

# GR\_GERICHTE R 2020 22 vom 2. November 2021

GR Gerichte, 2021-11-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2020\\_22](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_22)

FR: GR\_GERICHTE R 2020 22 du 2 novembre 2021

IT: GR\_GERICHTE R 2020 22 del 2 novembre 2021

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 22. April 1992 erliess der Gemeindevorstand der Gemeinde H.\_\_\_\_ den Quartierplan I.\_\_\_\_, der verschiedene Parzellen, unter anderem auch die Parzelle J.\_\_\_\_ (vormals L.\_\_\_\_), im Bereich der N.\_\_\_\_ - Strasse und auch diese selbst umfasste. Am 20. Juni 2013 erfolgte insbesondere eine Anpassung der Quartierplanvorschriften (QPV). Art. 18 QPV etwa lautete nach der QPV-Revision wie folgt: "Für die Parkierung gelten grundsätzlich die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Die Grundeigentümer haben für die notwendige Parkierung auf dem eigenen Grundstück besorgt zu sein; sie dürfen höchstens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze oberirdisch anlegen. Die unterirdische Parkierung ist jeweils für mehrere Gebäude zusammen zu planen und zu errichten." Gestrichen wurde der letzte Satz von Art. 18 Abs. 3 QPV, wonach mögliche, unverbindliche Standorte für die Parkierungsanlagen im (Quartier-)Gestaltungsplan enthalten seien.

### E. 2

Die Parzelle J.\_\_\_\_ liegt heute in der Wohnzone 0.3 (W 0.3) gemäss Art. 64 i.V.m. Art. 61 des kommunalen Baugesetzes (BG). Weiter untersteht sie – wie das übrige Quartierplangebiet – der Erstwohnungsanteilsverpflichtung gemäss Art. 25 ff. BG und Art. 6 QPV, wonach mindesten ein Drittel der von der Baueingabe erfassten Bruttogeschossflächen (BGF) während 20 Jahren ausschliesslich als Erstwohnung genutzt werden müssen. Die südliche Ecke der Parzelle J.\_\_\_\_ wird im Umfang von ca. 100 m<sup>2</sup> von der Wintersportzone gemäss Art. 76 BG überlagert. Am 24. August 2012 wurde ein Baugesuch für die Überbauung der Parzelle J.\_\_\_\_ gestellt. Während einem hängigen Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden wurde das Baugesuch am 12. November 2013 zurückgezogen, was am 17. Dezember 2013 zu einer Abschreibung infolge Gegenstandslosigkeit des Beschwerdeverfahrens führte (Verfahren R 13 116).

- 4 -

### E. 2.1

Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) und auf kantonaler Ebene insbesondere Art. 16 VRG gewährleisten den Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren (siehe BGE 144 I

11 E.5.3, 142 I 86 E.2.2, 140 I 99 E.3.4; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 1001 ff.). Er umfasst namentlich das Recht der Parteien, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1002). Ausserdem ergibt sich für die entscheidende Behörde aus Art. 29 Abs. 2 BV auch eine Begründungspflicht (siehe BGE 146 II 335 E.5.1, 142 III 433 E.4.3.2, 141 V 557 E.3.2.1, 137 II 266 E.3.2 und 134 I 83 E.4.1). Art. 22 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 VRG hält denn auch für Gemeindebehörden ausdrücklich fest, dass Entscheide zu begründen sind (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] R 19 73, R 19 74, R 19 75 und R 19 76 vom 28. September 2021 E.8.5.6). Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheides muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur

- 12 - möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf die sich ihr Entscheid stützt (siehe BGE 143 III 65 E.5.2 und 136 I 229 E.5.2). Es ist insbesondere nicht nötig, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt, sondern sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (statt vieler BGE 146 II 335 E.5.1, 140 II 262 E.6.2 und 136 I 229 E.5.2). Ob die Begründung dann auch rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist nicht eine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage (siehe zum Ganzen R 19 52 vom 13. Oktober 2021 E.2.2 und VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.3.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, mithin führt eine Verletzung des Gehörsanspruchs, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (siehe BGE 142 II 218 E.2.8.1, 137 I 195 E.2.2, 132 V 387 E.5.1; PVG 2011 Nr. 31 E.2a; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1174). Dies aber unter dem Vorbehalt, dass der Mangel nicht im Beschwerdeverfahren geheilt werden kann (siehe BGE 138 II 77 E.4.3, 137 I 195 E.2.3.2, 136 V 117 E.4.2.2.2, 133 I 201 E.2.2). Formelle Verfahrensfehler, wozu insbesondere die Verletzung des Anspruches auf rechtliche Gehör gehört, können durch die Rechtsmittelinstanz ausnahmsweise geheilt werden, wobei es sich dabei (in der Regel) nicht um eine schwerwiegende Verletzung handeln darf und die Rechtsmittelinstanz über eine umfassende Prüfungsbefugnis der Rechts- und Sachlage verfügen muss, mithin die Kognition für die zu beurteilende Frage nicht eingeschränkt ist (siehe BGE 138 II 77 E.4 und 137 I 195 E.2.3.2 f. und 2.6; Urteil des Bundesgerichts 1C\_158/2019 vom 30. März 2020 E.2.6; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1175 ff.). Infolge von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) verfügt das Verwaltungsge-

- 13 - richt des Kantons Graubünden im Bereich des Raumplanungsrechts grundsätzlich über eine volle Kognition, welche eine Heilung eines allfälligen formellen Mangels ermöglicht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_158/2019 vom 30. März 2020 E.2.6; VGU R 19 6 vom 22. Dezember 2020 E.2.3.2 und R 18 15 vom 7. Januar 2020 E.2.5.1). Hinsichtlich einer eigentlichen Ermessenskontrolle hat es sich aber trotzdem seiner

Funktion als Rechtsmittelinstanz bewusst zu sein (vgl. BGE 145 I 52 E.3.1 ff.; VGU R 19 6 vom 22. Dezember 2020 E.2.3.2 und R 18 15 vom 7. Januar 2020 E.2.5.1). Denn im Kanton Graubünden verfügen die Gemeinden im Bereich des kommunalen Bau- und Raumplanungsrechts grundsätzlich über eine relativ weitgehende Entscheidungsfreiheit bzw. Autonomie (vgl. BGE 128 I 3 E.2b, 118 Ia 446 E.3c; Urteile des Bundesgerichts 1C\_532/2015 vom 26. Januar 2016 E.2.4, 1C\_163/2015 vom 10. November 2015 E.3.1). Von einer Rückweisung an die Vorinstanz ist – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör – abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung – im Sinne einer Heilung des Mangels – zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (siehe BGE 142 II 218 E.2.8.1, 138 II 77 E.4.3, 137 I 195 E.2.3.2, 136 V 117 E.4.2.2.2; Urteile des Bundesgerichts 2C\_756/2019 vom 14. Mai 2020 E.3.2, 1C\_158/2019 vom 30. März 2020 E.2.6 und 1C\_184/2016 vom 14. November 2016 E.2.4.1 sowie 1C\_98/2012 vom 7. August 2012 E.3.1 ff.). Ein Verstoss gegen die Begründungspflicht stellt in der Regel aber ohnehin keine besonders schwerwiegende Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör dar (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C\_39/2017 vom 13. November 2017 E.2.1, 1C\_474/2016 vom 1. Juni 2014 E.2 und 1C\_300/2015 vom 14. März 2016 E.4.1).

