niemand auf Seiten der Gemeinde habe den Beschwerdeführern die künftige Überbaubarkeit der Parzelle N._____ zugesichert. Eine solche Zusage wäre, erteilt durch das Bauamt, auch nicht für die künftige Nutzungsplanung bindend gewesen, welche durch den Souverän verabschiedet werde. Unerheblich seien auch die Informationen und Anpreisungen

- 7 - der Maklerfirma, welche seinerzeit den Kauf des Landes durch die Beschwerdeführer vermittelt habe.

E. 10

Mit Stellungnahme vom 28. Oktober 2019 zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Weiter führten sie im Wesentlichen aus, dass die Beurteilung des Planungsbüros, ob das Grundstück auszuzonen sei, sich nicht mit ihrer Einschätzung decke, was allerdings nicht in diesem Rahmen zu beurteilen sei. Zudem sei es bei den Kontakten mit dem Bauamt nicht nur um die Vorabklärung der drei spezifischen Fragen gegangen, sondern um eine umfangreiche Abklärung aller Aspekte, welche für die Überbauung der Parzelle N._____ notwendig seien. Allgemein sei ihre Bauabsicht von Anfang an - seit Januar 2018 - klar gewesen, dies bestätigten die zahlreichen Abklärungen und Anfragen bei den verschiedenen Mitarbeitern des Bauamts O.1._____. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie in der angefochtenen Verfügung vom 19. August 2018 wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die

vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 19. August 2019, mitgeteilt am 23. August 2019, worin sie das von den Beschwerdeführern am 6. Juni 2019 eingereichte Baugesuch betreffend die Erstellung eines Wohnhauses auf der nicht überbauten Parzelle N. _____ in O.2. _____ behandelte. Die Beschwerdegegnerin unterstellte dieses Gesuch der am 6. Februar 2017 für das ganze Gemeindegebiet erlassenen Planungszone (siehe dazu beschwerdegegnerische Akten [BG-act.] 2).

- 8 - 1.1. Beim Verwaltungsgericht können Entscheide von Gemeinden angefochten werden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind (Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Die Beschwerdegegnerin unterstellte das Gesuch der Beschwerdeführer der bereits am 6. Februar 2017 erlassenen und am 16. Februar 2017 im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan der Beschwerdegegnerin publizierten und am 4. Februar 2019 (Bg-act. 3) verlängerten Planungszone und eröffnete den Beschwerdeführern diesen Entscheid. Der Gemeindevorstand als oberste (kommunale) Verwaltungs- und Baubehörde (vgl. Art. 40 der kommunalen Verfassung sowie Art. 6 des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde O.2. _____) hat also in seiner Funktion als Verwaltungsbehörde einer Körperschaft des kantonalen öffentlichen Rechts (vgl. dazu Art. 60 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden [KV; BR 110.100]) in einem konkreten Fall und verbindlich einen das öffentliche (Bau- und Planungs-)Recht betreffenden Entscheid gefällt. Dieser kann weder bei einer anderen Instanz angefochten werden, noch ist er nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig, womit dieser Entscheid grundsätzlich der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden unterliegt (vgl. Art. 55 KV sowie Art. 1 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.000] i.V.m. Art. 1 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG). Denn das Verwaltungsgericht ist sowohl örtlich, als auch hinsichtlich des nachstehend umschriebenen Entscheidgegenstandes, sachlich zuständig. In Bezug auf die funktionale Zuständigkeit des Spruchkörpers ist festzuhalten, dass gemäss Art. 43 Abs. 1 VRG das Verwaltungsgericht in der Regel in Dreierbesetzung entscheidet. Im vorliegenden Fall liegt weder eine Konstellation im Sinne von Art. 43 Abs. 2 VRG vor, welche zu einer Fünferbesetzung führt, noch sind die Voraussetzungen von Art. 43 Abs. 3 VRG für einen Entscheid in einzelrichterlicher Kompetenz erfüllt.

