

GR_GERICHTE R 2020 2 vom 15. Dezember 2020

GR Gerichte, 2020-12-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_2

FR: GR_GERICHTE R 2020 2 du 15 décembre 2020

IT: GR_GERICHTE R 2020 2 del 15 dicembre 2020

Regeste

Ortsplanungsrevision (Arealplan) | Ortsplanungsrevision

Erwägungen

E. 1

Vom 14. September bis zum 15. Oktober 2018 wurde von der Gemeinde X._____ der Entwurf des Arealplans Bahnhof, bestehend aus den Arealplanvorschriften (APV), dem Bestandesplan 1:500 und dem Arealplan 1:500, – neben weiteren Unterlagen – zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Publikation dieser Mitwirkungsaufgabe erfolgte am 13. September 2018. Beabsichtigt ist namentlich die Realisierung eines regionalen Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums, in welchem zukünftig Dienststellen des Kantons sowie der Grenzschutz untergebracht sein sollen, im Bereich der rechtskräftigen Bahnhofzone der Gemeinde X._____. Der Arealplan Bahnhof beruht auf einem Richtprojekt, welches die Überbauung einer Teilfläche von Parzelle Z.1._____ bzw. heute Parzelle Z.2._____ mit zwei in der Höhe gestaffelten Baukörpern vorsieht.

E. 2

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 47 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 13 Abs. 1 KRVO stellten A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____, alle vertreten durch Letzteren, mit Eingabe vom 12. Oktober 2018 den Antrag, es sei gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG eine Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung in der Gemeinde X._____ durchzuführen. Eventualiter sei an Stelle des Erlasses eines Arealplanes das ordentliche Verfahren für Änderungen des Zonenplanes (ZP), des Baugesetzes (BG), des (Generellen) Erschliessungs- und Gestaltungsplanes durchzuführen. Subeventualiter seien zum einen die Unterlagen des Arealplanes um eine Gegenüberstellung der Standortvorteile/-nachteile beim Bahnhofareal/N._____ zu ergänzen und die Unterlagen des Arealplanes um eine Liste zu ergänzen, die klar darüber Auskunft gebe, inwiefern der ZP, der (Generelle) Erschliessungsplan, der (Generelle) Gestaltungsplan durch die Arealplanung aufgehoben, ergänzt oder geändert werde und welche Bestimmungen des BG im Einzelnen aufgehoben, geändert oder ergänzt würden. Betreffend das Gesuch um

- 4 - führung einer Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde X._____ wurde der Erlass einer anfechtbaren Verfügung verlangt.

E. 3

Anlässlich der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 19. November 2018 fasste dieser betreffend das Gesuch um Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung vom 12. Oktober 2018 gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 47 Abs. 2 KRG den Beschluss, dass auf das Gesuch

um Totalrevision der Nutzungsplanung betreffend das BG nicht eingetreten werde. Betreffend ZP, Generellen Gestaltungsplan (GGP) und Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurde das Gesuch um Totalrevision abgewiesen (Dispositivziffer 1.1). Auf das Gesuch um Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich Bahnhof wurde nicht eingetreten (Dispositivziffer 1.2). Ausserdem nahm der Gemeindevorstand im gleichen Beschluss noch Stellung zur Mitwirkungseingabe der vorstehend erwähnten Personen vom 12. Oktober 2018. In der Rechtsmittelbelehrung hinsichtlich Ziffer 1 dieses Beschlusses wurde auf eine Beschwerdemöglichkeit innert 30 Tagen seit Mitteilung dieses Entscheides ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hingewiesen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer führen dazu aus, dass in dieser, für die Gemeinde X._____ und den Kanton Graubünden extrem wichtigen, Angelegenheit eine absolute Objektivität in der Sache selbst auch seitens der Regierung gewährleistet sein müsse. Regierungsrat S._____ habe die für die Öffentlichkeit gedachte Mitteilung vom 19. April 2018 verfasst bzw. eine solche verfassen lassen (siehe Bf-act. 7). Somit habe Regierungsrat S._____

- 14 - natürlich Partei bezogen und trotzdem am (späteren) Entscheidungsverfahren teilgenommen. Dabei habe er sich weit vor der Genehmigungssitzung (vom 26. November 2019) mit der vorliegend Anfechtungsgegenstand bildenden Arealplanung (vor-)befasst. Wenn sich ein Mitglied einer entscheidenden Behörde in einer Streitangelegenheit aber vor der (Entscheidungs-)Sitzung damit befasse, sich eine Meinung bilde und diese öffentlich bekannt gebe, so dürfe es an der entscheidenden Sitzung nicht teilnehmen. Die Beschwerdeführer würden benachteiligt, weil sich eines der fünf Mitglieder doch bereits vor der abschliessenden Sitzung festgelegt habe, notabene bevor überhaupt eine (Planungs-)Beschwerde eingereicht worden sei. Im Interesse eines korrekten Vorgehens der Regierung im Sinne von Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101), werde deshalb die Nichtigkeit des angefochtenen Entscheides beantragt.

E. 3.2

Der Beschwerdegegner verwies in seiner Vernehmlassung vom 3. Februar 2020 auf die entsprechende Erwägung im angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019. Dort wurde ein bereits im vorinstanzlichen Verfahren gestelltes Ausstandsgesuch behandelt und festgehalten, dass der Ausstand eines Mitgliedes des Regierungsrates in Art. 11 des kantonalen Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes (RVOG; BR 170.300) und Art. 6a VRG geregelt sei. Die Beschwerdeführer vermöchten aber nicht darzulegen, gestützt auf welche Norm Regierungsrat S._____ in den Ausstand zu treten habe. Aus der erwähnten Medienmitteilung vom 19. April 2018 der Standeskanzlei, wonach der Kanton gemäss seiner Immobilienstrategie für das Gebiet Y._____ ein regionales Verwaltungszentrum realisieren möchte, könnten die Beschwerdeführer nichts zugunsten ihres Ausstandsgesuches gegenüber Regierungsrat S._____ ableiten. Dies unbeschadet des Umstandes, dass Regierungsrat S._____ als Vorsteher des für das kantonale

- 15 - Hochbauamt zuständigen Departements in der erwähnten Medienmitteilung als Auskunftsperson bezeichnet worden sei. Das Ausstandbegehren gegen Regierungsrat S._____ werde – unter Ausschluss des Betroffenen gemäss Art. 11 Abs. 4 RVOG – abgewiesen.

E. 3.3

Die von den Beschwerdeführern beantragte Nichtigkeitsfolge infolge der Verletzung von Ausstandsregeln kommt nur in besonders schwerwiegenden Fällen in Frage und sie wäre auch von Amtes wegen zu berücksichtigen. Ein besonders schwerwiegender Fall wäre etwa insbesondere anzunehmen, wenn durch das Behördenmitglied ein (direkter) persönlicher, namentlich finanzieller, Vorteil verfolgt würde (siehe BGE 136 II 383 E.4.1 und 4.5; Urteil des Bundesgerichts 2C_178/2020 vom 19. Juni 2020 E.2.2 f.; HäFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1117). Vorliegend sind keinerlei Gründe ersichtlich und werden von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert dargetan, dass der angefochtene Entscheid an einem solchen besonders schweren Mangel leiden könnte (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 2C_178/2020 vom 19. Juni 2020 E.2.3 ff.). Insofern kann in jedem Fall nicht von einer Nichtigkeit des angefochtenen Entscheides ausgegangen werden.

E. 3.4

Der Kanton Graubünden regelt die Ausstandspflicht der Regierung namentlich in Art. 11 RVOG. Nach dessen Abs. 1 hat ein Regierungsmitglied dann in Ausstand zu treten, wenn es selbst, die Ehegattin oder der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner, eine Person, mit welcher es eine faktische Lebensgemeinschaft führt oder einer seiner Verwandten oder Verschwägerten bis zum vierten Grad an einem Beschluss der Regierung ein unmittelbares persönliches Interesse haben (Art. 11 Abs. 1 lit. a RVOG). Ausserdem hat ein Regierungsmitglied in den Ausstand zu treten, wenn die Regierung über Beschwerden gegen eine eigene Departementsverfügung entscheidet (Art. 11 Abs. 1 lit. b RVOG).

- 16 - Gemäss Art. 11 Abs. 2 RVOG ist ein unmittelbares persönliches Interesse nur anzunehmen, wenn sich aus dem betreffenden Beschluss für eine der in Art. 11 Abs. 1 RVOG genannten Personen einen direkten Vor- oder Nachteil ergeben kann. Im Übrigen richtet sich der Ausstand im Bereich der Rechtspflege nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegesetzes (Art. 11 Abs. 1 letzter Satz RVOG). Vorliegend ist die Regierung mit der Erledigung der Planungsbeschwerde im Bereich der Rechtspflege tätig geworden. Das hat zur Folge, dass sich der Ausstand (auch) nach Art. 6a - 6c VRG richtet. In Art. 6a VRG werden die Ausstandsgründe aufgezählt. Art. 6b VRG regelt die Anzeigepflicht und das Ausstandsbegehren. Art. 6c Abs. 1 lit. b VRG legt schliesslich fest, dass die Kollegialbehörde bei Streitigem Ausstand in Ausstandsfällen ihrer Mitglieder in Abwesenheit der betroffenen Person entscheidet (vgl. VGU A 11 13, 14, 15, 17 und 18 vom 25. Oktober 2011 E.3a). Für nichtrichterliche Behörden gewährleistet Art. 29 Abs. 1 BV den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Das Gebot der Unbefangenheit bildet einen Teilgehalt dieses Grundrechts. Die für Gerichte geltenden Anforderungen an die Unbefangenheit können aber nicht unbesehen auf das (erstinstanzliche) Verwaltungsverfahren und verwaltungsinterne Rechtsmittelverfahren übertragen werden. Gerade die systembedingten Unzulänglichkeiten des verwaltungsinternen Verfahrens haben zur Schaffung unabhängiger richterlicher Instanzen geführt. Bei Exekutivbehörden ist auch zu berücksichtigen, dass ihr Amt mit einer sachbedingten Kumulation verschiedener, auch politischer Aufgaben einhergeht. Regierungsbehörden sind aufgrund ihres Amtes, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen. Sie tragen zugleich eine besondere Verantwortung zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Liegt die amtliche Mehrfachbefassung damit

im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinne systembedingt, so liegt

- 17 - nicht bereits darin eine unzulässige Vorbefassung. Ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, entscheidet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls (vgl. BGE 140 I 326 E.5.2, 137 II 431 E.5.2 und 127 I 196 E.2b; Urteile des Bundesgerichts 2C_382/2018 vom 15. März 2019 E.2.3, 1C_388/2018 vom 8. Januar 2019 E.3.2, 1C_517/2017 vom 18. Dezember 2017 E.4.2, 1C_278/2010 vom 31. Januar 2011 E.2.2 ff. und 1C_436/2009 vom 3. Februar 2010 E.2.3.2; vgl. auch VGU A 11 13, 14, 15, 17 und 18 vom 25. Oktober 2011 E.2 und R 09 49 vom 15. Dezember 2009 E.2). Nicht richterliche Amtspersonen haben im Wesentlichen nur dann in den Ausstand zu treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache namentlich ein persönliches Interesse haben (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_717/2018 vom 24. Januar 2020 E.4.1 und 2C_382/2018 vom 15. März 2019 E.3). Doch auch im Verwaltungsverfahren bzw. im verwaltungsinternen Rechtsmittelverfahren verbietet sich eine Mitwirkung von (systembedingt vorbefassten) Amtspersonen, soweit diese analog zu Art. 30 Abs. 1 BV – nach objektiven Gesichtspunkten – den Anschein einer tatsächlichen Voreingenommenheit erwecken, wobei an die Unbefangenheit von Mitgliedern einer Rechtsmittelinstanz relativ hohe Anforderungen zu stellen sind (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_717/2018 vom 24. Januar 2020 E.4.1, 2C_382/2018 vom 15. März 2019 E.2.3 und 2C_142/2018 vom 3. August 2018 E.3.1 f., je m.H.a. BGE 139 II 121 E.5.1, sowie 1C_517/2017 vom 18. Dezember 2017 E.4.2). Der Kern der Garantie der Unbefangenheit ist sowohl für Richter wie auch Verwaltungsbeamte, dass sie sich in Bezug auf die Beurteilung des Sachverhalts nicht bereits (abschliessend) festgelegt haben (siehe BGE 140 I 326 E.5.2; Urteile des Bundesgerichts 2C_426/2018 vom 25. März 2019 E.5.2 und 1C_517/2017 vom 18. Dezember 2017 E.4.2). Ein Anschein der Befangenheit könnte etwa aufgrund einer (funktionalen) Vorbefassung, beispielsweise infolge einer Ämterkumulation, oder einer vorgängigen Äusserung grundsätzlich in Frage kommen (siehe

- 18 - Urteil des Bundesgerichts 1C_517/2017 vom 18. Dezember 2017 E.4.3 f. und 4.6).

E. 3.5

Vorliegend nehmen die Beschwerdeführer nicht konkret Bezug auf die Ausstandsbestimmungen gemäss Art. 11 RVOG bzw. Art. 6a ff. VRG und rügen somit auch nicht konkret eine Verletzung von kantonalem Recht. Sie leiten die Befangenheit von Regierungsrat S. _____ in der vorliegenden Angelegenheit aus der Medienmitteilung der Standeskanzlei vom 19. April 2018 (siehe Bf.-act. 7) betreffend das geplante regionale Verwaltungszentrum des Kantons in X. _____ bzw. im Arealplanperimeter ab, weil er dadurch bereits Partei bezogen habe. Damit ist also in erster Linie eine Befangenheit infolge von vorgängigen Äusserungen angesprochen. Dazu ist zu bemerken, dass in der erwähnten Medienmitteilung Regierungsrat S. _____ – infolge seiner Funktion als Vorsteher des damaligen Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements (BVFD; heute: Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität [DIEM]) als Auskunftsperson aufgeführt wurde. Es wurde insbesondere darüber informiert, dass gemäss kantonaler Immobilienstrategie in X. _____ ein Verwaltungszentrum geschaffen werden solle. Nach einer Standortevaluation habe sich ein Neubau auf dem Areal der Rhätischen Bahn (RhB) beim Bahnhof herauskristallisiert und für das entsprechende Grundstück sei ein Vorvertrag abgeschlossen worden. Zukünftig sollen 13 Dienste zentral an einem Ort Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger erbringen und ein solches Verwaltungszentrum führe auch zu einer

effizienteren Zusammenarbeit und geringeren Raum- kosten. Bei optimalem Verlauf der Planungs- und Bewilligungsverfahren auf kommunaler und kantonaler Ebene sowie einer Zustimmung durch das Bündner Stimmvolk, könne ein Baubeginn im Frühjahr 2022 bzw. die In- betriebnahme im Frühjahr 2025 erfolgen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen klar auf, dass eine (allfällige) Mehrfachbefassung von Regierungs- rat S._____ in jedem Fall als systemimmanent sowie im öffentlichen Inter-

- 19 - esse liegend einzustufen wäre. Zum einen als zuständiger Departements- vorsteher betreffend das geplante regionale Verwaltungszentrum des Kantons (vgl. für die Zugehörigkeit des Hochbauamtes zum DIEM: An- hang 1 Ziffer 2.5 lit. b zur Regierungs- und Verwaltungsorganisationsver- ordnung [RVOV; BR 170.310]) und andererseits in Erfüllung der gesetzli- chen Aufgabe als Mitglied der Genehmigungs- und Beschwerdeinstanz im Sinne von Art. 49 Abs. 1 bzw. Art. 101 KRG für den Arealplan als Bestand- teil der kommunalen Grundordnung. Dabei handelt es sich um die Wahr- nehmung von unterschiedlichen öffentlichen Funktionen und dies wider- spricht auch nicht dem kantonalen Recht betreffend Unvereinbarkeiten gemäss Art. 3 RVOG und Art. 22 der Verfassung des Kantons Graubün- den (KV; BR 110.100). In der entsprechenden Mitteilung wurde auch ex- plizit auf noch erforderliche und offene Planungs- und Bewilligungsverfah- ren auf kommunaler und kantonaler Ebene hingewiesen, was gegen eine bereits zu diesem Zeitpunkt (abschliessend) festgelegten Beurteilung des Sachverhalts bzw. eine persönliche Vorbefassung spricht (vgl. zum Gan- zen auch die Beurteilung der Ausstandsbegehren durch das Bundesge- richt im Urteil 1C_517/2017 vom 18. Dezember 2017 E.4.3 f. und 4.6; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 1P.591/2006 vom 9. Mai 2007 E.5). Im Ergebnis ist also die Mitwirkung von Regierungsrat S._____ an der Ab- weisung der Planungsbeschwerde vom 21. Dezember 2018 im angefoch- tenen Entscheid vom 26. November 2019 nicht zu beanstanden. 4. Hinsichtlich des von den Beschwerdeführern beantragten Augenscheins ist zu bemerken, dass ein solcher gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG als Beweismittel der Abklärung des Sachverhalts dient. Vorliegend ergibt sich dieser aber in hinreichendem Masse aus den Akten. Dies gilt auch für das Richtprojekt gemäss der Machbarkeitsstudie für das regionale Verwal- tungs- und Dienstleistungszentrum. Somit erweist sich ein Augenschein für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit als nicht erforderlich