## **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer hatten sich in ihrer Einsprache vom 12. Dezember 2019 (siehe Akten der Beschwerdegegnerin [Bg1-act.] 34) insbesondere

- 14 - auf den Standpunkt gestellt, dass das strittige Bauvorhaben die in Art. 23 Abs. 2 QPV i.V.m. Art. 83 Abs. 2 BG genannten Voraussetzungen für die Gewährung eines Quartierplanbonus nicht erfülle. In diesem Zusammenhang erwähnten die Beschwerdeführer noch, dass sie im Verfahren betreffend Anpassung des Quartierplanes I.\_\_\_\_\_ verlangt hätten, dass der in Art. 23 Abs. 2 QPV vorgesehene Quartierplanbonus (aufgrund des Wegfalls der Verpflichtung zur zumindest teilweisen Erstellung von unterirdischen Parkieranlagen) erheblich zu reduzieren oder zu streichen sei. Sowohl die Beschwerdegegnerin, als auch das Verwaltungsgericht hätten sich (im Verfahren R 18 6) aber auf den Standpunkt gestellt, dass über die Gewährung eines Quartierplanbonus erst im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden sei. Die Gewährung eines Quartierplanbonus sei aber nur gerechtfertigt gewesen, solange im Quartierplangebiet ein unterirdische Parkieranlagen vorgeschrieben gewesen seien, weil solche nicht direkt sichtbar seien und das Quartierbild nicht störten. Durch unterirdische Parkierungen würden die zulässigen Baukörper nicht durch nicht ausnutzungszifferpflichtige (nicht AZ-pflichtige) Flächen und Volumen vergrössert. Der Quartiergestaltungsplan biete im Hinblick auf die Parzelle J.\_\_\_\_\_ keine Gewähr (mehr) für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung (im Sinne von Art. 83 Abs. 2 BG), was sich bereits an der gewählten verkehrsmässigen Erschliessung am höchsten Punkt der Parzelle zeige. Die Beschwerdegegnerin hielt sich in der Begründung des Entscheides vom 23. Januar 2020 angesichts der von den Beschwerdeführern geäusserten Kritik hinsichtlich des Quartierplanbonus sowie angesichts der auslegungsbedürftigen Formulierungen von Art. 23 Abs. 2 QPV und Art. 83 Abs. 2 BG ausserordentlich kurz. Während die Begründung im angefochtenen Entscheid gut eine halbe Seite lang war, verneinte die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 11. Mai 2020 eine Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) beim bewilligten Bauvorhaben bzw. verteidigte die

Gewährung des Quartierplan(ausnützungs-)bonus von 0.03 über etwa drei Seiten. Zusätzlich widmete sie in ihrer Duplik vom 5. Juni 2020 knapp eine weitere Seite dieser Thematik. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens brachte die Beschwerdegegnerin auch neue Argumente vor bzw. vertiefte in jedem Fall die Begründung des angefochtenen Entscheides und stellte gewisse Äusserungen im angefochtenen Entscheid als von den Beschwerdeführern missverstanden dar. Auch wenn der Beschwerdegegnerin nicht vorgeworfen kann, sie sei auf entscheidungswesentliche Rügen der Beschwerdeführer im angefochtenen Entscheid überhaupt nicht eingegangen, so wäre aufgrund der bereits im Verfahren R 18 6 thematisierten Voraussetzungen zur Gewährung eines Quartierplanbonus im Sinne von Art. 83 Abs. 2 BG bzw. dessen Höhe die Beschwerdegegnerin angesichts der ablehnenden Haltung der Beschwerdeführer dazu doch gehalten gewesen, sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch etwas vertiefter mit der Gewährung des Quartierplanbonus von 0.03 auseinanderzusetzen. Dies insbesondere auch in Anbetracht des Umstandes, dass das Verwaltungsgericht im Urteil R 18 6 vom 2. Oktober 2018 – bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 – zum Schluss kam, dass die Prüfung der Erfüllung der "übrigen Voraussetzungen" gemäss Art. 23 Abs. 2 Satz 1 QPV unter Berücksichtigung von Art. 83 Abs. 2 BG auch erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen könne bzw. die Beschwerdegegnerin nicht bereits im Rahmen der Quartierplanung über eine Reduktion oder Verweigerung des (maximalen) Quartierplanbonus von 0.03 entscheiden müsse (siehe VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.6.2 f. und Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.3.2). Im vorliegenden Verfahren konnten sich die Beschwerdeführer aber im Rahmen des dreifachen Schriftenwechsels zu den zusätzlichen Argumenten der Beschwerdegegnerin (und zudem auch derjenigen des Beschwerdegegners) in jedem Fall hinreichend äussern, womit angesichts der in der vorstehenden Erwägung 2.1 erwähnten Kognition des Verwaltungsgerichts jedenfalls von einer Heilung des nicht schwerwiegenden formellen Mangels auszugehen ist. Dies wird indes im Kosten- und Entschädigungspunkt zugunsten der

- 16 - Beschwerdeführer angemessen zu berücksichtigen sein (siehe nachstehende Erwägungen 5.1 f.).

### **E. 2.3**

Soweit die Beschwerdeführer ein widersprüchliches Verhalten sowie eine (qualifizierte) Ermessensunterschreitung der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Begründung des angefochtenen Entscheides geltend machen, ist darauf hinzuweisen, dass daraus nicht ohne weiteres die Verweigerung der Baubewilligung resultieren kann. Wenn im vorliegenden Verfahren überzeugende Gründe für die Gewährung des vollen Quartierplanbonus vorgebracht werden können (siehe dazu die nachstehende Erwägungen 4.1.1 ff.), rechtfertigte sich gegenüber dem Beschwerdegegner die (dauerhafte) Verweigerung der Baubewilligung jedenfalls nicht. Allfällige Widersprüche oder Unzulänglichkeiten in der Begründung des angefochtenen Entscheides könnten aber immerhin – etwa unter Berücksichtigung des Verursacherprinzips – im Rahmen der Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorliegende Verfahren und unabhängig vom Prozessausgang zu Gunsten der Beschwerdeführer berücksichtigt werden (siehe nachstehende Erwägungen 5.1 f.). 3. Die Beschwerdeführer erachten die Erteilung der Baubewilligung unter anderem als unzulässig, weil dies nicht mit der im Dezember 2018 für das ganze Gemeindegebiet erlassenen – und im November/Dezember 2020 um weitere

zwei Jahre verlängerten Planungszone – vereinbar sei. Dazu führen sie insbesondere aus, dass gemäss kantonalem Richtplan, Bereich Siedlung (KRIP-S), die Bauzone in der Gemeinde H.\_\_\_\_\_ zu gross sei und den Bestimmungen von Art. 15 RPG widerspreche. In der daraufhin im Dezember 2018 erlassenen Planungszone dürfe gemäss Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) somit nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürften Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften wider-