- 9 - 1.2. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein (aktuelles) schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist (Art. 50 VRG). Die Beschwerde ist schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen (Art. 52 Abs. 1 VRG). Als Eigentümer der Parzelle N. _____ und Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid grundsätzlich berührt, d.h. sie stehen in einer spezifischen Nähe zur strittigen Angelegenheit. Den Beschwerdeführern kann ein (aktuelles) schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids betreffend die Unterstellung ihres Gesuchs unter die am 6. Februar 2017 erlassene Planungszone zuerkannt werden. Denn nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Unterstellung eines Baugesuches auf eine erlassene Planungszone anfechtbar (RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 Rz. 52 m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 1P.539/2003

vom 22. April 2004 E.1.2). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen 1.3 bis 1.5 – einzutreten. 1.3. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens kann von vornherein nur sein, was auch Gegenstand der Verfügung der Beschwerdegegnerin war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rechtsmittelbehörden; sonst würde in die funktionelle Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen BERTSCHI, in: GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a Rz. 45 m.H.a. BGE 136 II 457 E.4.2). Daher ist vorliegend festzuhalten, dass auf den Antrag der Beschwerdeführer, die Parzelle N._____ soll in der Bau-

- 10 - zone verbleiben, nicht einzutreten ist. Die Beschwerdegegnerin führt zu Recht aus, dass dieser Antrag erst in der laufenden Nutzungsplanrevision zu behandeln ist, wogegen dann den Beschwerdeführern das entsprechende Rechtsmittel der Planungsbeschwerde an die Regierung des Kantons Graubünden gemäss Art. 101 KRG zur Verfügung steht. 1.4. Ebenfalls nicht einzutreten ist auf den Antrag der Beschwerdeführer, es sei ihnen die sofortige Aufnahme der Bautätigkeit zu erlauben. Dieser Antrag ist im Antrag der Beschwerdeführer, wonach die Beschwerdegegnerin zu verpflichten sei, das Baugesuch zu behandeln und die Baubewilligung zu erteilen, schon enthalten. Mehr als die Behandlung des eingereichten Baugesuchs resp. die Erteilung der Baubewilligung kann, auch angesichts der rechtskräftigen Planungszone, von den Beschwerdeführern nicht verlangt werden. "Mehr" würde schliesslich bedeuten, dass - im Sinne einer vorsorglichen Massnahme - die Bauparzelle überbaut werden könnte, ohne dass vorgängig ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müsste, was nicht zulässig wäre. 1.5. Schliesslich wurde von den Beschwerdeführern auch noch beantragt, es seien ihnen die im Zusammenhang mit der Behandlung der Unterstellungsverfügung entstandenen Kosten nicht zu belasten. Auf diesen Antrag ist ebenfalls nicht einzutreten, da diese Kosten – die zudem noch vom Ausgang des Verfahrens abhängen – erst im Zusammenhang mit einem noch folgenden Baubewilligungsverfahren allenfalls bei den Beschwerdeführern erhoben und somit erst dann angefochten werden können. 2. Streitgegenstand bildet somit einzig die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht das Baugesuch für Parzelle N._____ der Planungszone unterstellte und somit das Baugesuch sistiert hat.

- 11 - 3.1. Die vom Gemeindevorstand am 6. Februar 2017 und am 16. Februar 2017 sowohl im kantonalen Amtsblatt als auch im amtlichen Publikationsorgan der Beschwerdegegnerin veröffentlichte und am 4. Februar 2019 verlängerten Planungszone erfasst das ganze Gemeindegebiet (Bg-act. 2 und 3). Sie wurde unter anderem im Hinblick auf die Zusammenführung der Ortsplanung der fusionierten Gemeinden und die Anpassung der Ortsplanung an die Vorgaben des kantonalen Richtplans "Siedlung" betreffend die per 1. Mai 2014 erfolgte Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG: SR 700) erlassen. Eine kommunale Planungszone im Sinne von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) kann durch den Gemeindevorstand für das von einer beabsichtigten Erlassänderung bzw. Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplanes betroffene Gebiet erlassen werden (Abs. 1). In einer solchen Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und

Vorschriften widersprechen (Abs. 2). Der Erlass einer Planungszone sowie ihre Verlängerung sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie dem kantonalen Amtsblatt bekannt zu geben; die Planungszone tritt mit ihrer Bekanntgabe in Kraft (Abs. 4). Planungszone im Sinne von Art. 27 RPG sowie Art. 21 KRG zeitigen also eine negative Vorwirkung in dem Sinne, dass beispielsweise Bauten nur noch bewilligt werden dürfen, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen. Damit wird also die Anwendung des geltenden Rechts bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt (siehe RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), a.a.O., Art. 27 Rz. 53 f.; vgl. auch BGE 118 Ia 510 E.4d, Urteil des Bundesgerichts 1C_91/2011 vom 26. Oktober 2011 E.2.2, VGU R 17 101 vom 19. Juni 2018 E.3.1.). Eine Planungszone bewahrt die Baubewilligungsbehörde ins-