- 20 - und der Antrag ist in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (vgl. BGE 144 II 427 E.3.1.3, 141 I 60 E.3.3 und 136 I 229 E.5.3). Eine Expertise betreffend Verkehrsplanung im Gebiet Bahnhofzone/R._____, wie sie von den Beschwerdeführern ebenfalls beantragt wurde (siehe dazu auch die nachstehende Erwägung 6.4.1) und die sich auch über die Luftbelastung durch den anfallenden Verkehr im Bahnhofareal und Dorfzentrum sowie die Verkehrsentwicklung im Dorfzentrum (inkl. der damit zusammenhän- genden Luft- und Lärmbelastung) zu äussern hätte, ist mangels Relevanz von Teilen dieser Fragestellung für das vorliegende Verfahren sowie in antizipierter Beweiswürdigung ebenfalls abzuweisen (siehe auch nachste- hende Erwägungen 6.4.2 ff.). Zu der von den Beschwerdeführern eben- falls verlangten Expertise über die konkrete Einhaltung der demokrati- schen Rechte im vorliegenden Fall ist zu bemerken, dass die Relevanz einer politischen Fragestellung – soweit es sich nicht ohnehin um eine vom Gericht selbst zu beantwortende Rechtsfrage handeln würde (vgl. dazu BGE 125 II 392 E.5c und 113 II 429 E.3a) – im vorliegenden Verfahren ebenfalls nicht ersichtlich ist (siehe dazu auch die nachstehende Erwä- gung 5.4). Zu den Editionsanträgen ist festzuhalten, dass

diese Unterlagen im Wesentlichen bereits in den Akten liegen (siehe etwa Belege 10.1 ff. in der Beilage 2 der Akten des Beschwerdegegners [Bg1-act. 2] und Belege 10.1 ff. in den Akten der Beschwerdegegnerin im Verfahren R 19 2) oder deren Relevanz für das Gericht für die massgebenden Fragestellungen nicht erstellt ist.

E. 4

Gegen diesen Beschluss erhoben A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____ (nachfolgend Beschwerdeführer), widerum vertreten durch Letzteren, am 3. Januar 2019 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, die Ziffer 1.1 des Entscheides des Gemeindevorstandes X._____ vom 19. November 2018 betreffend das Gesuch um Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde X._____ vom 12. Oktober 2018 sei aufzuheben und die Gelegenheit an die Vorinstanz zur Einleitung des Verfahrens zur Überarbeitung der Ortsplanungsgrundlagen zurückzuweisen (Verfahren R 19 2). Ausserdem ersuchten sie um die Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

- 5 -

E. 5

Am 15. Januar 2019 liess sich die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) zur beantragten aufschiebenden Wirkung im Verfahren R 19 2 vernehmen und beantragte das Nichteintreten auf das Gesuch um aufschiebende Wirkung, eventualiter sei es abzuweisen. Mit Verfügung vom 18. Januar 2019 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde (vom 3. Januar 2019) im Verfahren R 19 2 keine aufschiebende Wirkung zu.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer rügen eine Umgehung der dem Souverän zustehenden demokratischen Rechte. Gemäss der Arbeitshilfe zum KRG vom 1. Dezember 2010 – verfasst durch den Juristen für Raumplanung im Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden – sei gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG die mögliche Abweichung (im Rahmen eines Arealplans) in Bezug auf die Art der Nutzung und das Nutzungsmass sowohl

- 21 - räumlich als auch inhaltlich und – mangels kommunaler Abstimmung über Arealpläne – aufgrund der Rücksichtnahme auf den Souverän begrenzt. Namentlich gestützt darauf gelangen die Beschwerdeführer zum Schluss, dass Art. 46 RPG (recte KRG) das Ziel verfolge, planungsrechtliche Prozeduren zu vereinfachen und zwar durch die Übertragung gewisser Kompetenzen auf die Gemeindeexekutive. Dem Schutzbedürfnis des Einzelnen werde dadurch Rechnung getragen, dass entsprechende Verfügungen oder gesetzgeberische Akte der Genehmigung durch die Regierung unterlägen und ausserdem dem Einzelnen die Möglichkeit der Mitwirkung eingeräumt werde. Die Beschwerdeführer werfen dem Beschwerdegegner und der Beschwerdegegnerin vor, den Grundgedanken der Wahrung demokratischer Rechte ad absurdum zu führen, wobei die Gemeindeversammlung einer ähnlichen oder zumindest stark übereinstimmenden Planung (im Jahre 2012) die Genehmigung verweigert habe. Um dem politischen Risiko einer (erneuten) Ablehnung durch die Stimmbevölkerung vorzukommen, habe die Gemeinde das Arealplanverfahren anstelle einer Zonenplan- bzw. Ortsplanungsrevision gewählt. Replicando erachteten die Beschwerdeführer es als zentral, dass die Beschwerdegegnerin die Gründe für das Scheitern der Ortsplanungsrevision betreffend das Bahnhof Areal hätte

eruiieren müssen. Dabei wiederholten sie ihre Vorwürfe betreffend die Verhinderung eines korrekten Abstimmungsverfahrens, wo der Souverän dazu (verbindlich) Stellung nehmen könnte. Ausserdem ergänzten sie, dass der Souverän damals klar und eindeutig entschieden habe, dass er keine zusätzlichen Infrastrukturen als nötig erachtete und die damit verbundenen verkehrstechnischen Nachteile in keinem Verhältnis zum erzielten Ergebnis stünden. Unter Bezug auf einen Bericht aus der lokalen Presse vom 7. Juli 2012 wurde geschildert, dass aus der Sicht der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Eindruck geherrscht habe, dass die damalige Ortsplanungsrevision klar den Interessen der RhB und nicht jener der Gemeinde dienen sollte. Grundsätzlich sei auch in Frage gestellt

- 22 - worden, ob X._____ überhaupt ein Dienstleistungszentrum benötige, existierten doch bereits eine Gewerbezone N._____ und das (Dorf-)Zentrum mit Verkaufsgeschäften, Hotels und Restaurants. Gemäss Äusserungen von Stimmbürgern sei der Bedarf an sich in Frage gestellt und vor der Gefahr einer Entleerung des Dorfkerns gewarnt worden. Schliesslich sei auch moniert worden, dass ein Mehrverkehr entlang der Bahnhofstrasse und in die dahinterliegenden Quartiere der Bevölkerung nicht mehr zuzumuten sei.

E. 5.2

Gemäss dem Beschwerdegegner sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Wahl des Planungsinstruments "Arealplan" für die vorliegende Planungsaufgabe gegeben. Dazu verwies er insbesondere auf den angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid. Darin wurde namentlich festgehalten, dass weder die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten Ereignisse (RPG-Revision 1. Etappe vom 15. Juni 2012 [RPG 1; in Kraft seit 1. Mai 2014], Kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung [KRIP-S], Erlass des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen [ZWG; SR 702], angeblich stagnierende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde) noch die von ihnen erwähnten Auswirkungen des (zukünftigen) Verwaltungszentrums auf die Umgebung ausreichten, um den Arealplan "Bahnhof" von der vorgängigen Durchführung einer Gesamtrevision der Ortsplanung abhängig zu machen. Es sei nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde für die Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für das (zukünftige) Verwaltungszentrum am vorgesehenen Ort den Weg über eine (projektbezogene) Teilrevision der Ortsplanung beschritten habe. Zudem wurde verneint, dass mit dem Arealplan ein unzulässiges, falsches Planungsinstrument für das vorgesehene Verwaltungszentrum mit den geplanten Dimensionen gewählt wurde. Es treffe nicht zu, dass die Beplanung eines derart grossen Gebietes aus demokratischen Gründen unbedingt eines dem Volkentscheid unterlie-

- 23 - genden Planungsinstrumentariums bedürfe. Das KRG begrenze den Arealplan nicht auf eine bestimmte Maximalgrösse. Zudem bestehe vorliegend auch eine vom Volk abgeseignete Grundordnung, welche sowohl die zulässigen, vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) erlaube, als auch mittels Parametern das (mögliche) Mass der Nutzung hinreichend bestimme. Denn aufgrund der zulässigen Gebäudeabmessungen (anhand der Regelbauweise) hätte auf dem Areal eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 8'160 m² realisiert werden können, welche im Arealplan "Bahnhof" aber auf 7'000 m² reduziert worden sei. Ausserdem sei es gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG keineswegs unzulässig, im Rahmen eines Arealplanes von der Grundordnung abzuweichen. Die entsprechenden Voraussetzungen seien vorliegend sowohl betreffend die maximale Gebäudelänge – namentlich unter Berücksichtigung der Abweichungsmöglichkeit gemäss Art. 44 Abs. 4 Spiegelstrich 2 des kommunalen

Baugesetzes (BG) betreffend Gebäudelängen im Quartierplanverfahren – als auch betreffend die Verschiebung bzw. dem Neuanlegen einer Strassenanlage erfüllt. Ebenso wenig lasse sich der angefochtene Arealplan "Bahnhof" inhaltlich beanstanden. Der Arealplan stelle ein sachgerechtes Nutzungs- und Gestaltungszept im Sinne von Art. 58 Abs. 2 BG dar, wobei die getroffenen Lösungen auf einem ortsbaulich und gestalterisch hohen Ansprüchen genügenden Richtprojekt basiere. Mit dem vorliegenden Arealplan "Bahnhof" könne sichergestellt werden, dass eine richtplankonforme, sinnvolle und qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in einem mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Gebiet bewirkt werde.

E. 5.3

Die Beschwerdegegnerin entgegnete dem Vorwurf einer angeblichen Umgehung demokratischer Rechte primär mit dem Einwand, dass gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG i.V.m. Art. 44 Abs. 4 BG im Rahmen von Folgeplanungen betreffend Grenzabstände, Gebäudeabstände und Gebäudelängen

- 24 - von der Regelbauweise abgewichen werden dürfe. Dies im Gegensatz zu einer Abweichung von der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ). Zudem habe das im Jahr 2012 abgelehnte Projekt bzw. die damalige Ortsplanungsrevision im Hochbaubereich eine maximale aGF von 10'000 m² zugelassen, was über der Regelbauweise gelegen habe. Der vorliegend strittige Arealplan sehe gemäss Art. 4 Abs. 2 der Arealplanvorschriften (APV; siehe Bg1-act. 4) im unüberbauten Bahnhofsbereich "Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung" eine aGF von minimal 5'400 m² (recte 5'600 m²) und maximal 7'000 m² vor, womit die Vorgaben der Grundordnung – im Unterschied zur im Jahr 2012 gescheiterten Ortsplanungsrevision (siehe dazu Belege 10.2 und 10.3 [Art. 6 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Bahnhof sowie Genereller Gestaltungsplan Bahnhof 1:1000] in Bg 1-act. 2) – eingehalten würden und eine Planung auf Stufe Folgeplanung (mittels Arealplan) zulässig und zweckmässig sei. In diesem Zusammenhang wurde auch noch erwähnt, dass im Bezugsgebiet (des Arealplanes) gemäss Regelbauweise ein aGF von 8'160 m² möglich wäre (siehe dazu nachstehende Erwägung 6.3.5). Die Gründe für das Scheitern der Ortsplanungsrevision im Jahre 2012 seien vorliegend irrelevant und könnten vom heutigen Gemeindevorstand – der damals überwiegend noch nicht im Amt gewesen sei – auch nicht mehr genau nachvollzogen werden, wobei für die damalige Planung zudem auch ein anderes Planungsbüro verantwortlich gewesen sei. Ausserdem erwachse eine vom Souverän abgelehnte Planung nicht derart in materielle Rechtskraft, dass gleiche oder ähnliche Vorhaben nicht mehr zum Gegenstand einer Planung gemacht werden dürften. Ohnehin würden die Beschwerdeführer verkennen, dass ihre weitgehend politische Argumentation einer verwaltungsgerichtlichen Kontrolle nicht zugänglich sei, habe doch das Verwaltungsgericht in Anwendung von Art. 51 Abs. 1 VRG den (Genehmigungs- und Planungsbeschwerde-)Entscheid der Regierung als (zweite) kantonale Rechtsmittelinstanz auf Rechtsverletzungen einsch-

- 25 - liesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie unrichtige oder unvollständige Feststellungen des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b) zu überprüfen. Vorliegend könne nicht ansatzweise von einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 51 VRG gesprochen werden. Dabei sei in erster Linie zu beachten, dass der Souverän das Arealplangebiet (letztmals) im Jahre 2004 (wohl 2005 gemeint; Totalrevision des BG wurde am 15. Dezember 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen) rechtskräftig

der BHZ zugewiesen habe. Gemäss Art. 58 Abs. 2 BG dürfe seither dieses Gebiet mit einem "Nutzungs- und Gestaltungskonzept" entsprechend der im Zonenschema definierten Regelbauweise sehr dicht überbaut werden (13 m Gebäudehöhe, 16 m Firsthöhe, 30 m Gebäudelänge, 5 m Gebäudeabstand; vgl. das Zonenschema gemäss Art. 45 BG). Weil gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG i.V.m. Art. 44 Abs. 4 BG im Rahmen einer Folgeplanung betreffend Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudelänge von der Regelbauweise abgewichen werden könne, erweise sich der vorliegend strittige Arealplan als vollständig gesetzeskonform und es liege keine Rechtsverletzung im Sinne von Art. 51 Abs. 1 VRG vor. Mit dem vorliegenden Arealplan werde die rechtskräftig beschlossene Grundordnung inhaltlich konkretisiert, womit sich eine erneute Befragung der Gemeindeversammlung zu den von ihr bereits rechtskräftig entschiedenen Fragen bzw. Festsetzungen nicht aufdränge und anlässlich der gescheiterten Ortsplanungsrevision im Jahre 2012 sollte die Nutzungsintensität um ca. 20 % (8'160 m² aGF auf neu 10'000 m² aGF) erhöht werden. Trotz der abgelehnten Revision der Ortsplanung, habe die rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 2004 (wohl 2005/2006 gemeint), die eine aGF von 8'160 m² aGF zulasse, weiterhin Bestand.