- 17 - sprächen. Das strittige Baugesuch betreffe die Parzelle J.\_\_\_\_\_ in S.\_\_\_\_\_, liege in der W 0.3 und falle in den Anwendungsbereich der Planungszone. Die Beschwerdegegnerin sei angesichts ihrer (in den kantonalen [Richtplan-]Grundlagen) ausgewiesenen theoretischen und mobilisierbaren Kapazitätsreserven (an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen [WMZ]) bei einer bestenfalls stagnierenden Bevölkerungstendenz zur Auszonung von WMZ in erheblichem Ausmass verpflichtet. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung könne im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geltend gemacht werden, dass die Baubewilligung zu verweigern sei, wenn die Bauzone in dieser Gemeinde überdimensioniert sei, Auszonungsbedarf bestehe und die fragliche (Bau-)Parzelle für eine Auszonung in Betracht falle. Die Beschwerdegegnerin stelle sich zu Unrecht auf den Standpunkt, dass die Parzelle J.\_\_\_\_\_ kein Auszonungspotenzial aufweise. Denn entgegen der angefochtenen Entscheidung zeige die kantonale Karte betreffend Auszonungspotenziale gerade, dass (zumindest) der südliche Teil der Parzelle J.\_\_\_\_\_ über Auszonungspotenzial verfüge. Weil das Bauvorhaben auch die Ausnutzungsziffer des Parzellenteils mit Auszonungspotenzial gemäss der Karte zum kantonalen Richtplan beanspruche, könne es nicht bewilligt werden, zumal das Bauprojekt darüber hinaus auch noch in unzulässiger Weise den Quartierplanbonus (von 0.03) beanspruche. Daran ändere entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin auch das im Dezember 2019/Januar 2020 öffentlich aufgelegte (und am 14. Mai 2020 vom Gemeindevorstand beschlossene) kommunale räumliche Leitbild ([KRL]; vgl. die Fassung der Mitwirkungsaufgabe vom 9. Oktober 2019 in Bg1-act. 38) nichts. Denn die darin enthaltene graphische Umsetzung der potenziellen Auszonungsgebiete entspreche betreffend die Parzelle J.\_\_\_\_\_ derjenigen im kantonalen Richtplan, weil auch das KRL dem südlichen Parzellenteil Auszonungspotenzial attestiere (siehe Bf-act. 5 und 6). Dies decke sich auch mit der textlichen Umschreibung im KRL von Lagen mit Auszonungspotenzial, wonach ein solches an steilen Hanglagen am Bauzonenrand anzunehmen sei. Im Vergleich zur

- 18 - Karte des kantonalen Richtplans sehe das KRL sogar noch für weitere Flächen Auszonungspotenziale vor. Für ein klares Auszonungspotenzial der Parzelle J.\_\_\_\_\_ sprächen aber – neben den erwähnten formellen – auch inhaltliche Gründe, weil für die Bezeichnung von potenziellen Auszonungsflächen die übergeordneten Strategien für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen seien, wobei eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität mit überwiegend unterirdischen Parkieranlagen sowie die Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen wettbewerbsfähigen Tourismus zentral seien. So halte das KRL denn auch fest, dass etwa Winter- sportabfahrten durch das Siedlungsgebiet als wesentliche Qualität des touristischen Angebotes zu erhalten seien. Der südliche Teil der Parzelle J.\_\_\_\_\_ sei somit eindeutig als Fläche mit Auszonungspotenzial zu qualifizieren. Ihrer Ansicht nach sei aber sogar die ganze Parzelle J.\_\_\_\_\_ als

potenzielles Auszonungsgebiet zu bezeichnen, weil es sich namentlich um eine ausgeprägte Hanglage am Bauzonenrand – sprich für die Überbauung wenig geeignetes Gebiet – handle. Es komme hinzu, dass die Parzelle J.\_\_\_\_\_ fast vollständig von Nichtbauland bzw. aufgrund von rechtskräftigen (nutzungsplanerischen) Festlegungen von nichtüberbaubarem Land umgeben sei und somit für eine Auszonung zwingend in Betracht fallen müsse. Ausserdem bestehe an der Auszonung auch ein erhebliches öffentliches Interesse, weil dadurch die Nutzung der Talabfahrt im Winter sichergestellt werden könne. Mit dem Verzicht auf eine Überbauung(smöglichkeit) auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ könnte die Beschwerdegegnerin im Winter ein dort bei der Talabfahrt bestehendes Nadelöhr mit entsprechender Unfallgefahr beseitigen. Auch wenn (bei einer bestehenden Planungszone) rechtsprechungsgemäss eine Baubewilligungserteilung möglich sei, wenn eine Auszonung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bereits ausgeschlossen werden könne, treffe dies vorliegend eindeutig nicht zu. Vielmehr seien aufgrund des umfassenden Zwecks der Planungszone betreffend die Vorgaben von Art. 15 RPG erhöhte Anforderungen an den "Ausschluss vom Auszonungspotenzial" zu stellen. Gegen den

- 19 - Ausschluss spreche etwa, dass sich die fragliche Parzelle nicht im Ortszentrum bzw. der Fraktion T.\_\_\_\_\_ der Gemeinde H.\_\_\_\_\_ befinde und auch gemäss Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 als peripher gelegen beurteilt worden sei (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.4.2). Weiter handle es sich dabei auch nicht um eine Baulücke. Denn sie sei zu mehr als der Hälfte von Land umgeben, welches entweder mit einem Hochbauverbot belegt sei oder in der Talabfahrt der Pistenzone liege und somit nicht überbaubar sei. Die Bezeichnung dieser umliegenden, nicht überbaubaren Flächen als potenzielles Auszonungsgebiet akzentuiere die periphere Lage der Parzelle J.\_\_\_\_\_ zusätzlich, weil diese dann als Sporn in Nichtbaugesamtgebiet hineinragen würde. Die Baubewilligung sei zu verweigern, weil mit der Genehmigung des Bauvorhabens im jetzigen Zeitpunkt eine präjudizierende Wirkung (auf die erforderliche Anpassung der Nutzungsplanung bzw. Grundordnung) entstände und dies gegen übergeordnetes Recht verstösse.

### **E. 3**

Am 26. November 2014 ersuchte der Grundeigentümer der Parzelle J.\_\_\_\_\_ den Gemeindevorstand der Gemeinde H.\_\_\_\_\_, den fraglichen Quartierplan betreffend Parkierung, Zaunverbotsgrenzen und Terrainanpassungen abzuändern. Zur Begründung wurden verschiedene Probleme bei der Erstellung einer unterirdischen Parkierung geltend gemacht. Nachdem am 11. Dezember 2014 der Gemeindevorstand ein Quartierplanverfahren zur Änderung des Quartierplanes eingeleitet und benachbarte Grundstückseigentümer dagegen Einsprache erhoben hatten, wies der Gemeindevorstand diese am 19. März 2015, mitgeteilt am 7. Mai 2015, ab. Die dagegen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhobene Beschwerde vom 8. Juni 2015 wurde mit Urteil R 15 51 vom

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner sehen hingegen in der geltenden Planungszone kein Hindernis für die Erteilung der fraglichen Baubewilligung. Dies auch wenn die Beschwerdegegnerin bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet eine grundsätzliche Rückzonungsverpflichtung betreffend WMZ einräumt. Sie führt dazu etwa aus, dass bei den im KRL erwähnten Grundsätzen zur Beurteilung von potenziellen

Auszonungs- gebieten auch die Grundsätze des höherrangigen Rechts, insbesondere der Schutz des Vertrauens in die Planbeständigkeit sowie die gestützt dar- auf gutgläubig getätigten Investitionen, zu berücksichtigen seien. Der Ein- bezug der letzten, unüberbauten Parzelle J. \_\_\_\_\_ in den Quartierplan I. \_\_\_\_\_ sowie deren erfolgte Erschliessung sprächen dagegen, das strit- tige Baugesuch der Planungszone zu unterstellen. Der Beschwerdegeg- ner stellt sich darüber hinaus auf den Standpunkt, dass die voll erschlos- sene Parzelle J. \_\_\_\_\_ die Kriterien des kantonalen Richtplanes sowie des

- 20 - KRL betreffend die für eine Auszonung in Frage kommenden Flächen nicht erfülle. So liege die fragliche Parzelle etwa weder am Siedlungsrand noch an einer steilen Hanglage am Bauzonenrand, sondern an einer sanft abfallenden Lage im geschlossenen Siedlungsbereich in nächster Nähe zum Siedlungskern und der Hauptverkehrsachse. Ausserdem widerspra- chen sie der Behauptung der Beschwerdeführer, wonach eine Auszonung der Parzelle J. \_\_\_\_\_ zur Sicherung der Wintersportabfahrt nötig sei. Denn diese sei bereits mit einer, seit langem bestehenden, hinreichend dimen- sionierten Wintersportzone gesichert, welche vom Bauvorhaben nicht tan- giert werde.