- 12 - besondere davor, Bewilligungen erteilen zu müssen, welche den vorgesehenen neuen Vorschriften und Plänen widersprechen oder die Ausführung der beabsichtigten Grundordnungsplanung beeinträchtigen könnten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_842/2013 vom 25. August 2014 E.2.1.1; VGU R 13 167 vom 9. Oktober 2013 E.2a). Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG impliziert über die blosser Veränderungssperre hinaus die Möglichkeit von baulichen Veränderungen innerhalb von Planungszone, soweit die Nutzungsplanung nicht erschwert ist. Untersagt werden im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips nur Vorhaben, die der beabsichtigten neuen Ordnung widersprechen oder ihre Umsetzung erschweren (RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), a.a.O., Art. 27 Rz. 54) 3.2. Als Instrument der Plansicherung ist für den Erlass einer Planungszone vorausgesetzt, dass eine Planung der zuständigen Behörde im Gange ist. Die Behörde muss eine einigermaßen bestimmte Vorstellung über die neue Nutzungsplanung haben und das Ungenügen der bestehenden Ordnung begründen können. Ohne eine bestimmte Planungsabsicht rechtfertigt sich die Verfügung einer Planungszone "auf Vorrat" nicht. Ein Planungsbedürfnis ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn die Änderung der Nutzungsplanung unter dem Aspekt von Art. 21 Abs. 2 RPG überhaupt zulässig ist. Es müssen daher veränderte Verhältnisse oder Bedürfnisse vorliegen, die die Änderung der Nutzungsordnung zulassen würden. Fehlt die Planungsabsicht der zuständigen Gemeinde oder ist die Planungsabsicht im Lichte von Art. 21 Abs. 2 RPG nicht zulässig, fehlt es gleichzeitig am öffentlichen Interesse daran. Wird trotzdem eine Planungszone bestimmt, verstösst diese gegen die Verfassungsgrundsätze und sie ist daher unzulässig (BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern, 2012, Rz. 665 f.). 3.3. Mit der Planungszone werden nicht gemeinhin sämtliche Bauvorhaben im Planungsbereich verunmöglicht. Vielmehr soll nur, aber immerhin, die Er-

- 13 - stellung derjenigen Einrichtungen verboten werden, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen. Nicht planungsrelevante Sachverhalte bleiben unangetastet. Baubewilligungen bleiben damit weiterhin möglich, solange die konkrete Baute bzw. Nutzungsänderung der künftigen planungsrechtlichen Festlegung nicht derogiert. Damit die behandelnde Behörde die Nichtübereinstimmung mit der künftigen Planung überprüfen kann, muss sie auf das Baugesuch eintreten, sobald das Gesuch die ordentlichen formellen Anforderungen erfüllt. Bei der Beurteilung des Baugesuchs sind nicht nur die beim Erlass der Planungszone herrschenden, sondern auch die sich im Laufe des Planungsverfahrens ergebenden Änderungen in den Planungsideen und -zielen massgebend (vgl. zu alledem BERNER, a.a.O., Rz. 668 ff.). 3.4. Ziel der vorliegend relevanten Planungszone ist sowohl

das Zusammen- führen der Nutzungsplanungen in der fusionierten Gemeinde O.1. _____ als auch die Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes - 1. Etappe (RPG 1). Damit erweist sich die Planungszone, welche diese beiden Ziele sichern soll, als rechtmässig. Sie ist denn auch vom DVS (Bg-act. 3) ge- nehmigt worden. 3.5. Eine Planungszone zeitigt also - wie in E. 3.1 ausgeführt - eine negative Vorwirkung und die Aussetzung des aktuellen Rechts bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts. Eine gelockert negative Vorwirkung, wie sie in Art. 27 Abs. 1 Satz 2 umschrieben ist, gelangt vorliegend nicht zur Anwendung, da die Möglichkeit besteht, dass die Parzelle N. _____ künftig einer Nichtbau- zone zugewiesen werden könnte (Bg-act. 6). 4.1. Die Beschwerdeführer machen hauptsächlich geltend, dass die Beschwer- degegnerin gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen habe, indem sie es pflichtwidrig unterlassen habe, sie frühzeitig über bauliche Hindernisse, insbesondere nicht über das Bestehen der Planungszone,