E. 5.4

Beim Arealplan handelt es sich – obwohl er wie der Quartierplan nach Art. 51 ff. KRG ein (fakultatives) Planungsmittel der Folgeplanung darstellt – um einen Plan der Grundordnung. Er bedarf der Genehmigung durch die

- 26 - Regierung (siehe Art. 49 Abs. 1 i.V.m. Art. 22 Abs. 2 KRG, Art. 19a Abs. 2 Ziffer 1 KRG und Art. 25 Abs. 2 Satz 2 KRG; Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004 zur Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004-2005 [nachfolgend Botschaft KRG 2004], S. 304, 322 und 327). Der Arealplan legt gemäss Art. 46 Abs. 1 KRG die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans (ZP), des Generellen Gestaltungsplans (GGP) und des Generellen Erschliessungsplans (GEP) enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind nach Art. 46 Abs. 2 KRG zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonen Grenzen geändert werden. Gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG – in der am

E. 6

Am 11. Februar 2019 liess sich die Beschwerdegegnerin im Verfahren R 19 2 noch zur Sache vernehmen. Sie beantragte das Nichteintreten auf die Beschwerde. Eventualiter sei das vorliegende Verfahren zu sistieren bis zum Entscheid der Regierung des Kantons Graubünden über die unter anderem von A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____ am 21. Dezember 2018 erhobene Planungsbeschwerde betreffend den Arealplan Bahnhof. Subeventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer stellen sich ausserdem auf den Standpunkt, dass im vorliegenden Fall eine Änderung des BG, des ZP, des (GGP) und des GEP anstelle eines Arealplanverfahrens erforderlich sei und rügen somit im Ergebnis (auch) eine unzulässige bzw. nicht sachgerechte Wahl des Planungsinstruments Arealplans anstelle des

"ordentlichen Ortsplanungs- verfahrens". Damit zielen sie unter anderem auf die grundsätzlich unterschiedlichen Zuständigkeiten bzw. Kompetenzen für den Erlass des Arealplanes sowie derjenigen für den Erlass und die Änderung des BG, des ZP, des GGP, des GEP sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ab (siehe Art. 48 Abs. 1 ff. KRG). Für den Erlass von Arealplänen erklärt Art. 48 Abs. 2 KRG, wie bereits vorstehend erwähnt und vorbehaltlich einer abweichenden Regelung seitens Gemeinde zugunsten des Gemeinderates, den Gemeindevorstand als zuständig. Demgegenüber unterliegen der Erlass und die Änderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des GGP, des GEP sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, gemäss kantonalem Recht im Normalfall der Abstimmung in der Gemeinde (Art. 48 Abs. 1 KRG in der ab dem 1. April 2019 gültigen Fassung). Im Ergebnis gelangen die Beschwerdeführer zum Schluss, dass Art. 58 Abs. 2 BG nicht so verstanden werden dürfe, dass der Gemeindevorstand (gestützt auf Art. 48 Abs. 2 oder Art. 53 Abs. 1 KRG, jeweils i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BG) in einem Areal- oder Quartierplan das Mass der Nutzung festlegen dürfe. Diese Kompe-

- 29 - tenz sei dem Souverän vorbehalten. Denn gemäss Art. 44 Abs. 1 BG richte sich das Mass der Nutzung sowie die Grenz- und Gebäudeabstände in den einzelnen Zonen nach dem Zonenschema gemäss Art. 45 BG, welches zugleich auch die Regelbauweise definiert. Das Zonenschema nach Art. 45 BG regle aber für die BHZ das Mass der Nutzung weder richtwertmässig, noch werde ein Nutzungsrahmen vorgegeben. Der Souverän habe diesen Beschluss bei Erlass des Zonenplans bzw. von Art. 45 BG nicht gefasst. Damit könne der Gemeindevorstand erst einen Arealplan erlassen, wenn der Souverän in der Grundordnung das Mass der Nutzung in der BHZ als Richtwert oder als Rahmen beschlossen habe. Ein anderweitiges Vorgehen durch den Gemeindevorstand verletze die in Art. 48 Abs. 1 KRG garantierten Rechte des Souveräns. Ausserdem lege weder das BG oder der ZP für die BHZ die Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie) fest. Weil die Grundordnung weder die Nutzungsart noch das Mass der Nutzung festlege, bleibe kein Raum für den Gemeindevorstand in Form einer Folgeplanung über das Nutzungsmass und die Nutzungsart zu entscheiden. Der Gesetzgeber müsse Art und Mass der Nutzung zumindest richtplanmässig festlegen, wobei dann die Folgeplanung nur noch die Details regle. Im vorliegenden Fall hätte der Gemeindevorstand nicht ohne entsprechende richtplanmässige Festlegung in der Grundordnung Art und Mass der Nutzung (im Arealplanperimeter) festlegen dürfen. Weil der Arealplan auch – abhängig vom Geschoss – Gebäudelängen bis zu 90 m zulasse, zwischen den Baufeldern von 40 m x 90 m die Gebäudeabstände auf 8 m reduziere und im Arealplan die Kompetenz eingeräumt werde, an den Strassenkreuzungen Änderungen vorzunehmen, gingen mit dem (nur) vom Gemeindevorstand beschlossenen Arealplan nicht nur Änderungen an den Gestaltungsvorschriften einher, sondern – ohne demokratische Mitwirkung – auch solche am GEP, der die Strassenführung festlege. Weil mit der Schaffung von 5'600 m² bis 7'000 m² BGF (recte aGF) eine (massive) Zunahme des Verkehrs und damit einhergehend der - 30 - Lärm- und Luftbelastung zu erwarten sei, müssten aufgrund solcher gewichtiger Auswirkungen auf die Umgebung umfassende Abklärungen getätigt werden, die (nur) einer ordentlichen oder Teilrevision der Grundordnung eigen seien. Zudem müsse der Souverän nicht nur mitwirken dürfen, sondern auch mitbestimmen dürfen. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei Art. 48 Abs. 1 KRG verletzt.

E. 6.2

Der Beschwerdegegner erachtet die rechtlichen Voraussetzungen für die Wahl des Planungsinstrumentes "Arealplan" für die vorliegende Planungsaufgabe gemäss der vorstehenden Erwägung 5.2 als erfüllt. In diesem Zusammenhang hält er unter anderem zutreffend fest, dass das KRG keine spezifischen Vorgaben für das Arealplanverfahren (als Folgeplanungsinstrument und Bestandteil der Grundordnung) betreffend die maximale Grösse eines Arealplanperimeters oder der Auswirkungen auf Raum und Umwelt vorgibt (vgl. dazu Art. 22 Abs. 2 Satz 2 und Art. 46 ff. KRG). Ausserdem weist er im angefochtenen Beschluss auch zu Recht auf eine von den Stimmberechtigten abgeseignete Grundordnung (mit einer Nutzungsmass- und Nutzungsartfestlegung) im Arealplanperimeter hin. Denn gemäss dem von den Stimmberechtigten beschlossenen, rechtskräftigen ZP liegt der fragliche Baubereich (vgl. dazu Art. 4 und 6 APV) in der BHZ (siehe dazu Zonenplan 1:2000, in: Bg1-act. 3 sowie Arealplan 1:500 und Bestandesplan 1:500 der Arealplanung Bahnhof, in: Bg1-act. 4). Gemäss Zonenschema nach Art. 45 BG ist in der BHZ eine maximale Gebäudehöhe von 13 m, eine maximale Firsthöhe von 3 m ab Gebäudehöhe sowie eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig. Eine Ausnutzungsziffer (AZ; vgl. dazu Art. 46 BG), ist wie beispielsweise auch in der Kernzone (KZ) nicht festgelegt. Der Beschwerdegegner führt ebenfalls zutreffend aus, dass ein Arealplan auch ohne (von den Stimmberechtigten) festgelegte Nutzungsziffer bzw. Ausnutzungsziffer in Frage kommt und ein Nutzungsmass auch auf andere Weise bestimmt werden kann. Nament-

- 31 - lich durch Gebäudeabmessungsvorschriften, allenfalls kombiniert mit Gebäude- und Grenzabständen, oder auch verbalen Umschreibungen, wonach sich Bauvorhaben beispielsweise bezüglich Kubatur, Lage und äussere Gestaltung nach der bereits bestehenden Bebauung in derselben Zone oder in der Umgebung zu orientieren haben (vgl. Art. 25 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 KRG; siehe dazu auch nachstehende Erwägung 6.3.5). Selbst bei der Festlegung einer Arealplanpflicht (vgl. dazu Art. 46 Abs. 3 Satz 1 KRG) muss das Mass der Nutzung und die Bauweise noch nicht zwingend genau fixiert werden und der Arealplan darf sowieso seit jeher in bestimmtem Umfang vom Zonenplan und der Regelbauweise abweichen (siehe Art. 25 Abs. 2 Satz 2 und Art. 46 Abs. 2 KRG). Im Falle einer Arealplanpflicht sieht Art. 46 Abs. 4 KRG immerhin vor, dass im Zeitpunkt der Zonenausscheidung vor allem mit Rücksicht auf die Anstösser des Arealplangebietes wenigstens die Rahmenbedingungen für die künftige Bebauung des Gebietes festzulegen sind. So muss beispielsweise bereits bei Festlegung der Arealplanpflicht klar sein, ob es sich um ein ruhiges Wohngebiet oder ein weniger ruhiges Misch-/Dienstleistungsgebiet oder gar um ein Industriegebiet handelt, oder ob eine Einfamilienhaus- oder Hochhausüberbauung in Frage kommt (siehe Botschaft KRG 2004, S. 323 f.). Die generelle Möglichkeit, dass ein Arealplan auch ausserhalb der im Zonenplan mit einer Arealplanpflicht belegten Gebiet in Frage kommt, besteht gestützt auf Art. 46 Abs. 3 Satz KRG aber in jedem Fall und dies kann vom kommunalen Gesetzgeber auch nicht abweichend geregelt werden (siehe dazu Art. 5 Abs. 1 und Art. 107 Abs. 2 Ziffer 1 KRG). Ausserdem können anlässlich der Festlegung der Regelbauweise in den Zonenvorschriften für Bauzonen (siehe Art. 24 Abs. 1 und 3 KRG) gemäss Art. 25 Abs. 2 Satz 2 KRG für ein Gebiet, in dem als Folgeplanung eine Arealplanung durchzuführen ist, für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern als Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden. Ist das Nutzungsmass für einzelne Bauzonen im Zonenplan bzw. in den Zonenvor-

- 32 - schriften des Baugesetzes bereits als Rahmen oder Richtwert bestimmt, hat der Arealplan – seinem Charakter als Folgeplanung entsprechend – in diesem Fall die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest- zulegen (Art. 46 Abs. 2 Satz 2 KRG). Für Fälle von Art. 46 Abs. 3 Satz 2 KRG, wonach der Arealplan, wie vorliegend, auch für weitere Gebiete in- nerhalb oder ausserhalb der Bauzone in Frage kommt, kann selbstredend im Zeitpunkt der Zonenauscheidung (ohne Arealplanpflicht) nicht die Festlegung von Rahmen- oder Richtnutzungsmasse verlangt werden bzw. vor Erlass eines Arealplanes die entsprechende Festlegung in einem der Abstimmung unterliegenden Planungsverfahren verlangt werden. Ande- renfalls bliebe für einen Arealplan (innerhalb der Bauzone) gestützt auf Art. 46 Abs. 3 Satz 2 KRG gar kein denkbarer Anwendungsfall mehr übrig. Der Beschwerdegegner weist schliesslich im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung der Überbauung des "Gewerbebereich mit untergeord- neter Wohnnutzung" auch noch auf das in Art. 6 Abs. 2 APV vorgesehene Varianzverfahren – unter Einbezug des Fachausschusses Bahn des Ver- eins Welterbe RhB – für dortige Bauvorhaben hin, wobei an die Realisie- rung von Hochbauten in diesem Bereich hohe ortsbauliche und architek- tonische-gestalterische Ansprüche gestellt werden und womit ortsbauli- chen Gesichtspunkten Rechnung getragen wird. Im Genehmigungsbe- schluss vom 26. November 2019 wies die Regierung im Übrigen noch dar- aufhin, das nicht nur im Rahmen der Varianzverfahren eine Beurteilung durch den Fachausschuss vorausgesetzt werde, sondern auch für die je- weils durchzuführenden Baubewilligungsverfahren. 6.3.1. Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass der Areal- plan mit dem übergeordneten Recht, der Richtplanung sowie den weiteren Grundlagen vereinbar sei. Dies sei bereits auf S. 9 bis 24 des Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018 ausführlich begründet

- 33 - worden. Ausserdem legte sie einlässlich die Ausgangslage (für den Areal- plan) anhand der geltenden kommunalen Nutzungsplanung dar. 6.3.2. Hinsichtlich der spezifischen Thematik der angeblich falschen Planungs- stufe äusserte sich die Beschwerdegegnerin dahingehend, dass der Ge- meindevorstand mit dem Arealplan aus sachlichen und nachvollziehbaren Gründen die aus seiner Sicht zweckmässige Planungsstufe gewählt habe. Denn gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG in Verbindung mit Art. 44 Abs. 4 BG dürfe im Rahmen von Folgeplanungen betreffend Grenzabstände, Gebäu- deabstände und Gebäudelänge von der Regelbauweise abgewichen wer- den. Nicht zulässig wären danach aber Abweichungen von einer in der Regelbauweise statuierten maximalen Ausnutzungsziffer (AZ). In X. _____ lasse die Regelbauweise eine maximale aGF von 8'160 m² zu (siehe dazu nachstehende Erwägung 6.3.5). Das 2012 abgelehnte Projekt habe eine maximale aGF von 10'000 m² vorgesehen. Dies habe offensichtlich weit über der Regelbauweise gelegen. Der vorliegende Arealplan sehe eine minimale aGF von 5'400 m² (recte 5'600 m²) und eine maximale aGF von 7'000 m² vor. Hier sei folglich eine Planung auf Stufe Folgeplanung zuläs- sig und zweckmässig. Könne ein Planungsvorhaben auf unterschiedlichen Planungsstufen zweckmässig verwirklicht werden, liege die Wahl der Pla- nungsstufe gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG im Ermessen der Gemeinde. 6.3.3. Die Beschwerdegegnerin führt zutreffend aus, weshalb entgegen dem be- schwerdeführerischen Standpunkt in der BHZ gemäss Art. 58 BG Wohn-, Dienstleistung- und Produktionsflächen zulässig sind bzw. dies der kom- munale Gesetzgeber festgelegt hat. Denn gemäss Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BG gelten in der BHZ grundsätzlich die Vorschriften des Zonenschemas gemäss Art. 45 BG. Für bahneigene Anlagen gilt das Eisenbahngesetz. Sämtliche anderen Bauten und Anlagen unterstehen dem kommunalen und dem übergeordneten Recht. Diese

Bestimmung schränkt – wie die Beschwerdegegnerin unter dem Gesichtspunkt der grammatikalischen

- 34 - Auslegung zu Recht geltend macht –, die gestützt auf die verfassungs- rechtliche Eigentumsgarantie grundsätzlich bestehende Baufreiheit für bahnfremde "andere Bauten und Anlagen" hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung nicht spezifisch ein. Der Verweis auf die Vorschriften des Zonen- schemas (für bahnfremde Bauten und Anlagen) schränkt die Art der Nutzung auch nur insoweit ein, als dass die Nutzungen mit der (Lärm-)Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c der eidgenös- sischen Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) und der Einstufung der BHZ in den Störungs- bzw. Emissionsgrad 2 im Sinne von Art. 24 Abs. 2 Ziffer 2 BG konform sein müssen. Es sind also nur mässig störende Be- triebe zugelassen, so wie sie namentlich in der kommunalen Kernzone, den Gewerbe- und Wohnzonen 3, 3P und 4 sowie den Gewerbe- zonen N._____ und V._____ auch vorkommen dürfen (siehe dazu das Zonen- schema in Art. 45 sowie Art. 53, 55 und 56 BG). Auch die Argumentation der Beschwerdegegnerin, wonach auch aufgrund der Gesetzssystematik bahnfremde Wohn-, Dienstleistungs- und Produktionsflächen in der BHZ zulässig seien bzw. dies der Gesetzgeber so festgelegt habe, überzeugt. Die Beschwerdegegnerin hielt dazu fest, dass im Zonenschema anhand einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m und einer maximalen Gebäu- delänge von 30 m die Regelbauweise im Sinne von Art. 25 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 KRG vom kommunalen Gesetzgeber derart definiert worden sei, dass grosse Bauvolumen für Bauten, auf die die Regelbauweise über- haupt Anwendung finde, zulässig seien. Weil die bahneigenen (Bauten und) Anlagen der Regelbauweise gemäss Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BG aber gar nicht unterstünden, sondern gemäss Art. 18 ff. des Eisenbahngeset- zes (EBG; SR 742.101) im Plangenehmigungsverfahren bewilligt würden, mache die Ausrichtung der Regelbauweise auf grossvolumige bahn- fremde Bauten nur Sinn, wenn darin auch tatsächlich bahnfremde Nutzun- gen realisiert werden dürften. Dies gehe auch unmissverständlich aus dem in Art. 58 Abs. 2 BG als Bedingung für die Erteilung einer Baubewilligung