### **E. 3.2**

Den Beschwerdeführern kann insoweit zugestimmt werden, dass im Rah- men einer Baueinsprache die akzessorische Überprüfung der Nutzungs- planung – insbesondere bei einer erheblich veränderter Sach- oder Rechtslage im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG sowie wenn das Interesse an deren Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interes- sen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt – grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Aber wie der Beschwerdegegner zu Recht erwähnt, stellt weder die RPG1-Revision vom 15. Juni 2012 noch die Annahme von Art. 75b BV bzw. das Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) – im Rahmen einer akzessorischen Prüfung – für sich alleine betrachtet eine solche massgebliche wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG dar. Es müss- ten vielmehr weitere Umstände hinzukommen wie etwa die Lage des Grundstücks in Bezug auf die bestehende Bauzone, der Stand der Er- schliessung, der Realisationsgrad und das Alter des Nutzungsplans (siehe BGE 145 II 83 E.5, 144 II 41 E.5.1 ff. und 140 II 25 E.4.4; Urteile des Bun- desgerichts 1C\_351/2020 vom 18. März 2021 E.2.3, 1C\_25/2019 vom 5. März 2020 E.6.1 f., 1C\_161/2019 vom 23. Januar 2020 E.3.4, 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.4.2, 1C\_695/2017 vom 22. Februar 2019 E.3.1 und 1C\_592/2017 vom 15. Juni 2018 E.6.2). Vorliegend ist

- 21 - eine Überprüfung und mögliche Änderung der Nutzungsplanung aber oh- nehin bereits hängig und gerade zu dessen Sicherung eine Planungszone im Sinne von Art. 27 RPG und Art. 21 KRG erlassen worden, womit für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens also insbesondere dessen Ver- einbarkeit mit der Planungszone massgebend ist. Unter den Begriff der Planungszone wird in erster Linie das raumplanungsrechtliche Siche- rungsinstrument verstanden, wie es in Art. 27 RPG ausgebildet worden ist. Diese Bestimmung bzw. das gesamte RPG enthält aber keine eigentliche Umschreibung des Begriffs der Planungszone. Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG umschreibt die Planungszone aber zumindest von ihrer Wirkung her. Eine Planungszone bezweckt die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Pla- nungsbehörden, womit zukünftigen Nutzungsplänen und -vorschriften eine negative Vorwirkung zuerkannt wird. Der Erlass einer Planungszone nach Art. 27 RPG bzw. Art. 21 KRG stellt eine öffentlich-rechtliche Eigen- tumsbeschränkung dar, welche den allgemeinen Voraussetzungen für den Erlass von

öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu genügen hat. Namentlich ist eine gesetzliche Grundlage (Art. 27 RPG und Art. 21 KRG) und ein öffentliches Interesse erforderlich. Zudem muss die Einschränkung bzw. Massnahme sich als verhältnismässig erweisen. Zu letzterem ist zu bemerken, dass der Grundsatz der Erforderlichkeit es gebietet, dass Planungszonen nicht in persönlicher, räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht darüber hinausgehen, was zur Erreichung des Sicherungszwecks unbedingt notwendig ist. Dem Grundsatz nach entfaltet eine Planungszone ihre Wirkung auf Bauvorhaben bzw. Baugesuche, welche nach dem Erlass der Planungszone eingereicht werden. Ob und inwieweit eine Planungszone die Behandlung bereits hängiger Baugesuche hemmt, hängt auch vom kantonalen Recht ab (siehe zum Ganzen RUCH, in: AEMI-SEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [nachfolgend: Praxiskommentar NUP 2016], Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 Rz. 25 f., 30 ff. und 53 ff.; vgl. auch BGE 136 I 142 E.3.2 sowie Urteile des Bundesgerichts 1C\_358/2020 vom 9. Juli 2021 E.4.2,

- 22 - 1C\_440/2019 vom 7. Januar 2020 E.4.3.1, 1C\_149/2018 vom 13. September 2018 E.2.2, 1C\_141/2014 vom 4. August 2014 E.5.1 ff. und 1C\_91/2011 vom 26. Oktober 2011 E.2.2 ff.; VGU R 20 73 vom 1. Dezember 2020 E.5.4). Bauvorhaben dürfen während der Geltung einer Planungszone infolge deren negativen Vorwirkung also nur noch bewilligt werden, wenn die vorgesehene Neuordnung dadurch nicht erschwert wird bzw. sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (siehe BGE 136 I 142 E.3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_39/2017 vom 11. November 2017 E.4.5, 1C\_518/2016 vom 26. September 2017 E.5.5 f. und 1C\_287/2016 vom 5. Januar 2017 E.3.2). Die Frage der künftigen planungsrechtlichen Festlegungen bzw. der Planungsvorstellungen bestimmt sich dabei nicht ausschliesslich nach den (ursprünglichen) Absichten im Zeitpunkt des erstmaligen Erlass bzw. der allfälligen Verlängerung der Planungszone, sondern es können auch die zwischenzeitlich gewonnenen Ansichten und neu formulierten Planungsideen und -ziele berücksichtigt werden (vgl. VGU R 20 65 vom 14. September 2021 E.3, R 20 66 vom 14. September 2021 E.3, R 20 97 vom 14. September 2021 E.3; FRITSCH/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Rz. 2.1.8.2 S. 126; BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 672).

### **E. 3.3**

Mit den Parteien ist davon auszugehen, dass unter dem Gesichtspunkt der Planungszone die Zulässigkeit der erteilten Baubewilligung in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Rückzonungseignung bzw. -wahrscheinlichkeit der Parzelle J. \_\_\_\_\_ im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision zu beurteilen ist. Hinsichtlich der ebenfalls von der Planungszone umfassten Zweitwohnungsthematik (Planungsziel lit. c) ist immerhin noch zu bemerken, dass in der Baubewilligung für das fragliche Bauvorhaben die ausschliessliche Nutzung durch Erstwohnungen deklariert wurde (siehe Bg1-act. 19 S. 2) und dementsprechend eine Erstwohnungsaufgabe (mit

- 23 - Wohnsitzerfordernis; siehe Bg1-act. 36 S. 6 und Bg1-act. 37 S. 5; vgl. Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 7 Abs. 3 und Art. 2 Abs. 2 ZWG sowie Art. 25 ff. BG) sowohl für die 5.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss als auch die 3.5-Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt wurde (vgl. auch Art. 26 Abs. 1 BG). Gemäss der Publikation des Bundesamtes für Raumentwicklung (<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>, zuletzt besucht am: 6.