- 14 - aufzuklären. Zu prüfen ist also, ob dies eine Verletzung des Vertrauens- schutzprinzips darstellt und in der Folge vom Grundsatz von Art. 27 RPG abzuweichen ist. 4.1.1. Das in Art. 9 BV enthaltende Gebot von Treu und Glauben gibt dem Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zu- sicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Ver- halten der Behörden. Es müssen indessen verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, damit sich der Private mit Erfolg auf den Vertrauens- schutz berufen kann. Zunächst muss eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 624 und 627). Eine wichtige Kategorie von Ver- trauensgrundlagen bilden (unrichtige) Auskünfte und Zusagen der Behör- den. Dabei taugt nicht jede behördliche Auskunft als Vertrauensbasis (HÄ- FELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 636 und 668). Erforderlich ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass es sich dabei um eine vorbe- haltlose Auskunft der Behörden handelt, sich die Auskunft auf eine kon- krete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht und die Amtsstelle, welche die Auskunft erteilt hat, hierfür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte (BGE 137 II 182 E.3.6.2). Eine Vertrauensgrundlage kann auch durch das Unterlassen not- wendiger Hinweise oder Aufklärungen geschaffen werden. Dies setzt aller- dings das Bestehen einer Aufklärungs- oder Beratungspflicht der Behörde voraus (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O, Rz 671 mit Hinweis). 4.1.2. Das Bundesgericht setzt Planungszone den Nutzungsplänen gleich (Ur- teile des Bundesgerichts 1.P365/2006 und 1P./366/2006 vom 5. Oktober 2006; RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), a.a.O., Art. 27 Rz. 27 f.). Nutzungspläne können grundsätzlich jederzeit geändert

- 15 - werden. Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass die bisher für sein Grundstück geltenden Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die Überbaubarkeit, unverändert bestehen bleiben und nicht eingeschränkt oder aufgehoben werden. Auf das Prinzip des Vertrauensschutzes können sich Private nur berufen, wenn das für den Erlass des Raumplanes zustän- dige Organ eine Zoneneinteilung für eine bestimmte Dauer zugesichert hat. Die Verwaltungsbehörden vermögen das unveränderte Bestehenbleiben eines Planes oder einer bestimmten Zoneneinteilung bloss dann zu ge- währleisten, wenn die Kompetenz zu einer Planänderung in ihren Händen liegt; andernfalls bleibt eine derartige Zusicherung wirkungslos (BGE 119 Ib 138, 141 ff; 102 I.A. 331, 337). Bei

Planänderungen ist auch das Gebot der Rechtssicherheit zu beachten. Dieses verlangt, dass Zonenpläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Das gilt es bei einer Abwägung zwischen dem Interesse an einer Änderung des Plans und demjenigen am Vertrauen in dessen Bestand mit zu berücksichtigen. Je neuer ein Plan ist, umso eher darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden (HÄFELIN/MÜLLER/UHL-MANN, a.a.O, Rz. 646 f.).

4.2. Vorliegend vermögen sich die Beschwerdeführer nicht erfolgreich auf das Prinzip des Vertrauensschutzes zu berufen. Eine Aufklärungs- und Beratungspflicht der Beschwerdegegnerin im Hinblick auf baurechtliche Fragen besteht im Kanton Graubünden und in der Gemeinde O.1._____ nämlich nicht. Zudem war die (publizierte) Planungszone schon fast ein Jahr alt, als die Kontaktnahme der Beschwerdeführer mit der Gemeinde erfolgte; aber sie konkretisierte sich erst am 4. Oktober 2018 (BG-act. 4-6), als der Kaufvertrag über Parzelle N._____ bereits abgeschlossen (8. August 2018) und abgewickelt (17. September 2018) war. Dem Mailverkehr zwischen den Beschwerdeführern und dem Bauamt O.1._____ (Bf-act. 6) ist weiter zu entnehmen, dass im Februar 2018 nur noch zwei konkrete Fragen, nämlich bezüglich Baugrund und Erschliessung, offen waren. Inwieweit sich die Beschwerdeführer - wie von ihnen behauptet - wirklich nach allgemeinen bau-

- 16 - lichen Hindernissen wie dem Bestehen der Planungszone erkundigt haben, ist nicht erstellt.

4.3. Die Beschwerdeführer zweifeln die Aussage der Beschwerdegegnerin an, dass diese keinen Einfluss auf die künftige Ausgestaltung des Zonenplans habe. Schliesslich sei ihr Antrag auf Verlängerung der Planungszone vom DVS bewilligt worden. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass eine Verlängerung der Planungszone in Art. 21 Abs. 3 KRG vorgesehen ist. Weiter ist die Ausführung der Beschwerdegegnerin korrekt, wonach die künftige Nutzungsplanung durch die Stimmbevölkerung der Gemeinde O.1._____ verabschiedet wird und die Gemeinde diesbezüglich gar keine bindende Aussage tätigen könnte.

5. Nach den gemachten Ausführungen ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin das Baugesuch der Beschwerdeführer zu Recht der Planungszone unterstellt und damit das Baugesuch sistiert hat. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht. Demnach erkennt das Gericht:

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