- 35 - vorausgesetzten Nutzungs- und Gestaltungskonzept hervor. Für bloss un- tergeordnete bahnfremde Nutzungen wäre eine solche Vorgabe völlig un- sinnig. Ausserdem wies die Beschwerdegegnerin noch auf zwei sich in der heutigen BHZ befindlichen und in den 80er Jahren realisierten Gebäude hin, welche in den oberen Geschossen überwiegend eine (bahnfremde) Wohnnutzung aufwiesen und nicht anzunehmen sei, dass anlässlich der (Zonen-)Planrevision im Jahre 1996/1997, als die BHZ (ursprünglich) ge- schaffen worden sei, der Gesetzgeber dort im Hinblick auf bestehende Nutzungen einen zonenwidrigen Zustand schaffen wollte. Im Ergebnis ist der Beschwerdegegnerin sicher darin beizupflichten, wenn sie unter die vom kommunalen Gesetzgeber zugelassenen Arten der Nutzung in der BHZ nach Art. 58 BG bahnfremde Wohn-, Dienstleistungs- und Produkti- onsf lächen (im Rahmen des Störungs- bzw. Emissionsgrades gemäss Art. 24 Abs. 2 BG bzw. der [Lärm-]Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV) subsumiert. 6.3.4. Nicht zu beanstanden ist auch, dass die Beschwerdegegnerin sich im Rahmen ihres Planungsermessens bewusst für die höchstmögliche Fol- geplannungsstufe, nämlich den Arealplan, entschieden hat um dem in Art. 58 Abs. 2 BG geforderten Nutzungs- und Gestaltungskonzept gerecht zu werden (vgl. generell zu den Grenzen von Abweichungsmöglichkeiten von der Grundordnung im Rahmen von Folge- oder Sondernutzungspla- nung bzw. zur primären Massgeblichkeit des

kantonalen [und kommunalen] Rechts zur Beurteilung der Zulässigkeit: Urteile des Bundesgerichts 1C_22/2020 vom 4. November 2020 E.5.3, 1C_222/2019 vom 4. September 2020 E.5.1, 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E.3.4 und 1C_200/2018 vom 20. März 2019 E.4.3, je m.H.a. BGE 135 II 209 E.5.2 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_313/2015, 1C_317/2015 vom 10. August 2016 E.4.1; AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [nachfolgend: RPG-Praxiskom-

- 36 - mentar NUP 2016], Zürich/Basel/Genf 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung [Vorb. zur NUP] Rz. 76 ff.). 6.3.5. Die Beschwerdegegnerin macht – wie bereits der Beschwerdegegner in der vorstehenden Erwägung 6.2 – auch zu Recht geltend, dass gemäss Art. 25 Abs. 3 KRG das Mass der Nutzung im Rahmen der Regelbauweise bzw. in den Zonenverschriften (des Baugesetzes; vgl. dazu Art. 24 Abs. 1 und 3 KRG) nicht zwingend mittels einer Nutzungsziffer (seitens des kommunalen Gesetzgeber) bestimmt werden muss. Weiter legt sie nachvollziehbar dar, dass gemäss den Vorgaben der Grundordnung bzw. der Regelbauweise gemäss Zonenschema im BG vier viergeschossige Baukörper mit einer Grundfläche von 30 m × 17 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m – mit einem Abstand zu den Gleisanlagen von 6 m und einem Abstand zwischen den vier Baukörpern von jeweils 5 m (vgl. dazu Art. 45 BG, Art. 75 KRG und Ziffer 21.5 der Vernehmlassung vom 20. Februar 2020) – auf dem fraglichen Baubereich "Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung" gemäss Art. 4 und 6 APV (vgl. dazu Arealplan 1:500 vom 19. November 2018, in: Bg1-act. 4) realisiert werden könnten. Dies ergäbe 8'160 m² aGF. Man habe diese aGF im Arealplan auf maximal 7'000 m² limitiert (siehe Art. 4 Abs. 2 APV). Der Beschwerdegegnerin kann im Wesentlichen zugestimmt werden, wenn sie betreffend die BHZ die von der Gemeindeversammlung beschlossene Regelbauweise mit (grundsätzlich) verbindlichen maximalen Gebäudeabmessungen als hinreichende Festlegung des Nutzungsmasses in dieser Bauzone erachtet und dies gemäss Art. 25 Abs. 3 KRG auch durchaus zulässig ist. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin ist also damit das Mass der Nutzung nicht nur als Richtwert im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Satz 2 und Art. 25 Abs. 2 Satz 2 KRG vom kommunalen Gesetzgeber definiert worden. Im Ergebnis trifft es entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht also nicht zu, dass der kommunale Gesetzgeber bzw. der Souverän für die BHZ überhaupt keine

- 37 - Vorgaben betreffend das Nutzungsmass in der Regelbauweise bestimmt hat und somit im Arealplan das Mass der Nutzung erstmals und ohne demokratische Abstützung durch den Gemeindevorstand festgelegt wurde. Vielmehr bewegt sich das im Arealplan vorgesehene Nutzungsmass betreffend die gesamthaft zulässige aGF im Rahmen der von den Stimmberechtigten beschlossenen Regelbauweise für die BHZ. 6.3.6. Dem beschwerdeführerischen Einwand, wonach der Arealplan in unzulässiger Weise von der Grundordnung abweiche, indem er insbesondere Geschosse mit Gebäudelängen bis zu 90 m zulasse, entgegnet die Beschwerdegegnerin, dass die für Quartierpläne in Art. 44 Abs. 4 Spiegelstrich 2 BG vorgesehene Möglichkeit zum Abweichen von der Grundordnung, auch für (den im Vergleich zum Quartierplan) höherstufigen Arealplan gelte. Dazu ist zu bemerken, dass Art. 44 Abs. 4 BG, welcher von den Stimmberechtigten am 28. Oktober 2010 so bestätigt und von der Regierung am 28. Juni 2011 in dieser Fassung genehmigt wurde, dem Gemeindevorstand nach dessen Wortlaut insbesondere die Kompetenz gibt, im Rahmen eines Quartierplanes nach Art. 51 ff. KRG die Grenz- und Gebäudeabstände – ausgenommen gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes –

sowie die Gebäudelängen oder den Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei zu bestimmen, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Eine solche Regelung ist für Bündner Baugesetze nicht ungewöhnlich (vgl. dazu etwa Art. 14 Abs. 4 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden vom 18. Juni 2014 [MBauG 14] der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung) und stützt sich auf Art. 25 Abs. 4 KRG (vgl. auch bereits Art. 24 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden vom 20. Mai 1973 [aKRG]). Er regelt also nach seinem Wortlaut wann und in welcher Masse von der Regelbauweise im Sinne von Art. 25 Abs. 1 KRG im Rahmen einer

- 38 - Folgeplanung (in der Form einer Quartierplanung) abgewichen werden darf. Tatsächlich ist aber wenig einsichtig, weshalb eine solche klar umschriebene Abweichung nur im Folgeplanungsinstrument des Quartierplans möglich sein soll, welcher sich – vorbehaltlich der eben nach Mass und Grund von den Stimmberechtigten bestimmten Abweichungsmöglichkeiten von der Regelbauweise im Sinne von Art. 25 Abs. 4 KRG – im Rahmen der Grundordnung zu bewegen hat und – vorbehaltlich einer anderen Anordnung im kommunalen Baugesetz – wie der Arealplan vom Gemeindevorstand erlassen werden kann (siehe Art. 48 Abs. 2 und Art. 53 Abs. 1 KRG). Demgegenüber kann der Arealplan, als (höherstufiges) Folgeplanungsinstrument der Grundordnung sogar Elemente des Zonenplans, des GGP und des GEP enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden (Art. 46 Abs. 1 Satz 2 KRG), wobei im Rahmen von Art. 46 Abs. 2 KRG Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise – vorbehaltlich überwiegender nachbarlicher Interessen – bereits gestützt auf kantonales Recht und ohne Eingriffsmöglichkeiten seitens des kommunalen Gesetzgebers (vgl. dazu Art. 5 und Art. 107 Abs. 2 Ziffer 1 KRG) zulässig sind, wenn – für räumlich begrenzte Flächen – zur Entflechtung von Nutzungen oder der Herstellung von zweckmässiger Zonengrenzen die Art und das Mass der Nutzung geändert werden muss. Für diese Abweichungsmöglichkeiten nach Art. 46 Abs. 2 KRG von der Regelbauweise war seit jeher keine besondere Ermächtigung zugunsten der für den Erlass der Folgeplanung zuständigen Behörde (vgl. dazu Art. 48 Abs. 2 KRG) seitens des kommunalen Gesetzgebers im Baugesetz im Sinne von Art. 25 Abs. 4 Satz 2 KRG erforderlich. Damit stimmt überein, dass mit der Teilrevision des KRG vom 25. Oktober 2018, in Kraft seit 1. April 2019, Art. 25 Abs. 4 KRG dahingehend geändert wurde, dass diese, der Folgeplanungsbehörde gemäss Art. 48 Abs. 2 und Art. 53 Abs. 1 KRG seitens des kommunalen Gesetzgebers im Baugesetz übertragenen Befugnis mit gleichzeitiger Festlegung der Voraussetzungen sowie dem Umfang der möglichen

- 39 - Abweichung, nunmehr und sachlogisch explizit auch für das Arealplanverfahren festgehalten wird. In der Botschaft vom 26. Juni 2018 wurde dazu ausgeführt, dass mit dieser Änderung eine Unstimmigkeit behoben werden soll. Denn es sei kein Grund ersichtlich, weshalb dies nur bei Quartierplänen möglich sein sollte. Dabei wird die für den Erlass der Folgeplanung nach kommunalem Recht zuständige Behörde durch die entsprechenden, vom kommunalen Gesetzgeber im Baugesetz festzulegenden Voraussetzungen und das Mass für ein Abweichen in ihrer Ausübung des Planungsermessens in jedem Fall beschränkt (siehe Botschaft KRG-Revision 2018, S. 439). Dementsprechend sind solche Abweichungen im Sinne von Art. 25 Abs. 4 KRG von der Regelbauweise sowohl bei einem Quartier- als auch einem Arealplan vom kantonalen Gesetzgeber nunmehr explizit vorgesehen und der Entscheid dafür oder dagegen erfolgt –

unter dem Vorbehalt von Art. 46 Abs. 2 KRG – unter Beteiligung des kommunalen Gesetzgebers und ist dementsprechend hinreichend demokratisch legitimiert (vgl. generell zu den Grenzen von Abweichungsmöglichkeiten von der Grundordnung im Rahmen von Folge- oder Sondernutzungsplanung bzw. zur primären Massgeblichkeit des kantonalen [und kommunalen] Rechts zur Beurteilung der Zulässigkeit: Urteile des Bundesgerichts 1C_22/2020 vom 4. November 2020 E.5.3, 1C_222/2019 vom 4. September 2020 E.5.1, 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E.3.4 und 1C_200/2018 vom 20. März 2019 E.4.3, je m.H.a. BGE 135 II 209 E.5.2 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_313/2015, 1C_317/2015 vom 10. August 2016 E.4.1; AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Vorb. zur NUP Rz. 76 ff.). 6.3.7. In quantitativer Hinsicht ist in Übereinstimmung mit der Beschwerdegegnerin zudem festzustellen, dass es sich bei dem hinsichtlich der Gebäudelänge als unbeschränkt kritisierten Sockelgeschoss (siehe dazu Art. 6 Abs. 4 Spiegelstrich 1 APV) um ein im Wesentlichen unter dem bestehen-

- 40 - den Terrain gelegenes Geschoss handelt und es bloss gegen die R.____-Strasse hin das vorbestehende Terrain minimal überragt. Denn betrachtet man den fraglichen Baubereich "Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung" gemäss Art. 4 und 6 APV (vgl. dazu Arealplan 1:500 vom 19. November 2018, in: Bg1-act. 4), wird klar, dass dieser grossmehrheitlich auf ca. 1'705 m.ü.M. liegt und gegenüber der R.____-Strasse bereits um ca. 2 m erhöht ist (vgl. dazu Machbarkeitsstudie für ein regionales Verwaltungszentrum X.____, überarbeitete Variante 9 vom 17. Mai 2017 [Bf-act. 10 und 16] und Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018 S. 7, in: Bg1-act. 4). Die in Art. 6 Abs. 4 APV vorgenommenen Abänderungen betreffend die Gebäudelänge im Erdgeschoss (EG) und dem ersten Obergeschoss (1. OG; bis 1'713 m.ü.M.) von maximal 90 m und den folgenden Obergeschossen von maximal 60 m (bis 1'716 m.ü.M.) bis 35 m (ab 1'716 m.ü.M.) sind gemäss der Beschwerdegegnerin in Art. 44 Abs. 4 Spiegelstrich 2 BG i.V.m. Art. 25 Abs. 4 KRG für Folgeplanungen ausdrücklich vorgesehen und bewegen sich damit im Rahmen der Grundordnung. Mit der in Art. 6 Abs. 7 APV vorgesehenen Lücke von 8 m (ab einer Höhe von 1'706 m.ü.M. ist ein nicht überbaubarer "Baufensterabstand" zwischen den freiplatzierbaren Baufenstern von max. 90 m x 40 m erforderlich), wird nach zutreffender Darstellung der Beschwerdegegnerin unter anderem zu Gunsten der Hinterlieger sichergestellt, dass keine (gut sichtbare) Baute mit der optischen Wirkung eines durchgehenden Riegels realisiert werden kann und die Qualität und Einordnung (der Bauten) wird auch noch über ein zwingend durchzuführendes Varianzverfahren mit erhöhten gestalterischen Anforderungen sichergestellt (Art. 6 Abs. 1 und 2 APV). Die Beschwerdegegnerin weist – in Anbetracht des obligatorischen Varianzverfahrens – auch noch auf einen legitimen Grund für den Verzicht auf die exakte Definierung der Baufenster im Rahmen der Arealplanung hin. Nämlich um den Projektwettbewerbsteams einen Spielraum für gute Gestaltungslösungen offen zu

- 41 - halten. Dies ist vorliegend von besonderer Bedeutung, liegt doch das fragliche Baugebiet im ISOS-Perimeter und der UNESCO Kernzone. Ausserdem wies der Beschwerdegegner bereits im angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019 zutreffend darauf hin, dass die gemäss Arealplan zulässigen Gebäudelängen für X.____ nicht aussergewöhnlich seien. Denn es gäbe bereits Bauten mit Gebäudelängen von ca. 150 m (Spital), ca. 70 m (Hotel W.____), ca. 190 m (Alters- und Pflegeheim R.____) und ca. 94 m (RhB-Gebäude). 6.3.8. Die Vorgaben im GEP

betreffend Kreuzung sind nach zutreffender Ansicht der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners gemäss Art. 45 Abs. 4 KRG in erster Linie konzeptioneller Natur und bei der Projektierung der konkreten Bauten und Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem GEP zweifellos zulässig (siehe VGU R 19 18, R 19 19 vom

E. 6.6

Die Beschwerdegegnerin stellt aber auch noch die Legitimation der Beschwerdeführer hinsichtlich des Antrages um Total- bzw. Gesamtrevision der Grundordnung mangels eines eigenen schutzwürdigen Interesses ausserhalb des Gebietes Bahnhof per se in Frage. Dies ist in der Tat nicht ganz von der Hand zu weisen. Denn ein allgemeines Interesse an der Anpassung der Nutzungsordnung ohne Bezug zur eigenen Grundstücksnutzung genügt nicht, um von Bundesrechts wegen ein Antragsrecht gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG zu begründen. Eine weitergehende Antragsbefugnis wird im kantonalen Recht nicht zugestanden (vgl. Art. 47 Abs. 2 KRG). Ein eigenes schutzwürdiges (rechtliches oder tatsächliches) Interesse wird etwa bejaht, wenn die geltende Zonenplanung den Grundeigentümer in der Nutzung seines Grundstücks einschränkt und kein genügendes öffentliches Interesse mehr an der Aufrechterhaltung der Eigentumsbeschränkung besteht. Eine Anpassung der Nutzungsordnung kann ausserdem in Bezug auf benachbarte Grundstücke verlangt werden, soweit deren Überbauung die Nutzung der eigenen Liegenschaft (rechtlich oder tatsächlich) beeinträchtigen könnte (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 E.3.1 und 1C_598/2013 vom 6. Dezember 2013 E.2 ff., nicht publ. in: BGE 140 II 25). Vorliegend ist hingegen nicht ersichtlich,

- 61 - weshalb die Beschwerdeführer ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Einleitung einer Gesamtrevision der unabdingbaren Bestandteile der Grundordnung, namentlich des ZP, des GEP, des GGP und des BG, ausserhalb des Bahnhofgebietes haben sollen. Denn in der vorstehenden Erwägung 6.5.4 wurde bereits dargelegt, weshalb namentlich eine Ab- oder Rückzonung dieses Gebietes auch bei einer das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Überprüfung und Beurteilung der Bauzonengrösse im Lichte der raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätze nicht realistisch ist und somit den Beschwerdeführern mit grösster Wahrscheinlichkeit dadurch kein praktischer Nutzen entstehen könnte. Nichts Anderes kann auch für die von den Beschwerdeführern thematisierte Verkehrssituation gelten. Denn es sind keine Gründe ersichtlich, welche in Anbetracht der raumplanungsrechtlichen Ziele und Planungsgrundsätze die Kapazität der Erschliessungssituation des Bahnhofs, welche zurzeit primär über Haupt- und Sammelstrassen erfolgt und auch über im GEP festgesetzte Parkieranlagen verfügt (siehe GEP Dorf 1:2000, in: Bg1-act. 3), gegenüber dem Ist-Zustand bei einer sich über das ganze Gemeindegebiet erstreckenden Betrachtungsweise massgeblich reduziert werden müsste. Dies zumal gegen Südwesten über die R. _____ - und die Q. _____ -Strasse ein Anschluss an die kantonale Hauptstrasse Z.5. _____ im Gebiet N. _____ in einer Distanz von weniger als einem Kilometer über die Hauptortszufahrt mit der Brücke über den AQ. _____ besteht. Da sich vorliegend gemäss der nicht zu beanstandenden und in den vorstehenden Erwägungen 6.5.2 ff. dargelegten Beurteilungen des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin aber auch bei einer inhaltlichen Beurteilung keine vorgängige Teil- oder Gesamtrevision der unabdingbaren Bestandteile der Grundordnung aufdrängt, ist diese Frage der Befugnis zur Rüge der (gesamthaften) Überprüfung der Nutzungsplanung (ausserhalb des Bahnhofgebiets) in diesem Verfahren nicht abschliessend zu beantworten.