Dezember 2021), weist die Gemeinde H.\_\_\_\_\_, gestützt auf das Wohnungsinventar gemäss Art. 4 ZWG, einen Zweitwohnungsteil von mehr als 20 % auf und untersteht in örtlicher Hinsicht gemäss Art. 1 und Art. 6 Abs. 1 ZWG somit den bundesrechtlichen Bestimmungen betreffend Zweitwohnungen. Anpassungen der Grundordnung im Zusammenhang mit dem Bundesrecht betreffend Zweitwohnungen (namentlich Art. 75b BV und das ZWG) werden gemäss Mitwirkungsaufgabe vom 27. August bis 27. September 2021 im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zusammen mit weiteren dringlichen Anpassungen vorgezogen. Verschärfte Regelungen betreffend Erstwohnungen im Rahmen von ausschliesslich mit Erstwohnungen belegten Wohnbauten sind dabei nicht vorgesehen. Vielmehr wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom

### **E. 3.3.1**

Unbestritten ist die Gemeinde H.\_\_\_\_\_ gemäss kantonalem Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter WMZ (bis 2030) festgesetzt (vgl. auch Bf-act. 3). Wenn die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit einem Rückzoningspotenzial auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ vorbringen, dass eine Karte zum kantonalen Richtplan vom März 2018 (siehe Bf-act. 5) dies so vorsehe, ist dies zu präzisieren. Dabei handelt es sich nämlich nicht um einen Auszug aus dem Planteil bzw. eigentlichen Bestandteil des kantonalen Richtplanes, welcher von der Regierung in Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) mit Beschluss vom

### **E. 3.3.2**

Die Beschwerdeführer sind weiter der Ansicht, dass auch inhaltliche Gründe für ein klares Rückzoningspotenzial der Parzelle J.\_\_\_\_\_ sprächen. Denn bei der Bezeichnung von potenziellen Auszoninggebieten seien auch übergeordnete Strategien für die Siedlungsentwicklung zu beachten. Dabei gehe es insbesondere auch um die Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen wettbewerbsfähigen Tourismusort, wobei im KRL namentlich auch Wintersportabfahrten durch das Siedlungsgebiet als wesentliche Qualität des touristischen Angebotes erhalten werden müssten (siehe KRL, S. 33). Damit müsste eindeutig zumindest der südliche, von einer Wintersportzone überlagerte Teil der Parzelle J.\_\_\_\_\_ als Rückzoninggebiet qualifiziert werden. Dazu ist zu bemerken, dass das KRL auf S. 33 nur von der Erhaltung solcher Abfahrtsmöglichkeiten durch das Siedlungsgebiet spricht und die Wintersportzone (welche in der südlichen Ecke der Parzelle J.\_\_\_\_\_ sich mehrheitlich mit der Hochbauverbotfläche gemäss Art. 9 QPV deckt) durch das Bauvorhaben nicht tangiert wird. Die Wintersportzone wird weiterhin von Bauten freigehalten und das Bauvorhaben hält von der südwestlichen Baulinie gemäss Quartiergestaltungsplan in der Fassung vom 21. Dezember 2017 zusätzlich noch einen Abstand von ca. zwei Meter ein (siehe Bg1-act. 5, 10, 16, 20 und 26). Soweit die Beschwerdeführer aktuell einen gefährlichen Engpass in der Abfahrtsmöglichkeit Richtung AB.\_\_\_\_\_ sehen und dementsprechend in der generellen Verhinderung einer Baute an diesem Standort ein erhebliches öffentliches Interesse erblicken, überzeugt dies nicht. Denn die

- 28 - (gemäss Generellem Erschliessungsplan beschreibbare) Haupttalabfahrt bis zum Skilift S.\_\_\_\_\_ sowie den Parkplätzen bei der AC.\_\_\_\_\_-Strasse, passiert die Parzellen J.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ nicht. Vielmehr dient die fragliche Wintersportzone im Bereich der Parzellen J.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ – bei ausreichenden Schneeverhältnissen – nur etwa der Sicherung einer direkten Zufahrtsmöglichkeit mit Schneesportgeräten zu den östlich der Strasse AB.\_\_\_\_\_ gelegenen Hotelunterkünften sowie weiteren, umliegenden

Unterkunftsmöglichkeiten. Die minimale Breite der rechtskräftigen Wintersportzone beträgt auf der Parzelle AA.\_\_\_\_\_ ca. acht Meter und überlagert die Parzelle J.\_\_\_\_\_ an ihrer südlichen Ecke in einer maximalen Breite von gut neun Meter (siehe Bg1-act. 20). Anlässlich des Augenscheins vom 13. September 2021 konnte das Gericht sich davon überzeugen, dass das Bauprojekt an sich einer Wintersportabfahrt ins Gebiet AB.\_\_\_\_\_ nicht entgegensteht, ist doch bereits die bestehende Wintersportzone mit einer als hinreichend zu betrachtenden Breite ausgedehnt und dies zusätzlich auch über rechtskräftige Baulinien und Hochbauverbotsflächen im Quartiergestaltungsplan gesichert (siehe Bg1-act. 16). Anlässlich des Augenscheins hielt einer der anwesenden Beschwerdeführer fest, dass die Skipiste von Nordwesten hinab komme. Die Skipiste wird dort weiter oben über eine Überführung (im Bereich der Parzellen AD.\_\_\_\_\_ und AE.\_\_\_\_\_ ) über die AF.\_\_\_\_\_ -Strasse geführt die ebenfalls nur ca. 12 m breit ist und dabei auch noch als Zubringer für die Hauptabfahrt zum Skilift S.\_\_\_\_\_ dient (siehe Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, S. 13 und Foto 9). Sollte sich wider Erwarten doch noch Bedarf für eine Verbreiterung der Wintersportzone im Bereich der Parzellen J.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ ergeben, könnte diese auch noch etwas nach Süden hin bis zum bestehenden Zaun verbreitert werden (siehe Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, Fotos 12 ff.). Es besteht somit aus planerischer Sicht kein ersichtlicher Bedarf, die ganze Parzelle J.\_\_\_\_\_ für eine Schneesportabfahrtsmöglichkeit offen zu halten. Daran vermöchte auch eine in Abweichung der Wintersportzone vorge-

- 29 - nommene Präparierung der Schneesportabfahrt über die Parzellen J.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ gemäss den anlässlich des Augenscheins gezeigten Fotografien etwas zu ändern, zumal der Beschwerdegegner in seiner Eingabe vom 11. Oktober 2021 nicht ganz zu Unrecht darauf hinweist, dass im Bereich der Parzelle J.\_\_\_\_\_ ausserhalb der Wintersportzone keine Spuren eines Pistenfahrzeuges erkennbar seien. Aus dem Umstand, dass Schneesportler ausserhalb einer präparierten Piste und ohne entsprechende nutzungsplanerische Sicherung ein Grundstück benützen, kann entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht in deren Eingabe vom 21. Oktober 2021 jedenfalls nicht geschlossen werden, dass das Bauvorhaben – welches ausserhalb einer als ausreichend dimensioniert zu betrachtenden, bestehenden Wintersportzone zu liegen kommt – das öffentliche Sicherheitsinteresse an einer solchen Abfahrtsmöglichkeit massgeblich tangieren könnte.