E. 7

Am 18. März 2019 replizierten die Beschwerdeführer im Verfahren R 19 2, wobei sie an ihren Anträgen gemäss Beschwerde vom 29. Dezember 2018 (recte 3. Januar 2019) festhielten, die Abweisung des beschwerde- gegnerischen Antrages auf Nichteintreten bzw. Verfahrenssistierung be- antragten und ihre Argumentation vertieften.

E. 7.1

Wie bereits im Planungsbeschwerdeverfahren verlangen die Beschwerde- führer im Eventualantrag insbesondere eine dahingehende Ergänzung der Auflageakten im Mitwirkungsverfahren der Arealplanung, dass die zur Mit- wirkung eingeladenen Personen genau wissen müssten, inwiefern sie auf ihr Mitbestimmungsrecht verzichteten. Die Beschwerdegegnerin müsse im Arealplanverfahren die Auflageakten um eine Liste ergänzen, woraus klar hervorgehe, welche Gegenstände (Zonenplan, [Bau-]Gesetz, Genereller Erschliessungsplan, etc.) der Volksabstimmung entzogen würden. Weiter wäre es der Sache dienlich, wenn bereits in der "Grundordnung" abgeklärt würde, ob die Wohnungsstandorte mit den Vorgaben der NISV aufgrund des Fahrleitungsnetzes der Eisenbahn kompatibel seien und es müsste auch (bereits) auf dieser Stufe angegeben werden, wie viele Parkplätze bei einer Nutzung von 5'600 bis 7'000 m² BGF (recte aGF) geschaffen werden müssten und wo die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage geplant sei.

E. 7.2

Im angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019 wird in diesem Zusammenhang zu Recht festgehalten, dass die ver- langte Auflistung von Gegenständen, welche (mit der Wahl des Arealplan) der Volkabstimmung entzogen worden seien, nicht möglich sei. Denn es sei – wie im angefochtenen Entscheid aufgezeigt wurde – mit der Wahl des Arealplanverfahrens seitens der Beschwerdegegnerin nichts in un- zulässiger Weise der Volksabstimmung unterzogen worden (siehe dazu bereits die vorstehenden Erwägungen 5.2 ff. und 6.2 ff.). Für die übrigen von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragestellungen (Evaluation bzw. Gegenüberstellung von möglichen Alternativstandorten; die Einhal- tung der Vorgaben betreffend nichtionisierender Strahlung und betreffend den Parkplatzbedarf) könne auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht verwiesen werden.

- 63 -

E. 7.3

Den Ausführungen des Beschwerdegegners kann beigespflichtet werden. So wurde sowohl im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 14. September 2018 bis zum 15. Oktober 2018 als auch anlässlich der Beschwerdeauf- lage vom 23. November 2018 bis zum 24. Dezember 2018 gemäss den amtlichen Publikationen dazu jeweils der Planungs- und Mitwirkungsbe- richt (in der damals vorhandenen Fassung) öffentlich aufgelegt. Im Rah- men der Mitwirkungsaufgabe wurde gemäss den Publikationsanzeigen ausserdem auch noch die "Auswertungstabelle Vorprüfungsbericht", eine Machbarkeitsstudie, ein Lärmgutachten sowie der Informationsplan Er- schliessung 1:500 aufgelegt. In Anbetracht des in den Akten liegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts vom 14. November 2018, dem Lärm- schutznachweis vom 31. Januar 2017 sowie der Machbarkeitsstudie vom 17. Mai 2017 (siehe dazu Bg1-act. 4) lagen die entsprechenden Informa- tionen im Wesentlichen also zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Im in den Akten liegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht wird in Ziffer 1.4 zur Standortwahl bzw. Alternativstandorten Stellung

genommen, in Ziffer 2.10 hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben der NISV an zwei Referenzstand- orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN; vgl. dazu Art. 3 Abs. 3 lit. a und c NISV) und in Ziffer 3.1 betreffend die anhand der Machbarkeitsstudie für ein regionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum (17. Mai 2017 bzw. ursprünglich Juni 2016) vorgesehenen Parkplätze von ursprünglich maximal 156 und jetzt noch maximal 134. Insofern sprechen keine An- haltspunkte gegen eine Kenntnisnahme dieser Angaben von Seiten der Mitwirkenden. 8. Bei diesem Ergebnis ist der angefochtene (Planungs-)Beschwerdeent- scheid vom 26. November 2019 und dementsprechend auch der Geneh- migungsbeschluss für den Arealplan "Bahnhof" vom selben Datum nicht zu beanstanden und erweist sich als rechtmässig. Die dagegen erhobene Beschwerde ist abzuweisen.

- 64 - 9. Bei diesem Ergebnis sind die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr gemäss Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG sowie den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. b VRG), gemäss Art. 72 Abs. 2 sowie Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen. Die Staatsgebühr ist in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festzusetzen. Vorliegend obsiegen der Be- schwerdegegner sowie die Beschwerdegegnerin in ihrem amtlichen Wir- kungskreis, womit ihnen in der Regel keine Parteientschädigung zusteht (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen, besteht vorliegend kein An- lass. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Die Beschwerdegegnerin duplizierte im Verfahren R 19 2 am 17. April 2019 und hielt an ihren in der Vernehmlassung vom 11. Februar 2019 ge- stellten Begehren fest und vertiefte ebenfalls ihre Argumentation.

E. 9

Anlässlich der Sitzung vom 19. November 2018 hatte der Gemeindevor- stand der Gemeinde X._____ auch den Arealplan "Bahnhof" umfassend die APV, den Bestandesplan 1:500 und den Arealplan 1:500 beschlossen. Die öffentliche Bekanntgabe dieses Beschlusses erfolgte am 22. Novem-

- 6 - ber 2018 und die Beschwerdeaufgabe vom 23. November bis zum 24. De- zember 2018. Der Arealplan "Bahnhof" legt die Rahmenbedingungen in den Bereichen Nutzung, Gestaltung und Erschliessung fest und stellt das Nutzungs- und Gestaltungskonzept im Sinne von Art. 58 Abs. 2 BG für die Bahnhofzone (BHZ) dar. Der Arealplanperimeter umfasst ca. 12'025 m², nämlich den bestehenden Parkplatz, die beiden Betriebsgebäude der Rhätischen Bahn (RhB), den alten Güterschuppen, den Bahnhofplatz und Teile der Q._____ - und der R._____ -Strasse. Der Perimeter wurde im Are- alplan in drei Bereiche unterteilt, nämlich in einen ca. 3'366 m² grossen "Gewerbe und Wohnbereich", einen ca. 588 m² grossen "Schutzbereich Güterschuppen" und in einen ca. 5'914 m² umfassenden "Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung". In Letzteren soll das regionale Ver- waltungs- und Dienstleistungszentrum zu stehen kommen.

E. 10

Gegen den am 19. November 2018 beschlossenen Arealplan "Bahnhof" erhoben A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, H._____, die I._____ AG, O._____ und P._____, J._____ sowie G._____, alle vertreten durch Letzteren, am 21. Dezember 2018 frist- und formge- recht Planungsbeschwerde an die Regierung des Kantons Graubünden.

Sie beantragten zur Hauptsache die Nichtgenehmigung des Arealplans "Bahnhof" und die Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Gemeinde X._____ zur erneuten Mitwirkungsaufgabe mit ergänzten Akten zurückzuweisen. In formeller Hinsicht wurde die Gewährung der aufschiebenden Wirkung und der Ausstand von Regierungsrat S._____ beantragt, weil dieser bezüglich des geplanten regionalen Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums des Kantons eine Kommunikation für die Öffentlichkeit verfasst habe. Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 11. Februar 2019 die Abweisung der Planungsbeschwerde. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung sei ebenfalls abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In der Replik

- 7 - vom 28. März 2019 beantragten die Beschwerdeführer zusätzlich, das Plangenehmigungs- und Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden über die Beschwerde betreffend Ablehnung des Gesuchs um Durchführung einer Partial- oder Totalrevision der Ortsplanung X._____ (Verfahren R 19 2) entschieden habe. Die Beschwerdegegnerin duplizierte am 17. April 2019, wobei sie an ihren Anträgen festhielt und die Abweisung des replicando gestellten Sistierungsgesuches beantragte.

E. 11

Mit Beschluss vom 26. November 2019, mitgeteilt am 28. November 2019, wies die Regierung die Planungsbeschwerde vom 21. Dezember 2018 ab und auferlegte die Verfahrenskosten den Beschwerdeführenden. Ebenfalls abgewiesen wurde das Ausstandgesuch gegen Regierungsrat S._____ sowie weitere formelle Anträge. Gleichentags genehmigte die Regierung den Arealplan "Bahnhof" vom 19. November 2018, bestehend aus den APV, dem Bestandesplan 1:500 und dem Arealplan 1:500, im Sinne der Erwägungen mit der Empfehlung, die Schutzwürdigkeit der Bauten auf den Parzellen Z.3._____ und Z.4._____ so rasch wie möglich zu prüfen, damit das Ergebnis vorliege, wenn ein Baubewilligungsverfahren aktuell werde. Zur Begründung wurde in materieller Hinsicht im Wesentlichen festgehalten, dass weder die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten Ereignisse (RPG-Revision 1. Etappe vom 15. Juni 2012 [RPG 1; in Kraft seit 1. Mai 2014], Kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung [KRIP-S], Erlass des ZWG, angeblich stagnierende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde) noch die von ihnen erwähnten Auswirkungen des (zukünftigen) Verwaltungszentrums auf die Umgebung ausreiche, um den Arealplan "Bahnhof" von der vorgängigen Durchführung einer Gesamtrevision der Ortsplanung abhängig zu machen. Es sei nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde für die Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für das (zukünftige) Ver-

- 8 - waltungszentrum am vorgesehenen Ort den Weg über eine (projektbezogene) Teilrevision der Ortsplanung beschritten habe. Zudem wurde verneint, dass mit dem Arealplan ein unzulässiges, falsches Planungsinstrument für das vorgesehene Verwaltungszentrum mit den geplanten Dimensionen gewählt worden sei.

E. 12

Mit Eingabe vom 13. Januar 2020 erhoben A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, H._____, die I._____ AG, O._____ und P._____, J._____ sowie G._____, alle vertreten durch Letzteren, Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung der Genehmigungs- und Beschwerdeentscheide der

Regierung des Kantons Graubünden vom 26. November 2019 und des Entscheides des Gemeindevorstandes vom 19. November 2018 (Verfahren R 20 2). Eventualiter sei die Angelegenheit an die Gemeinde X._____ zur Ergänzung der Auflageakten im Mitwirkungsbericht für eine Arealplanung (im) Gebiet Bahnhof zurückzuweisen. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und das Verfahren sei mit dem Beschwerdeverfahren R 19 2 zu vereinigen. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, dass der angefochtene Entscheid aufgrund der Mitwirkung von Regierungsrat S._____ nichtig sei, weil sich dieser bereits im Vorfeld der Genehmigungssitzung mit dieser Arealplanung abschliessend befasst und auch nach aussen kommuniziert habe. In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer insbesondere, dass der Grundgedanke der Wahrung demokratischer Rechte durch die Gemeinde und den Kanton ad absurdum geführt worden sei. Eine ähnliche oder zumindest sehr stark übereinstimmende Planung sei korrekterweise (bereits früher) der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt worden. Diese habe die Vorlage abgelehnt. Mit der jetzigen Vorlage werde der Volkswille umgangen. Weiter stellten sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass das Konstrukt der Arealplanung im vorliegenden Fall auch planungsrecht-

- 9 - lich nicht sachgerecht sei und der Planung auch überwiegende private Interessen gegenüberstünden.

E. 13

In der Vernehmlassung zum vorliegenden Verfahren R 20 2 vom 3. Februar 2020 nahm der Kanton Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegner), vertreten durch die Regierung und wiedervertreten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS) Stellung zur Beschwerde vom 13. Januar 2020 und beantragte in materieller Hinsicht sowie betreffend die Gewährung der aufschiebenden Wirkung die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Gegen den Antrag auf Vereinigung bzw. Zusammenlegung der verwaltungsgerichtlichen Verfahren R 19 2 und R 20 2 opponierte er nicht. Zur Begründung wurde im Wesentlichen auf den angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019 verwiesen. Punktuell ergänzte er noch seine Standpunkte.

E. 14

Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Vernehmlassung zum vorliegenden Verfahren R 20 2 vom 20. Februar 2020 in materieller Hinsicht die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. In formeller Hinsicht wurde die Abweisung des Gesuches um aufschiebende Wirkung bzw. Anordnung von vorsorglichen Massnahmen beantragt. Eventualiter sei dem Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen (nur) insoweit zu entsprechen, als dass die Gemeinde X._____ (bei Erteilung einer Baubewilligung in Anwendung des angefochtenen Arealplans während hängigem Verwaltungsgerichtsverfahrens) verpflichtet werde, in die Baubewilligung die Auflage aufzunehmen, wonach die Baufreigabe erst erfolge, wenn (1) das vorliegende Rechtsmittelverfahren gegen den Arealplan abgeschlossen sei und wenn (2) der Arealplan im Rechtsmittelverfahren keine für das bewilligte Projekt massgebliche Korrekturen erfahre.

E. 15

Mit Verfügung vom 25. Februar 2020 erkannte der zuständige Instruktor der Beschwerde im Verfahren R 20 2 keine aufschiebende Wir-

- 10 - kung zu. Dem beschwerdeführerischen Begehren, die Verfahren R 19 2 und R 20 2 zusammenzulegen bzw. zu vereinigen wurde im Sinne der Erwägungen stattgegeben. In der entsprechenden Erwägung 4 hielt der Instruktionsrichter fest, dass die beiden Verfahren bis zum Abschluss der Beweisabnahme koordiniert ablaufen würden. Indessen sei heute noch nicht absehbar, ob die Mitteilung der Entscheidungen in einem einzigen oder gleichzeitig in zwei getrennten Urteilen erfolge. Diesbezüglich seien insbesondere prozessökonomische Aspekte entscheidend.