### **E. 3.3.3**

Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, dass bei einer potenziellen Auszonung von zumindest des mit der Wintersportzone überlagerten, süd(west)lichen Parzellenteils dem Bauvorhaben in jedem Fall die erforderliche BGF für dessen Bewilligungsfähigkeit fehlen würde, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Denn dafür müsste die mit der Wintersportzone überlagerte Grundstücksfläche zumindest mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit tatsächlich für eine Rückzonung in Frage kommen und dadurch zugleich auch die für die Parzelle J.\_\_\_\_\_ im Quartiergestaltungsplan (siehe Art. 8 Abs. 1 lit. a QPV) festgelegte BGF von 258 m<sup>2</sup> (ohne Bonus; 861 m<sup>2</sup> Neuzuteilung gemäss der Quartierplanbeilage 1 zu den QPV [Bg1-act. 2 und 7] im Rahmen der Quartierplanung x 0.3) automatisch reduziert werden. Zu letzterem ist immerhin festzuhalten, dass eine Beibehaltung der im Quartiergestaltungsplan zugestanden BGF im Rahmen der für einen Rückzonungsentscheid zentralen Interessenabwägung (siehe dazu auch die nachstehende Erwägung 3.3.5) selbst eine Verkleinerung der in der WMZ verbleibenden anrechenbaren

Landfläche im

- 30 - Sinne von Art. 53 Abs. 5 BG nicht per se gegen das zu beachtende zentrale Ziel bzw. des Planungsgrundsatzes der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen verstossen würde (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG; siehe auch bereits VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.5.1) und eine entsprechende, zeitgleich vorgenommene planerische Festsetzung nicht ausgeschlossen erscheint. Wie in der vorstehenden Erwägung 3.3.1 bereits festgehalten, sieht die Beschwerdegegnerin gemäss dem KRL auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ aber gar kein potenzielles Auszonungsgebiet mehr vor, sondern beschränkt es auf die Fläche des bestehenden Hochbauverbots gemäss GGP und im Sinne von Art. 15 Abs. 2 BG auf den Parzellen U.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_. Gemäss KRL weist die Beschwerdegegnerin potenzielle, zu überprüfende Auszonungsflächen von rund 13 ha auf (siehe KRL, S. 29 und Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, S. 13). Als Lagen, die für eine Rückzonung in Frage kommen, nennt das KRL für eine Überbauung nicht oder wenig geeignete Gebiete an steilen Hanglagen am Bauzonenrand, für den Erhalt des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur wichtige siedlungsinterne Grün- und Freiräume sowie an das Siedlungsgebiet angrenzende Landschaftsräume, Gebiete mit geringer Nachfrage nach Erstwohnungen an peripherer Lage sowie nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand. Zudem wies die Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins auch nicht ganz zu Unrecht darauf hin, dass eigentlich nicht nach dem Gesamtumfang der zurückzuzonenden, formell einer WMZ zugeordneten Flächen gefragt werden müsse, sondern für die Beurteilung der Bundesrechtskonformität einer revidierten Ortsplanung in erster Linie entscheidend ist, dass die verbliebenen, mobilisierbaren WMZ-Reserven mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung korrespondieren. So ist auch der seitens der Beschwerdeführer geäusserten Kritik zu begegnen, wonach Rückzonungen nicht bloss Land erfassen dürfe, welches beispielsweise bereits mit einem (Hoch-)Bauverbot belegt sei oder dessen Ausnutzung schon übertragen

- 31 - worden sei. Dies schliesst aber – abhängig davon, ob das potenzielle Auszonungsgebiet bzw. der errechnete Rückzonungsbedarf bereits um alle nicht überbaubaren WMZ bzw. nWMZ bereinigt wurde – nicht aus, dass unter Umständen auch nicht überbaubare WMZ im Ergebnis bei den zurückzuzonenden Flächen angerechnet werden können bzw. beim potenziellen Auszonungsgebiet einbezogen werden dürfen. Zudem wies die Beschwerdegegnerin auch noch auf die voraussichtliche Genehmigungspraxis der Regierung betreffend Ortsplanungsrevisionen hin, wonach Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnern – trotz grundsätzlichem Rückzonungsbedarf – pro 100 Einwohner einen Bauplatz innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes im Sinne einer angemessenen Reserve beibehalten könnten (vgl. dazu Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung vom Dezember 2020, S. 3 ff.). Aus der erwähnten technischen Wegleitung des ARE GR ergibt sich weiter, dass C-Gemeinden mit überdimensionierter WMZ, wozu die Beschwerdegegnerin gehört, die WMZ-Reduktion stufenweise anzugehen haben. In erster Priorität sind nicht erschlossene bzw. nicht überbaubare WMZ-Reserven am Siedlungsrand und ortsbaulich bedeutende (momentan einer WMZ zugeordnete) Freiräume heranzuziehen und im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer nWMZ zuzuweisen, in zweiter Priorität sollen auch erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand einer geeigneten nWMZ zugewiesen werden, als Drittens dann nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des

Siedlungskörpers und schliesslich auch noch bereits erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers (siehe Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung vom Dezember 2020, S. 4 f.). An dieser kantonalen Erwartungshaltung orientiert sich infolge der textlichen Umschreibung der potenziellen Auszonungsgebiete im KRL sowie deren graphischen Darstellung auch das KRL, welches wiederum eine verfeinerte konzeptionelle Grundlage für

- 32 - die anstehende, grundeigentümergebundene Anpassung der Nutzungsplanung darstellt. 3.3.4.1. Die Beschwerdeführer erachten ein klares Rückzoningspotenzial für die Parzelle J.\_\_\_\_\_ im Wesentlichen auch deshalb als gegeben, weil die Parzelle J.\_\_\_\_\_ sich am Rand des überbaubaren Gebietes befindet und direkt an ein grösseres, nicht überbaubares Gebiet anschliesse. Die Parzelle sei nicht zentral gelegen, weil sich das Zentrum der Gemeinde in T.\_\_\_\_\_ befindet. Damit falle es entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin für eine Rückzoning nicht eindeutig ausser Betracht. Beim grösseren, nicht überbaubaren Gebiet handle es sich um eine für das Ortsbild und die Siedlungsstruktur wichtigen Grün- und Freiraum. Den Nachweis von noch peripherer gelegenen und somit für eine Rückzoning noch besser geeigneten (WMZ-)Gebieten bleibe die Beschwerdegegnerin schuldig. 3.3.4.2. Demgegenüber bringen – in Anbetracht der Siedlungsstruktur der Gemeinde H.\_\_\_\_\_ mit verschiedenen Fraktionen – die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner zu Recht vor (siehe dazu auch die Ausführungen im Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, S. 12 ff.), dass die Parzelle J.\_\_\_\_\_ in Bezug auf die gesamte Fraktion S.\_\_\_\_\_ durchaus als zentral gelegen betrachtet werden kann, auch wenn sie in westlicher und nördlicher Richtung an eine grössere siedlungsinterne Freifläche angrenzt (vgl. dazu auch das vorderhand als Zwischenergebnis ausgewiesene Siedlungsgebiet gemäss Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplan für S.\_\_\_\_\_, wo sich westlich des Quartierplangebietes I.\_\_\_\_\_ sowie der erwähnten Freifläche noch die eher locker überbauten Gebiete AG.\_\_\_\_\_, AH.\_\_\_\_\_, AI.\_\_\_\_\_ und AJ.\_\_\_\_\_ befinden). Bei der Fraktion S.\_\_\_\_\_ ist also zu beachten, dass sie eine auffallend breitflächige Siedlungsentwicklung durchgemacht hat. Angesichts der Nähe der Parzelle J.\_\_\_\_\_ zur kantonalen Hauptstrasse (H3a; Julierstrasse), wo sich auch eine ÖV-Haltestelle befindet (Luftlinie knapp 200 m), stellt die Parzelle J.\_\_\_\_\_ in Übereinstimmung mit den Beschwerdegegnern kein in