E. 16

Die Beschwerdeführer replizierten zum vorliegenden Verfahren R 20 2 am

E. 20

April 2020 und hielten unverändert an den gestellten Rechtsbegehren fest. Sie vertieften dabei ihre Argumentation. Dabei wiederholten sie auch verschiedene Editionsbegehren betreffend die Beschwerdegegnerin und den Beschwerdegegner sowie beantragten die Einholung von (weiteren) gutachterlichen Expertisen. 17. Die Beschwerdegegnerin duplizierte zum vorliegenden Verfahren R 20 2 am 5. Mai 2020 und beantragte weiterhin die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Soweit sie den Editionsbegehren bereits (vorinstanzlich) nachgekommen sei, seien diese als gegenstandslos abzuschreiben. Im Übrigen seien die Editionsbegehren, namentlich betreffend das "Gemeindevorstandsprotokoll der Sitzung vom 19. November 2018", abzuweisen. Ausserdem entgegnete sie den in der Replik vorgebrachten Ausführungen der Beschwerdeführer. Der Beschwerdegegner verzichtete am 6. Mai 2020 auf eine Duplik und verwies im Übrigen auf den angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019 sowie die Vernehmlassung vom 3. Februar 2020. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den Genehmigungs- und den (Planungs-)Beschwerdeentscheid des Be-

- 11 - schwerdegegners vom 26. November 2019 sowie die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegend zu beurteilende Beschwerde richtet sich gegen den Regierungsbeschluss vom 26. November 2019, mitgeteilt am 28. November 2019, welcher die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde X._____ bzw. den Arealplan "Bahnhof" zum Gegenstand hat. Im angefochtenen Beschwerdeentscheid wies die Regierung des Kantons Graubünden die Planungsbeschwerde vom 21. Dezember 2018 ab. Mit separatem Genehmigungsbeschluss vom 26. November 2019, mitgeteilt am 28. November 2019 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden den am 19. November 2018 vom Gemeindevorstand der Gemeinde X._____ beschlossenen Arealplan "Bahnhof", bestehend aus den Arealplanvorschriften, dem Bestandesplan 1:500 und dem Arealplan 1:500 mit einer Empfehlung. 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 Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Verwaltungsgericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünferbesetzung über Beschwerden gegen Entscheide der Regierung, womit das vorliegende, in Fünferbesetzung ergangene Urteil auch hinsichtlich

der funktionellen Zuständigkeit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Zur Beschwerde legitimiert ist nach Art. 50 VRG, wer vom angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist (vgl. dazu auch bereits die Be-

- 12 - schwerdelegitimation gemäss Art. 101 Abs. 2 KRG für die Planungsbeschwerde). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) hat das kantonale Recht die (Beschwerde-)Legitimation (gegen Verfügungen und Nutzungspläne die sich auf das RPG oder seine eidgenössischen oder kantonalen Ausführungsbestimmungen stützen) mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (siehe dazu BGE 141 II 50 E.2.1 und 136 II 281 E.2.2; Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110]) zu gewährleisten (siehe BGE 141 II 50 E.2.2 und 136 II 281 E.2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E.3.1 f., 1C_475/2019 vom 29. Januar 2020 E.3.3.1 und 1C_566/2017 vom 22. März 2018 E.2; vgl. dazu auch Art. 111 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführer sind vom angefochtenen Beschluss formell beschwert, da ihrem Antrag in der Planungsbeschwerde vom 21. Dezember 2018 nicht entsprochen, sondern ihre Planungsbeschwerde abgewiesen wurde. Aufgrund der unwidersprochen gebliebenen Darstellung der Beschwerdeführer, wonach sie Eigentümer bzw. Mieter von in der näheren Umgebung des von der Ortsplanungsrevision bzw. dem Arealplanperimeter betroffenen Gebiet gelegenen Liegenschaft sind, bzw. entsprechenden Grundbuchauszügen liegt hinsichtlich des Arealplanes unbestrittenermassen eine hinreichende Beziehungsnähe zur vorliegenden, strittigen Angelegenheit vor (vgl. dazu auch die Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 1 bis 4). Die Beschwerdeführer sind vom angefochtenen Entscheid berührt und weisen im Rahmen der vorliegend vor Verwaltungsgericht zulässigen Vorbringen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf. Die Beschwerde wurde zudem frist- und formgerecht eingereicht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 f. VRG). Somit ist auf die Beschwerde einzutreten.

- 13 - 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 raumplanungsrechtlichen Angelegenheiten bloss die (ordentliche) Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG gilt. Demnach überprüft das Verwaltungsgericht den Sachverhalt 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 Ermessensüberschreitung bzw. eines Ermessensmissbrauchs behaftet ist (vgl. zum Ganzen Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden [VGU] R 18 69 vom 7. Januar 2020 E.2, 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. November 2017 E.4a f., R 16 51 vom 10. Januar 2017 E.1b und R 14 3 vom 21. Oktober 2014 E.2d m.w.H.; vgl. auch zur Frage der im Lichte von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nötigen Kognition der zweiten kantonalen Rechtsmittelinstanz: Urteil des Bundesgerichts 1C_229/2019 vom 27. August 2020 E.3.2).

3. Vorgängig ist auf die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Nichtigkeit des angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheides vom 26. November 2019 aufgrund der Verletzung von Ausstandsregeln infolge der Mitwirkung von Regierungsrat S._____ am angefochtenen Entscheid einzugehen bzw. die Rechtmässigkeit des abgelehnten

Ausstandsgesuchs zu prüfen.

E. 25

Oktober 2018 beschlossenen und per 1. April 2019 von der Regierung in Kraft gesetzten Fassung – können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplänen von der (in den Zonenvorschriften für Bauzonen des Baugesetzes zu regelnden) Regelbauweise im Sinne von Art. 25 Abs. 1 KRG abgewichen werden darf, wobei die Voraussetzungen und der Umfang der Abweichungen im Baugesetz festzulegen sind. Bei Arealplänen betrifft dies nur die im Vergleich zur ohnehin bestehenden Abweichungsmöglichkeit gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG hinausgehende Abweichungen (siehe Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat vom 26. Juni 2018 zur Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes, Heft Nr. 5/2018-2019 [nachfolgend Botschaft KRG-Revision 2018], S. 439). Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest (Art. 46 Abs. 2 Satz 3 KRG). Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die (in

- 27 - einem Bestandteil der Grundordnung) eine Folgeplanung festgelegt ist und er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden (Art. 46 Abs. 3 KRG). Wird (bereits) im Zonenplan eine Arealplanung als Folgeplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest (Art. 46 Abs. 4 KRG). Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist der Gemeindevorstand, sofern die Gemeinden dafür nicht ausdrücklich den Gemeinderat (Gemeindeparlament) für zuständig erklären (siehe Art. 48 Abs. 2 KRG; Botschaft KRG 2004, S. 326). Das rechtskräftige, von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2005 (und seither mehrmals revidierte) BG der Gemeinde X. _____ ändert die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes für den Erlass von Arealplänen nicht ab, womit diese (bereits im vom Grossen Rat des Kantons Graubünden erlassenen KRG vorgesehene) Kompetenz des Gemeindevorstandes hinreichend demokratisch legitimiert ist. Die Beschwerdegegnerin hat ausserdem die Kognition bzw. die Prüfungsbefugnis im Sinne von Art. 51 Abs. 1 VRG des Verwaltungsgerichts grundsätzlich zutreffend dargelegt (vgl. auch bereits vorstehende Erwägung 2). Für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des angefochtenen (Planungsbeschwerde-)Entscheides der Regierung vom

E. 26

November 2019 stellen sich aber noch weitere Fragen als nur diejenige hinsichtlich der geltend gemachten Umgehung der demokratischen Rechte des Souveräns bzw. hängt die Prüfung der Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheides massgeblich und in erster Linie von weiteren Fragestellungen ab, worauf in den nachstehenden Erwägungen 6.1 ff. eingegangen wird. Nicht von der Hand zu weisen sind aber jedenfalls die Ausführungen der Beschwerdegegnerin, wonach die beschwerdeführerischen Ausführungen im Zusammenhang mit der nicht angenommenen Ortsplanungsrevision im Jahre 2012 primär politischer und nicht rechtlicher Art seien. Dementsprechend sind dagegen auch politische Instrumente zu ergreifen. Dass vorliegend eigentliche und justiziable Eingriffe in das Stimm-

- 28 - recht oder Abstimmungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 lit. b VRG von Relevanz sein könnten, wird weder substantiiert geltend gemacht noch ist dies ersichtlich (vgl. zum grundsätzlichen Verhältnis der Stimmrechts- bzw. Abstimmungsbeschwerde zur

Planungsbeschwerde betreffend der Abstimmung in der Gemeinde unterliegende Beschlüsse über Bestand- teile der Grundordnung: VGU R 18 69 vom 7. Januar 2020 E.4.2; vgl. auch nachstehende Erwägung 7.1 ff.).

E. 28

Mai 2020 E.6.2.6 und 6.3.4). Somit trifft auch die beschwerdegegner- sche Feststellung zu, dass Art. 12 APV – betreffend den dort namentlich genannten Einmündungsbereich der R.____-Strasse in die Q.____-Strasse – die gemäss Art. 45 Abs. 4 KRG geltende Regel bloss wiederhole. 6.3.9. Ausserdem hielt der Beschwerdegegner im angefochtenen (Pla- nungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019 nachvollziehbar fest, dass die Abweichungsmöglichkeiten gemäss Art. 44 Abs. 4 BG (i.V.m. Art. 25 Abs. 4 KRG) die für einen Quartierplan recht seien, nach regierungsrätlicher Praxis auch für einen Arealplan billig sein müssten, stellten doch beides Folgeplanungen dar, die (im vorliegenden Fall) beide von der Gemeindeexekutive – ohne weiteres Zutun des Souveräns – er- lassen werden dürften. Die Beschwerdegegnerin vertritt, wie schon gese- hen, ebenfalls diese Meinung. Diese Beurteilung ist – unter Berücksichti- gung der dem Verwaltungsgericht vorliegend zustehenden Kognition – ebenfalls nicht zu beanstanden (siehe dazu auch bereits vorstehende Er-

- 42 - wägung 6.3.6). Schliesslich kommt hinzu, dass der Beschwerdegegner im angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid nachvollziehbar auch die Voraussetzungen von Art. 46 Abs. 2 KRG bejaht hat. So bestünden keine überwiegenden nachbarlichen Interessen, die einer Abweichung von der grundsätzlich in der BHZ vorgesehenen Gebäudelänge von 30 m, der Beschränkung auf 7'000 m² aGF anstelle der theoretisch möglichen 8'160 m² aGF sowie der Möglichkeit zur Verschiebung bzw. Neuanlage der Strassenanlage im Einmündungsbereich R.____-/Q.____-Strasse entgegenstehen würden (siehe dazu einlässlich auch die nachfolgende Er- wägung E.6.4.2). Ausserdem seien auch die Voraussetzungen erfüllt, wo- nach (nur) für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzun- gen oder der Herstellung von Zonengrenzen vom Regelmass der Nutzung abgewichen werden dürfe. Denn die Abweichungen beträfen und be- schränkten sich auf ein einzelnes Gebäude und dienten der Entflechtung der Nutzung des Bahnhofareals. Dies trifft insofern zu, als dass aufgrund des ausserhalb des Schutzbereiches Güterschuppen gemäss Art. 7 APV zur Verfügung stehenden Platzes im fraglichen Baugebiet sinnvollerweise nur ein Baufeld mit der maximalen Länge von 90 m für Bauten ab einer Höhe von 1'706 bis 1'713 m.ü.M. Platz findet. Weitere Baufenster können, auch infolge des gemäss Art. 6 Abs. 7 APV notwendigen "Baufensterab- standes", nicht die maximale Gebäudelänge von 90 m bei einer Höhe bis zu 1'713 m.ü.M. mehr ausschöpfen (vgl. dazu auch Machbarkeitsstudie für ein regionales Verwaltungszentrum X.____, überarbeitete Variante 9 vom 17. Mai 2017 [Bf-act. 10 und 16]). 6.4.1. Die Beschwerdeführer bringen auch noch vor, dass überwiegende private Interessen dem Arealplan entgegenstünden. So nehme der Verkehr vor den Liegenschaften der Beschwerdeführer zu, ohne dass das Parkplatz- problem gelöst würde und das Wohnen in der Umgebung des Bahnhofs werde durch den zusätzlichen Lärm und die zu erwartende Zunahme der

- 43 - Luftbelastung arg beeinträchtigt. Dies müssten die Betroffenen nur hinneh- men, wenn der Souverän dies in einem ordentlichen Gesetzgebungsver- fahren beschliesse. Ausserdem stellten sie ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer solchen sofortigen, der Bevölkerung aufgezwungenen (Areal-)Planung in Abrede. Es bestehe – auch im

Hinblick auf die im Gebiet R._____ anstehende "planerische Revolution" wo ein regionales Eis- sportzentrum zur Diskussion stehe – weder für die Gemeinde, die RhB noch für die kantonale Verwaltung eine zeitliche Dringlichkeit zur Realisierung der Bauvorhaben. Die Beschwerdeführer kritisierten auch, dass der vorliegende Lärmschutznachweis (betreffend Machbarkeitsstudie für ein regionales Verwaltungszentrum) vom 31. Januar 2017 der U._____ AG (siehe diesen Lärmschutznachweis in: Bg1-act. 4) sich nicht zu einer sinnvollen Verkehrsplanung im Gebiet R._____ äussere. Die verkehrstechnische Planung überzeuge umso weniger wenn man beachte, dass dieser Lärmschutznachweis vom 31. Januar 2017 stamme, die Machbarkeitsstudie (siehe Bf-act. 10 und 16; wo ein "Investorenbereich" vorgesehen sei) aber vom 17. Mai 2017 und der Planungs- und Mitwirkungsbericht sogar vom 10. Februar 2018, womit Nutzungen durch einen solchen "Investor" darin gar nicht berücksichtigt worden seien. Dieser (unbekannte) private Investor beanspruche (gemäss Machbarkeitsstudie) 2'919 m² (siehe Bf- act. 10 und 16), wobei die Nutzungen (Wohnen, Ladengeschäfte, Büroräumlichkeiten) unklar seien. Davon hingen aber gerade die Verkehrslärmschätzungen ab. Die (in der Machbarkeitsstudie vom 17. Mai 2017) vorgesehenen 134 Parkplätze, wovon 84 für die kantonale Verwaltung vorgesehen seien, führten zu einigen tausend Bewegungen mit Automobilen, womit bereits diese überschlägige Rechnung die Annahme des Lärmschutznachweises vom 31. Januar 2017 wiederlegten. Abhängig von den Nutzungen könnten Verkehrsbewegungen von ein paar hundert, aber auch ein paar tausend angenommen werden. Ohne konkretes Wissen über die Nutzungen seitens des privaten Investors sei keine seriöse Pla-

- 44 - nung betreffend Lärm- und Verkehrsbelastung möglich. Zudem sei zu beachten, dass es hier nicht um eine städtische Entwicklung gehe, sondern um eine kleine Gemeinde mit etwas über 2'900 Einwohnern ohne besonderen Entwicklungs- und Raumbedarf. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Expertise betreffend Verkehrsplanung Bahnhofzone/R._____ beantragt, welches sich auch über die Luftbelastung durch den anfallenden Verkehr im Bahnhofareal und Dorfzentrum sowie die Verkehrsentwicklung im Dorfzentrum (inkl. der damit zusammenhängenden Luft- und Lärmbelastung) zu äussern habe. Schliesslich wurde aufgrund der vorgesehenen Nutzung des fraglichen Baubereiches durch einen nicht näher spezifizierten (privaten) Investor im Umfang von 2'919 m² ohne Spezifizierung dieser Nutzungen im Arealplan ein öffentliches Interesse an der Planung in Abrede gestellt. Ginge es wirklich um ein öffentliches Interesse dieser Planung, könnte die – neben dem Verwaltungszentrum in der Machbarkeitsstudie vorgesehene – zusätzliche Baute auch weggelassen werden. Der Bevölkerung fehlten wichtige Informationen, was konkret realisiert werden solle. Hingegen lägen demokratische Schritte und eine nachvollziehbare Planung im öffentlichen Interesse und diese hätten einer kritischen Prüfung standzuhalten. Diese Vorgabe liessen der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin vermissen. Ohnehin bestehe in der Gemeinde und generell in Y._____ ein Überangebot an Handel- und Gewerbeflächen. Dies gelte ebenso für Erstwohnungen. Nur eine von der Bevölkerung getragene, sorgfältig aufgearbeitete revidierte Ortsplanung gewährleiste eine sinnvolle Entwicklung (der Gemeinde). 6.4.2. Betreffend die gerügte mangelhafte Interessenabwägung bzw. dem Fehlen von überwiegenden nachbarlichen Interessen im Sinne von Art. 46 Abs. 2 KRG stellt sich der Beschwerdegegner im – mit voller Kognition nach Art. 101 Abs. 3 KRG zu treffenden – (Planungs-)Beschwerdeentscheid vom 26. November 2019 auf den Standpunkt, dass nicht jede Tan-

- 45 - gierung nachbarlicher Interessen automatisch zur Nichtgenehmigung eines Arealplanes führe. Vielmehr müsse es sich um überwiegende nachbarliche Interessen handeln. Auch aus inhaltlicher Sicht lasse sich der angefochtene Arealplan bzw. die darin getroffenen Lösungen auf Basis eines Richtprojektes bzw. einer Machbarkeitsstudie, welches hohen ortsbaulichen und gestalterischen Ansprüchen genüge, nicht beanstanden. Der Arealplan berücksichtige die Lage des fraglichen Gebietes im ISOS-Perimeter sowie der UNESCO-Kernzone bzw. die Anliegen des Ortsbildschutzes hinsichtlich der Ausdehnung des Arealplanperimeters. Diesen Anliegen sei gesamtheitlich für das ganze Arealplangebiet sowohl im Variationsverfahren als auch den Baubewilligungsverfahren Rechnung zu tragen. Die Ausführungen zur Richtplankonformität im Planungs- und Mitwirkungsbericht seien vollständig und zutreffend. Der Arealplan "Bahnhof" erfülle die Anforderungen von Art. 46 KRG und sei auch konform mit der neuen Raumplanungsgesetzgebung sowie der übergeordneten (Richt-)Planung. Betreffend die möglichen Änderungen bei den Aussichts- und Besonnungsverhältnissen der Liegenschaften der Beschwerdeführer wurde darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf in dieser Hinsicht unveränderte Verhältnisse bestehe. Dieser Grundsatz werde dadurch verstärkt, dass das revidierte eidgenössische Raumplanungsrecht die Bestrebungen zu einer baulichen Verdichtung nach innen verstärke (vgl. zur Massgeblichkeit des öffentlichen Interesses an der haushälterischen Bodennutzung: Urteile des Bundesgerichts 1C_240/2016 vom 5. Januar 2017 E.5.2 und 1C_539/2011 vom 3. September 2012 E.4.3 und 4.9). Davon abgesehen zeigten die "Sonnenstudien" vom 30. Oktober 2018 des zuständigen Planungsbüros, dass die geplanten Bauten keine ins Gewicht fallende Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse bei den Liegenschaften der Beschwerdeführer bewirkten. Betreffend Lärm- und Verkehrsbelastung wurde auf die entsprechenden Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018 sowie den Lärm-

- 46 - schutznachweis vom 31. Januar 2017 verwiesen (siehe die entsprechenden Unterlagen in: Bg1-act. 4). Demnach könnten die (gesetzlichen) Anforderungen bezüglich Lärm eingehalten werden und es bestehe keine Veranlassung von diesem Lärmschutznachweis (im Rahmen der Machbarkeitsstudie) abzuweichen und die betroffenen Strassenzüge seien gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht durchaus in der Lage, den Mehrverkehr aufzunehmen. Ausserdem sehe bereits der rechtskräftige GEP im betroffenen Gebiet ein (geplantes) Parkhaus vor (siehe dazu GEP Dorf 1:2000, in: Bg1-act. 3, wonach in diesem Bereich neben dem bestehenden Parkplatz auch ein geplantes Parkhaus festgesetzt ist). Schliesslich ging er auch mit der Beschwerdegegnerin einig, dass das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof nicht zu einer nennenswerten Verkehrs-Mehrbelastung im Dorfkern führen werde. Denn die Hauptzufahrten aus Z._____ und AA._____ führten nicht über den Dorfkern. Auch die (wenigen) Zufahrten aus AB._____ erfolgten nicht durch den Dorfkern, sondern ab der AC._____ -Strasse über die AD._____ -Strasse zum Bahnhof. 6.4.3. Die Beschwerdegegnerin hält fest, dass die Interessenabwägung bereits im Planungs- und Mitwirkungsbericht dahingehend zusammengefasst worden sei, dass gemäss der übergeordneten Planung der Standort am Bahnhof bestens für ein regionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum geeignet sei. Dafür spreche insbesondere die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem entspreche ein solch regionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum auch den Zielsetzungen des Bundes hinsichtlich einer dezentralen Besiedelung. Es sei für die gesamte Region wichtig, dass X._____ seine Rolle als (ein im

Raumkonzept Graubünden ausgewiesenes) Regionalzentrum wahrnehme. Ausserdem sei die heutige Situation nördlich des Bahnhofs aus ortsbaulicher Sicht unbefriedigend und bedürfe einer Überarbeitung im Sinne der Potenzialausnutzung

- 47 - und ortsbaulichen Aufwertung. Aufgrund der für das Ortsbild und das UNESCO-Welterbe sensiblen Lage, sei eine gute Gestaltung und die ortsbauliche Einbettung zwingend, was über einen Projektwettbewerb sichergestellt werde. Die bisherigen Abklärungen betreffend Lärm und nichtionisierende Strahlung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV; SR 814.710]) zeigten, dass die entsprechenden Vorgaben dem Vorhaben nicht im Wege stünden. Die Beschwerdegegnerin führt weiter aus, dass gewichtige öffentliche und schutzwürdige private Interessen der Grundeigentümerin (RhB) bestünden, die heute brachliegende Fläche im Arealplanperimeter einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Dies entspreche dem übergeordneten Recht, der Richtplanung und weiteren Grundlagen (siehe dazu bereits Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018, S. 9 ff., in: Bg1-act. 4). Schliesslich handle es sich bei der Bahnhofzone auch um eine rechtskräftige Bauzone und gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b, Art. 15a RPG sowie dem kantonalen Richtplan seien solche brachliegenden Flächen – speziell für A-Gemeinden (Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter Wohn- und Mischzonen [WMZ] bis 2030 gemäss der Anpassung des kantonalen Richtplanes in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung [KRIP-S] vom 20. März 2018 bzw. 25. Juni 2019 mit den Anpassungen gemäss Genehmigungsbeschluss des Bundesrates vom 10. April 2019) wie sie – zu mobilisieren. Entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht könne nicht von einer untragbaren Verkehrszunahme gesprochen werden und das von den Beschwerdeführern geltend gemachte Parkplatzproblem existiere nicht. Auf dem brachliegenden Bauland stünden bereits heute undifferenziert eine grosse Anzahl von öffentlichen Parkplätzen zu Verfügung. Die Nutzung der zukünftig verbleibenden Parkplätze werde im Gegensatz zu heute dann gesteuert. Die RhB wolle die 22 südwestlich das Bahnhofgebäudes bestehenden Parkplätze als bewirtschaftete Park und Ride-Parkplätze aufrechterhalten. Als öffentliche Parkplätze dienten die 75 Parkplätze im

- 48 - Parkhaus AE.____ sowie die ungedeckten Parkplätze in AF.____, welche derzeit nicht voll ausgelastet seien. Für die Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum würden gemäss Art. 10 APV die notwendigen Parkplätze im Arealplangebiet geschaffen. Gemäss der Verkehrsprognose verursache das geplante Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht auf den betroffenen Strassenabschnitten Q.____-Strasse - Unterführung RhB, AG.____ - AH.____/W.____, R.____ - AG.____ und AI.____ - R.____ einen Mehrverkehr von 190 bis 440 Fahrten pro Tag, welches ein auf Basis des kantonalen Verkehrsmodells geschätztes Verkehrsaufkommen an einem durchschnittlichen Tag (DTV) per 2020 im Bereich von 1'440 bis 3'250 Fahrzeuge/Tag ergebe. Bei den erwähnten Strassen(abschnitten) handle es sich um Haupt- und Sammelstrassen, deren maximale Belastbarkeit gemäss VSS-Norm mit ca. 8000 - 9'000 Fahrzeugen/Tag bzw. ca. 5'000 - 5'500 Fahrzeugen/Tag zu beziffern sei, lägen die zu erwartenden Verkehrszahlen per 2020 unter Berücksichtigung eines Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums deutlich unterhalb der maximalen Belastbarkeit dieser Verkehrsanlagen (siehe dazu Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018, S. 25 ff., in: Bg1-act. 4 und GEP Dorf 1:2000, in: Bg1-act. 3). Ebenso sei die Rüge unbegründet, wonach bei der

Interessenabwägung die zu erwartende Lärmzunahme un- berücksichtigt geblieben sei. Denn der Lärmschutznachweis vom 31. Januar 2017 zeige, dass mit dem Arealplan den in der eidgenössischen Lärmschutzgesetzgebung konkretisierten schutzwürdigen Interessen der Nachbarn vollumfänglich entsprochen werde könne. Schliesslich sei die vorgebrachte Verkehrszunahme im Dorfkern nicht nachvollziehbar und es bestehe auch kein Bedarf für eine Begutachtung betreffend Luftbelastung. Das private Interesse an über die Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzgesetzgebung hinausgehender Lärmvermeidung, vermöge die Gesamtinteressenabwägung (zu Gunsten des Arealplanes) nicht zu ändern.

- 49 - Soweit die Beschwerdeführer auch noch unzureichende Abklärungen betreffend Mehrverkehr bzw. der drohenden Lärm- und Luftbelastungen im Dorfkern rügten, verkannten sie, dass die massgeblichen Strassenabschnitte, wie vorstehend dargelegt, mit positivem Resultat beurteilt worden seien und die Kapazität der Strassen ausreichend sei. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum am Bahnhof im Dorfkern zu grösseren zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen solle, weil die Zufahrt zum Bahnhof, weder von Z._____ noch von AJ._____ her über den Dorfkern führe. Eine Begutachtung betreffend Luftbelastung ist sowohl nach Ansicht der Beschwerdegegnerin als auch des Beschwerdegegners nicht notwendig, weil eine Immissionsprognose gemäss Art. 28 Abs. 1 der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) infolge Nichterreichens des Wertes von 150 Parkplätzen für eine Parkierungsanlage nach Art. 4 Abs. 1 lit. a der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) nicht erforderlich sei. Entgegen der beschwerdeführerischen Argumentation könne nicht ansatzweise davon gesprochen werden, dass dem vorliegenden Arealplan eine fehlerhafte Gesamtinteressenabwägung zugrunde liegen würde. 6.4.4. Das Gericht kann sich den Ausführungen des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin anschliessen. Diese legen die der Arealplanung zugrundeliegende Gesamtinteressenabwägung nachvollziehbar dar und diese ist, auch unter der Berücksichtigung der dem Verwaltungsgericht vorliegend zustehenden Kognition, nicht zu beanstanden. Soweit die Beschwerdeführer den Lärmschutznachweis vom 31. Januar 2017 aufgrund seiner Datierung vor dem Zeitpunkt der letzten Machbarkeitsstudie mit der Erwähnung eines (noch unbekannt) privaten Investors kritisieren, der eine grössere Fläche als das regionale Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum gemäss Machbarkeitsstudie vom 17. Mai 2017 beanspruchen soll, ist darauf hinzuweisen, dass das damals dem Lärmschutznachweis

- 50 - vom 31. Januar 2017 zugrundeliegende Richtprojekt ähnlich grosse Gebäudekuben wie das letzte Richtprojekt vom Mai 2017 aufwies und auch von einer Parkierungsanlage mit (maximal) 156 Parkfeldern ausgegangen wurde. Zudem wird im entsprechenden Bericht darauf hingewiesen, dass auf dem für das regionale Verwaltungszentrum vorgesehene Areal bereits heute über 50 Parkfelder bestünden (vgl. dazu Lärmschutznachweis vom

E. 31

Januar 2017, S. 2, 5, 7 ff. und Anhang 1a, 1b, 4, 6a und 6b, in: Bg1-act. 4). Im Rahmen einer projektbezogenen Sondernutzungsplanung mit einem konkreten Richtprojekt können gewisse Punkte bereits so detailliert geregelt sein, dass ein entsprechender "Plan" bereits den Detaillierungsgrad einer Baubewilligung aufweisen kann, womit die baulichen Möglichkeiten oder andere wesentliche Punkte in einem gewissen Sinne bereits derart konkretisiert sind, dass sie insoweit der Wirkung einer Baubewilligung gleichkommen

können. Daraus kann sich auch bereits im Planungsverfahren die Notwendigkeit ergeben, gewisse (verfahrensrechtliche) Fragestellungen bereits im Rahmen des Planungsverfahrens zu beantworten, weil im Rahmen des nachgeordneten Baubewilligungsverfahrens sich die durch die Planung Berechtigten grundsätzlich darauf verlassen dürfen, die bereits im Rahmen der Planung bereits (aussergewöhnlich) detailliert festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten auch ausschöpfen zu dürfen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_583/2017 vom 11. Februar 2019 E.4.2 und 5.2 f.). Andererseits erfordert nicht jede Sondernutzungsplanung bereits eine so detaillierte Ausgestaltung der Bauprojekte, dass für das dem planerischen Stufenbau folgende Baubewilligungsverfahren kein Spielraum mehr offenbleibt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020 E.3.1 ff. und 1C_163/2011 vom 15. Juni 2012 E.3.1, je m.H.a. BGE 121 I 117 E.4c). Das Fehlen von konkreten Festlegungen in lärm- schutzrechtlicher Hinsicht ist auch im Rahmen einer Sondernutzungsplanung grundsätzlich nicht zu beanstanden, soweit in diesem Zeitpunkt die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften grundsätzlich als möglich er-

- 51 - scheint (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020 E.7.2 und 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom 22. Februar 2019 E.8). Dies ist vorliegend, namentlich gestützt auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 4. November 2018 sowie den Lärmschutznachweis vom 31. Januar 2017, durchaus der Fall. Insofern dringen die Beschwerdeführer auch nicht mit ihrem Einwand durch, wonach über die privaten Investoren bzw. deren Nutzungen im "Investorenbereich" unabdingbare Aussagen bzw. Festsetzungen fehlten. Wenn die Beschwerdeführer ein öffentliches Interesse an Planung aufgrund der durch "Investorenbereich" beanspruchten Fläche im Vergleich zu derjenigen des regionalen Verwaltungszentrums in Frage stellen, sind sie darauf hinzuweisen, dass die Mobilisierung (der inneren Nutzungsreserven) der für deren Standort – an einer sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage – momentan eindeutig unternutzten Bauparzelle selbst im öffentliche Interesse liegt. Denn die Beschwerdegegnerin macht zu Recht geltend, dass sie aufgrund der Vorgaben des RPG sowie der (kantonalen) Richtplanung zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven bzw. der inneren Verdichtung von (bereits ausgeschiedenen) Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes gehalten ist und dies dem im öffentliche Interesse liegenden Ziel der haushälterischen Bodennutzung dient (vgl. dazu Art. 1 Abs.2 lit. abis, Art. 3 Abs. 3 lit. abis, Art. 8a Abs. 1 lit. c, Art. 15 Abs. 4 lit. b und Art. 15a RPG; Urteile des Bundesgerichts 1C_300/2020 vom 1. Dezember 2020 E.2.5 ff., 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E.9.2, 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom 22. Februar 2019 E.3.1; TSCHANNEN, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung [nachfolgend: RPG-Praxiskommentar RP 2019], Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 1 Rz. 31 ff., Art. 3 Rz. 68, Art. 8a Rz. 14 ff.; AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Art. 15 Rz. 98 ff. und Art. 15a Rz. 21 und 29 ff.). Dem Ziel der

- 52 - inneren Verdichtung wird im Übrigen auch im Zusammenhang mit Fragen des Bauens an lärmbelasteten Standorten Gewicht eingeräumt und bei der Abwägung der verschiedenen, einander entgegenstehenden Interessen berücksichtigt (siehe BGE 145 II 189 E.8.1 und 142 II 100 E.4.6). Unklar bleibt, was die Beschwerdeführer mit den von ihnen genannten Daten (siehe Bf-act. 12) über das Verkehrsaufkommen an drei