- 33 - sehr hoher Priorität zurückzuzonendes Grundstück dar. Wenn die Beschwerdeführer ein eindeutiges Rückzoningspotenzial ausserdem darin erblicken, dass die fragliche Bauparzelle beim Verzicht auf deren Rückzoning als Sporn in Nichtbauland bzw. nicht überbaubares Land hineinragen würde, erscheint diese Schlussfolgerung mit Blick auf die Bebauungssituation auf der südlich gelegenen Parzelle AA.\_\_\_\_\_ und der südwestlich gelegenen Parzelle AK.\_\_\_\_\_ unter dem Gesichtspunkt eines zweckmässigen Abschlusses des Siedlungsgebietes in diesem Teilperimeter nicht als zwingend. 3.3.4.3. Dass das Bundesgericht die Parzelle J.\_\_\_\_\_ im Verfahren IC\_646/2018 als peripher gelegen bezeichnet hat, kann bei einer sehr kleinräumigen Betrachtungsweise in Bezug auf die nördlich bis südwestlich gelegene, grössere siedlungsinterne Freifläche noch nachvollzogen werden. Bezogen auf das gesamte Siedlungsgebiet der Fraktion S.\_\_\_\_\_ hingegen erscheint die Parzelle J.\_\_\_\_\_ aber, wie vorstehend erwähnt, als durchaus zentral gelegen. Die periphere Lage bzw. eine solche am Rand des (effektiv) überbaubaren Siedlungsgebietes ist für die Bejahung eines realistischen Rückzoningspotenzials aber ohnehin nicht das

einzig massgebende Kriterium. So kann etwa eine bestehende Erschliessung gegen eine (prioritäre) Rückzonung sprechen (vgl. dazu etwa die Kriterien des KRL auf S. 29 und in der Technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung des ARE GR auf S. 4). Im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung für planerische Entscheide bzw. derjenigen der "zweiten Stufe" nach Art. 21 Abs. 2 RPG können sodann auch allfällige Vertrauensschutzüberlegungen (vgl. dazu auch Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) ihren Platz finden, namentlich wenn es sich um eine jüngere Planung handelt (siehe etwa Urteil des Bundesgerichts 1C\_555/2020 vom 16. August 2021 E.6.2 und die nachstehende Erwägung 3.3.5). Die bundesgerichtliche Einordnung der Parzelle J. \_\_\_\_\_ kann angesichts der zwischenzeitlichen planerischen Grundsatzentscheidungen der Beschwerde-

- 34 - gegnerin gemäss dem KRL jedenfalls nicht bedeuten, dass die knapp 100 m<sup>2</sup> der die Parzelle J. \_\_\_\_\_ überlagernden Wintersportzone oder sogar die ganze Parzelle J. \_\_\_\_\_ mit einer Fläche von 555 m<sup>2</sup> unbesehen der weiteren Umstände als potenzielles Auszonungsgebiet zu betrachten sind und die Erteilung einer Baubewilligung infolge der geltenden Planungszone unmöglich wäre. Dies namentlich auch deshalb, weil im KRL alleine für S. \_\_\_\_\_, neben des bereits erwähnten potenziellen Auszonungsgebietes im Anschluss an die Parzelle J. \_\_\_\_\_, beispielsweise noch im Gebiet nordwestlich des Skilifts S. \_\_\_\_\_ (Parzellen AL. \_\_\_\_\_ und AM. \_\_\_\_\_), im Gebiet AG. \_\_\_\_\_ (Parzellen AN. \_\_\_\_\_ f.) und bei den Parzellen AO. \_\_\_\_\_, AP. \_\_\_\_\_, AQ. \_\_\_\_\_, AR. \_\_\_\_\_ AS. \_\_\_\_\_ und AT. \_\_\_\_\_ weitere potenzielle Auszonungsgebiete im Umfang von mehreren 1'000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Darüber hinaus finden sich in fast allen weiteren Fraktionen ebenfalls noch weitere potenzielle Auszonungsgebiete (vgl. Bg1-act. 41 bis 43). Die Rüge der Beschwerdeführer in deren Eingaben vom 3. Juli 2020, wonach die Beschwerdegegnerin in der Duplik vom 5. Juni 2020 die alternativen, potenziellen Rückzonungsflächen nicht hinreichend spezifiziert habe, erscheint angesichts der damals bereits aktenkundigen bzw. ohnehin öffentlich zugänglichen Unterlagen als nicht nachvollziehbar, konnte das Gericht entsprechende und nachvollziehbare Flächen – namentlich anhand des KRL – doch ohne weiteres ermitteln. 3.3.4.4. Ausserdem äusserte sich die Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins dahingehend, dass im August 2021 der Gemeindevorstand im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung weitere (Richtungs-)Entscheidungen gefällt habe. Gewisse Parzellen, wozu die Parzelle J. \_\_\_\_\_ (im Einklang mit dem KRL) nicht gehöre, seien zur Aus- bzw. Rückzonung vorgesehen worden, für andere werde eine Überbauungsverpflichtung vorgesehen (siehe Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, S. 6). Wenn die Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins für die Berücksichtigung dieser – im Einklang mit dem KRL – konkretisierten Pla-

- 35 - nung eine vorgängige formelle Anpassung der Planungszone fordern, erscheint dies – in Übereinstimmung mit der Ansicht der Beschwerdegegnerin – nicht praktikabel und vom übergeordneten Recht auch nicht in jedem Fall gefordert. Denn die Planungsvorstellungen bzw. die angestrebten, künftigen planungsrechtlichen Festlegungen dürfen durchaus einer gewissen Dynamik unterliegen (vgl. dazu VGU R 20 65 vom 14. September 2021 E.3, R 20 66 vom 14. September 2021 E.3, R 20 97 vom 14. September 2021 E.3; FRITSCH/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Rz. 2.1.8.2 S. 126; BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 672) und einer konkretisierten Planungsabsicht kann bei einem konkreten Baugesuch – wie vorliegend – mit einer Befreiung von der (möglichen) Bausperrwirkung

der Planungszone bzw. einer (impliziten) Nichtunterstellung aufgrund von Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten ohne vorgängige formelle Anpassung der Planungszone Rechnung getragen werden. Dadurch wird zum einen der aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) fließende, im Rahmen der massgebenden Vorschriften bestehende Baufreiheit (siehe dazu BGE 145 I 156 E.4.1 f. und Urteil des Bundesgerichts 1C\_514/2020 vom 5. Mai 2021 E.4.3 und 6.3) Rechnung getragen und betroffenen Anwohnern steht es, wie im vorliegenden Fall auch geschehen, im Rahmen einer Einsprache frei, die Bewilligungsfähigkeit des projektierten Vorhabens infolge einer bestehenden Planungszone im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligungserteilung in Frage zu stellen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_159/2012 vom 14. Dezember 2012 E.5). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Baubewilligungserteilung während einer geltenden Planungszone keine Ausnahmegewilligung darstellt, sofern das Bauvorhaben die zukünftige Planung (voraussichtlich) nicht erschweren kann, sondern ein eigentlicher Anspruch auf die Bewilligungserteilung besteht (siehe RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar NUP 2016, Art. 27 Rz. 54). Die Beschwerdeführer berufen sich in ihrer Eingabe vom 21. Ok-