Zählerstand- orten der kantonalen Hauptstrassen Z.5._____ und Z.6._____ belegen wollen, die ausserhalb des engeren Siedlungsgebietes von X._____ liegen und dem überregionalen Verkehr dienen (siehe dazu auch Art. 4 Abs. 1 und 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden [StrG; BR 807.100] sowie Art. 2 Abs. 1 Ziffer Z.7._____ und Z.8._____ der Strassenverord- nung des Kantons Graubünden [StrV; BR 807.110]). Dies zumal im Pla- nungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018 im Kapitel 3 auf Basis der Daten des kantonalen Verkehrsmodells 2010 bzw. des Lärm- schutznachweises vom 31. Januar 2017 eine plausible Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommen inkl. Mehrverkehr per 2020 für die im direkten Umfeld des Arealplanperimeters liegenden Strassen(abschnitte) vorgenommen wurde (siehe dazu Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2018, S. 25 ff., in: Bg1-act. 4 und vorstehende Erwä- gung 6.4.3). 6.5.1. Die Beschwerdeführer stellen sich auch auf den Standpunkt, dass infolge veränderter Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG eine Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung (mit der Mitbestimmungsmöglichkeit der Stimmbevölkerung) nötig sei. Dies namentlich in Anbetracht des Alters der planerischen Grundlagen, den veränderten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen wie beispielsweise RPG-Vorgaben, Rückzonungen, Ver- dichtungen, Harmonisierung der baurechtlichen Begriffe sowie dem Erlass des ZWG. Zudem komme das Gebiet R._____ gemäss Beurteilung des Gemeindevorstandes als möglicher Standort für ein regionales Eissport-

- 53 - zentrum in Frage. Die Bahnhofzone müsse im Rahmen einer solchen Orts- planungsrevision detailliert geplant werden. Dadurch würden auch Ge- gensätze zwischen Volkswillen und Willen der Exekutive verhindert. Die Annahme des ZWG habe etwa den Bedarf für Baulandreserven reduziert. Das BG sei nicht nur – wie bereits eingeleitet – im Hinblick auf die Anpas- sung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen, sondern es müsse mindestens in Art. 58 BG betreffend die Bahnhofzone auch der Rahmen der Nutzung bzw. die Nutzung richtwertmässig bestimmt werden. Die Teilrevision der Nutzungs- planung sei das einzige geeignete Planungsmittel, womit unter Wahrung der Mitbestimmungsrechte des Souveräns die Überbauungsabsichten der Bahnhof planerisch rechtsgenügend umgesetzt werden könne. 6.5.2. Gemäss der – wiederum mit voller Kognition nach Art. 101 Abs. 3 KRG – erfolgten Beurteilung der Planungsbeschwerde durch den Beschwerde- gegner rechtfertigten die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten Ereignisse (RPG-Revision 1. Etappe vom 15. Juni 2012 [RPG 1; in Kraft seit 1. Mai 2014], Kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raum- ordnungspolitik und Siedlung [KRIP-S], Erlass des ZWG, angeblich sta- gnierende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde) gemäss bundesge- richtlicher Rechtsprechung angesichts der spezifischen Verhältnisse in X._____ keineswegs die Annahme von erheblich geänderten Verhältni- sen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG die ausreichen würden, die Be- schwerdegegnerin zu einer (vorgängigen) Gesamtrevision der Ortspla- nung zu zwingen. Der Beschwerdegegner stellt sich ausserdem im Ergeb- nis zu Recht auf den Standpunkt, dass vorliegend auch aufgrund der gel- tend gemachten Auswirkungen auf Raum und Umwelt des geplanten Ver- waltungs- und Dienstleistungszentrums keine (vorgängige) Gesamtrevi- sion bzw. entsprechende Abklärungen (für das gesamte Gemeindegebiet) vorgenommen werden müssten. Denn solche über den Teilrevisionsperi-

- 54 - meter hinausgehenden Planungen seien nur nötig, wenn das der Planung zugrundeliegende Projekt Auswirkungen habe, die entsprechende Festle- gungen in anderen

Gemeindeteilen erforderten, was vorliegend aber nicht der Fall sei. Das vorliegend zu Diskussion stehende Vorhaben erfülle gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht die umweltrechtlichen und verkehrstechnischen Anforderungen (siehe dazu auch die vorstehenden Erwägungen 6.4.2 ff.), ohne dass Festlegungen ausserhalb des Arealplanperimeters notwendig wären. 6.5.3. Betreffend einen angeblichen Revisionsbedarf der Grundordnung, führte die Beschwerdegegnerin aus, dass im Rahmen von Art. 21 Abs. 2 RPG hinsichtlich der Änderung von Nutzungsplänen eine zweistufige Prüfung vorzunehmen sei. Zuerst sei zu prüfen, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert hätten, dass die Nutzungsplanung überprüft werden müsse. In einem zweiten Schritt erfolge dann nötigenfalls (und abhängig von einer Interessenabwägung) die Plananpassung. Die Beschwerdeführer erachteten eine Teil- oder Totalrevision der (unabdingbaren Bestandteile) Grundordnung aufgrund deren Alters und den zwischenzeitlichen Veränderungen in den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen wie etwa geänderte Vorgaben des RPG, Rückzonungen, Verdichtung, Harmonisierung der Baubegriffe etc. als erforderlich. Dazu sei zu bemerken, dass auf die Beschwerde der Beschwerdeführer betreffend den Bereich ausserhalb des Bahnhofs und betreffend das BG mangels Legitimation nicht eingetreten werden könne. Ohnehin sei aber das Begehren betreffend Revision der Nutzungsplanung – sowohl im Bereich Bahnhof als auch ausserhalb desselben – materiell unbegründet. Das Alter der Planung sei per se kein Grund für eine (umfassende) Überprüfung der Nutzungsplanung im Rahmen einer Totalrevision, wobei die geltende Grundordnung seit 1997 mit insgesamt 25 Teilrevisionen immer wieder an die aktuellen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse angepasst worden sei. Betreffend den sich

- 55 - aus der (eidgenössischen) Zweitwohnungsgesetzgebung (betreffend ortsbildprägende Bauten nach Art. 9 ZWG), der RPG 1-Revision von 2012 sowie dem KRIP-S ergebenden Anpassungsbedarf, werde die bestehende Ortsplanung gelegentlich wiederum in Teilen angepasst werden. Dabei dürfte es sich voraussichtlich aber bloss um untergeordnete Anpassungen (im Rahmen einer Teilrevision) handeln, welche keine Totalrevision erforderlich mache. Sodann bestehe in zeitlicher Hinsicht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Im Gegensatz zu den Plänen der Grundordnung bestehe zwar für das geltende BG ein aktueller Überprüfungsbedarf im Hinblick auf dessen Anpassung an die IVHB. Diese Revision sei aber bereits seit längerem in Gange (siehe dazu den Planungs- und Mitwirkungsbericht betreffend die Vorprüfung einer Teilrevision des Baugesetzes vom 10. Dezember 2018, Beleg 4 in: Bg1-act. 2), womit auf ein entsprechendes Begehren nicht eingetreten werden könne. Der Arealplan entspreche auch vollumfänglich dem neu vorgesehenen BG, wobei der Entwurf zu Art. 34 des sich bereits in Teilrevision befindlichen BG die BHZ unverändert umschreibe. 6.5.4. Diese Ausführungen des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin sind für das Gericht, soweit überhaupt entscheidrelevant, ohne weiteres nachvollziehbar. Denn es trifft insbesondere zu, dass weder RPG 1 noch die Annahme von Art. 75b BV bzw. das Inkrafttreten des ZWG für sich alleine betrachtet eine massgebliche wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG darstellen und eine Revision der Ortsplanung zu begründen vermögen. Es müssen vielmehr weitere Umstände hinzukommen. Dazu gehören namentlich die Lage des Grundstücks in Bezug auf die bestehende Bauzone, der Grad der Bebauung des Grundstücks und das Alter des Nutzungsplans (siehe BGE 144 II 41 E.5.2 f. und 140 II 25 E.4.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.4.2, 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom

- 56 - 22. Februar 2019 E.3.1, 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 E.6.2 und 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 E.3). Die Lage des Arealplanperimeters direkt am Bahnhof mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zweifellos innerhalb des Siedlungsgebietes gelegen, spricht auf jeden Fall eindeutig gegen eine – den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG zuwiderlaufende – Ab- oder Rückzonung dieses Gebietes, womit aus den von den Beschwerdeführern vorgebrachten Gründen diesbezüglich keine wesentlich veränderte Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG anzunehmen sind, die eine (Teil- oder Gesamt-)Revision der Grundordnung bzw. spezifisch des ZP, des GEP, des GGP und des BG im Hinblick die Überprüfung der Bauzonengrösse zu begründen vermöchten. Es kommt hinzu, dass die Beschwerdegegnerin gemäss dem gültigen kantonalen Richtplan als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter WMZ gilt (siehe Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.2). Diese Gemeinde haben gemäss den "Handlungsanweisungen" Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu treffen und es kommen – bei gegebenen Voraussetzungen – grundsätzlich sogar neue WMZ-Einzonungen in Frage. Das von den Beschwerdeführern angesprochene Alter der Ortsplanung als Grund für die verlangte Revision der Grundordnung bzw. des ZP, des GEP, des GGP und des BG vermag vorliegend ebenfalls keine generelle und umfassende Pflicht zur Überprüfung der Grundordnung und Vorlage derselben an die Stimmberechtigten zu begründen. Denn wie die Beschwerdeführer selber anerkennen, sind seit dem ursprünglichen Beschluss der unabdingbaren Bestandteile der Grundordnung gemäss Art. 22 Abs. 2 KRG im Jahr 1996/1997 bzw. 2005/2006 (siehe dazu ZP 1:2000 vom 22. Oktober 1996, genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden am 21. Oktober 1997, den GEP Verkehrs Dorf 1:2000 und

- 57 - dem BG gemäss Teilrevision der Ortsplanung vom 15. Dezember 2005, genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden am 23. Mai 2006) eine Vielzahl an Teilrevisionen durchgeführt worden. Die Beschwerdegegnerin legt ausserdem im Wesentlichen nachvollziehbar dar, dass mit über 20 Teilrevisionen der Ortsplanung seit 1997 den zwischenzeitlichen Veränderungen jeweils fortlaufend Rechnung getragen wurde und heute – mit Ausnahme der bereits in die Wege geleiteten Teilrevision des BG zu dessen Anpassung an die Vorgaben der IVHB bzw. der Vorgaben der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110; siehe Art. 36 Abs. 1 KRVO) – kein unmittelbarer, sondern lediglich ein mittelfristiger (weiterer) Anpassungsbedarf für (unabdingbare) Bestandteile der Grundordnung bestehe. So etwa betreffend ortsbildprägende Bauten im Sinne von Art. 9 ZWG (vgl. dazu Art. 35a ff. KRVO i.V.m. Art. 22a KRG). Auch bei allfälligem, mittelfristigem Anpassungsbedarf infolge der RPG 1-Revision sowie den KRIP-S werde die Grundordnung mittels weiterer Teilrevisionen und nicht mit einer Gesamtrevision angepasst werden, weil es sich inhaltlich um untergeordnete Anpassungen wie etwa die (weitere) Prüfung von Verdichtungsmassnahmen für Wohnzonen mit geringer Dichte oder Rückzonung von Bauzonenfläche an der Peripherie handeln werde. Diese Vorgehensweise der Beschwerdegegnerin erscheint dem Gericht, auch in Anbetracht des den Gemeinden auf dem Gebiet der Raumplanung zustehenden Ermessens, nicht von vornherein ausgeschlossen und die Beurteilung des Beschwerdegegners, dass die Beschwerdegegnerin unter den gegebenen Umständen vor der Anpassung bzw. Teilrevision der Grundordnung mittels Erlass eines Arealplanes im Gebiet Bahnhof zu keiner vorgängigen (Gesamt-)Revision des ZP, des GEP, des GGP oder des BG gezwungen werden könne, ist

im Ergebnis nicht zu beanstanden. Dabei ist im Hinblick auf Art. 21 Abs. 2 RPG auch nicht ausser Acht zu lassen, dass auch der Erlass eines Arealplanes selber eine (partielle) Anpassung der Grundordnung im Bereich des Bahn-

- 58 - hofs aufgrund eines dort seitens der zuständigen Planungsbehörde erkannten Anpassungsbedarfes darstellt (vgl. dazu TANQUEREL, in: AEMISEG-GER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar NUP 2016, Art. 21 Rz. 37 und 67; siehe auch vorstehende Erwägung 5.4). Dieser Beurteilung steht auch nicht entgegen, dass nach dem Ablauf des ordentlichen Planungshorizontes (für Bauzonen) von 15 Jahren Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zugänglich sind und die Ortsplanungen nötigenfalls auch angepasst werden können, wobei im Rahmen von (solchen umfassenden) Anpassungen auch veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen können. Je näher eine Planungsrevision dieser 15-jährigen Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (siehe dazu Urteile des Bundesgerichts 1C_305/2015 vom 14. Dezember 2015 E.3.1 und 1C_534/2012 vom 16. Juli 2013 E.2.3.1). Denn dies ändert – auch in Anbetracht der Pflicht zur vollständigen Erfassung der in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen, die im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung im Lichte der Ziele und Planungsgrundsätze gegeneinander abzuwägen sind (vgl. Art. 1 und 3 RPG und Art. 2 f. der eidgenössischen Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] sowie Urteile des Bundesgerichts 1C_270/2019 vom 27. Februar 2020 E.3.2, 1C_305/2015 vom 14. Dezember 2015 E.3.2 und 1C_534/2012 vom 16. Juli 2013 E.2.3.2) – nichts an den vorstehend erwähnten, klar gegen eine Ab- oder Rückzoning dieses Gebietes sprechenden gewichtigen öffentlichen Interessen. Die Beschwerdegegnerin führte betreffend den möglichen Standort eines regionalen Eissportzentrums im Gebiet R._____ schliesslich auch nachvollziehbar aus, dass in diesem Fall ebenfalls wieder eine Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen einer (projektbezogenen) Sondernutzungspla-

- 59 - nung durchgeführt würde, welche den Bereich Bahnhof nicht tangiere. Ausserdem sei im Rahmen der regionalen Richtplanung noch gar kein Standortentscheid gefällt worden. Ein allfälliges Eissportzentrum in R._____ würde gemäss aktuellem Kenntnisstand aber ohnehin direkt über die Kantonsstrasse erschlossen werden, womit auch daraus – mangels Koordinationsbedarfes betreffend Verkehr und Nutzung, unterschiedliche Planungsstufe infolge wohl unabdingbarer Anpassung des ZP, des BG und des GEP, unterschiedliche Realisierungshorizonte in zeitlicher Hinsicht sowie auch sehr unterschiedliche Konkretisierungsgrade und Realisierungschancen in sachlicher Hinsicht – kein Revisionsbedarf der Grundordnung im Bereich Bahnhof abgeleitet werden könne (vgl. dazu Regionales Standortkonzept Sportstätten und Standortevaluation regionales Eissportzentrum vom 20. Dezember 2019, S. 2, 10 ff und Anhang 28, in: Akten der Beschwerdegegnerin [Bg2-act.] 11). Zwischenzeitlich erscheint im Übrigen auch klar, dass der Standort R._____ für ein regionales Eissportzentrum gar nicht mehr zu Verfügung steht, sondern sich die weitere Planung auf eine andere Gemeinde in der Region konzentriert (siehe Traktandum 9 des Beschlussprotokolls der Präsidentenkonferenz der Region AK._____). 6.5.5. Betreffend die von den Beschwerdeführern verlangte Ausdehnung der laufenden Revision des BG im Zusammenhang mit der Umsetzung der IVHB namentlich auf die BHZ gemäss Art. 58 BG, wo die Nutzung als Rahmen oder

Richtwert festzulegen sei, ist zu bemerken, dass die Beschwerdegegnerin bereits in Frage stellt, ob infolge einer schon laufenden Teilrevision dieses Bestandteiles der Grundordnung überhaupt ein Anpassungsanspruch der Beschwerdeführer gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG besteht. Dazu verweist sie auf das verwaltungsgerichtliche Urteil R 16 19 und R 16 20 vom 14. Februar 2017 E.5b, wonach bei einer bereits hängigen Ortsplanungsrevision gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 47 Abs. 2 KRG

- 60 - kein (formeller) Anspruch auf die Einleitung einer Überprüfung der Ortsplanung infolge Gegenstandslosigkeit bestehe und auf entsprechende Anträge (im verwaltungsgerichtlichen Verfahren) nicht eingetreten werden könne. In jedem Fall ist aber gemäss den vorstehenden Erwägungen 6.2 ff. der vorliegend zu beurteilende Arealplan unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechts, der Richtplanung sowie Mangels einer im Lichte der raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätze zu rechtfertigenden Option der Ab- oder Rückzonung des Arealplanperimeters nicht zu beanstanden, womit sich auch keine (vorgängige) Änderung der Zonenplanbestimmung der BHZ im Sinne der Beschwerdeführer rechtfertigt.

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