- 36 - tober 2021 ausserdem noch auf Art. 89 Abs. 2 KRG, wonach das im Zeitpunkt des (kommunalen) Entscheides geltende Recht massgebend sei. Mangels rechtsverbindlicher Konkretisierung in diesem Zeitpunkt, wo und wie die Beschwerdegegnerin der Rückzonungsverpflichtung betreffend WMZ nachkommen wolle, müsse weiterhin von einem grundsätzlichen Auszonungspotenzial auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ ausgegangen werden und die Baubewilligung müsse verweigert werden. Damit verkennen sie aber das im Zusammenhang mit der Beurteilung gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG bzw. Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG inhärente Erfordernis einer gewissen Antizipierung der Ergebnisse der in Aussicht genommenen Anpassung der Nutzungsplanung. Die Forderung nach einer (grundeigentümer-)verbindlichen Festlegung der Rückzonungsflächen im gesamten Planungszonenperimeter als generelle Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung liesse sich mit der ratio legis einer Planungszone und dem insbesondere beim Erlass sowie der konkreten Handhabung einer Planungszone zu berücksichtigendem Verhältnismässigkeitsprinzip nicht vereinbaren (vgl. dazu RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar NUP 2016, Art. 27 Rz. 36 ff. und 54). Art. 89 Abs. 2 KRG ist aber vorliegend immerhin insoweit relevant, als dass im Zeitpunkt der Erteilung der strittigen Baubewilligung am 20. Februar 2020 die Planungszone bereits bestand und grundsätzlich eine Wirkung hätte entfalten können bzw. deren Einfluss auf das Baubewilligungsgesuch immerhin zu prüfen war (siehe dazu VGU R 20 73 vom 1. Dezember 2020 E.5.5 f.). Somit ist das Vorgehen der Beschwerdegegnerin, welche sich im angefochtenen Entscheid mit dem Einfluss der Planungszone auf das strittige Bauvorhaben auseinandergesetzt hat, auch unter diesem Gesichtspunkt nicht zu beanstanden.

### **E. 3.3.5**

Im Rahmen der "zweiten Stufe" ist für einen allfälligen Änderungsentcheid der bestehenden Nutzungsplanung bzw. Grundordnung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG eine Interessenabwägung erforderlich (siehe dazu

- 37 - BGE 140 II 25 E.3.1, 132 II 408 E.4.2, 131 II 728 E.2.4, 128 I 190 E.4.2 und Urteil des Bundesgerichts 1C\_555/2020 vom 16. August 2021 E.6.1 ff; TANQUEREL, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar NUP, Art. 21 Rz. 34 f.

und 38 ff.). Ausserdem liegt auch einem Planungsentscheid jeweils eine umfassende Interessenabwägung zugrunde, wobei die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen vollständig zu erfassen und 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. RPV; Urteile des Bundesgerichts 1C\_270/2019 vom 27. Februar 2020 E.3.2, 1C\_305/2015 vom 14. Dezember 2015 E.3.2, 1C\_534/2012 vom 16. Juli 2013 E.2.3.2 und 1P.37/2005 vom 7. April 2005 E.5.1). Somit ist mit der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner darauf hinzuweisen, dass die Parzelle J. \_\_\_\_\_ die letzte noch bebaubare Parzelle im Quartierplangebiet darstellt und der Quartierplan zuletzt Ende 2017 – mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 bestätigt – spezifisch für die optimale Überbauung der Parzelle J. \_\_\_\_\_ angepasst wurde (vgl. zur Beständigkeit eines Quartierplanes: Urteil des Bundesgerichts 1C\_300/2020 vom 1. Dezember 2020 E.2.5.4). Auch wenn das Bundesgericht in der Quartierplanänderung betreffend eine mögliche Rückzonung der Parzelle J. \_\_\_\_\_ bzw. deren Bebaubarkeit oder die Dimensionierung des Baugebiets kein Präjudiz erblicken wollte, wies es immerhin darauf hin, dass etwa die Urteile BGE 140 II 25 und 1C\_40/2016 vom 5. Oktober 2016 entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht nicht einschlägig seien. Denn in BGE 140 II 25 (Quarta Morta) sei es um die Einleitung eines Quartierplanverfahrens für nicht baureifes Land gegangen und im Urteil des Bundesgerichts 1C\_40/2016 vom 5. Oktober 2016 (Motta di Larasc) sei die genügende Erschliessung der dort (von einer allfälligen Rückzonung) betroffenen Parzellen umstritten gewesen. Zudem stellte das Bundesgericht auch fest, dass auch aus dem Urteil 1C\_447/2015 vom 21. Januar 2016 die Beschwerdeführer infolge der Pflicht zur Reduktion über-

- 38 - mässig grosser Bauzonen keine Argumente gegen die Quartierplanung ableiten könnten. Denn dort habe das Bundesgericht die Erschliessungsstrasse einer Walliser Gemeinde aufgehoben, weil eine massgebliche Verkleinerung des damit erschlossenen, grösseren Baugebietes in Betracht gekommen sei (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.4.2). Gemeinsam ist diesen Fällen also eine (noch) fehlende oder zumindest umstrittene Erschliessung. Dies liegt bei der Parzelle J. \_\_\_\_\_ unbestrittenermassen anders, sind doch sowohl die Zufahrt als auch die Ver- und Entsorgung ohne grossen Aufwand sichergestellt (siehe Bgl-act. 21 und 25 sowie Art. 22 QPV; vgl. für den Erschliessungsbegriff: VGU R 18 87 vom 20. Oktober 2020 E.4.3.1 und R 18 94 vom 20. Oktober 2020 E.6.3.1). Damit kann aber auch dem beschwerdeführerischen Vorbringen in der Replik vom 25. Mai 2020 nicht gefolgt werden, wonach die vorliegende Situation mit BGE 140 II 25 (Quarta Morta) vergleichbar sei, weil dort das Bundesgericht eine Überprüfung der Nutzungsplanung angeordnet habe. Dass die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Jahre 2001 datiert und zwischenzeitlich nur Teilrevisionen unterzogen worden ist, ändert nichts an einer spätestens seit November 2014 (Gesuch um Einleitung der Änderung des Quartierplanes) beharrlich vorangetriebenen Überbauungsabsicht, welche in der rechtskräftigen, projektspezifischen Quartierplananpassung vom 21. Dezember 2017 zugunsten der Parzelle J. \_\_\_\_\_ mündete, die dann am 13. Juni 2019 auch vom Bundesgericht bestätigt worden war. Insofern ist die Situation nicht mit derjenigen von anderen Grundeigentümern in der Gemeinde H. \_\_\_\_\_ vergleichbar, welche nach einer Plangeltungsdauer von 20 Jahren grundsätzlich nicht nur mit der Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung, sondern auch einer potenziellen Rückzonung ihres Grundstückes rechnen müssen (vgl. zur Relevanz einer Sondernutzungsplanungsänderung im Zusammenhang mit Art. 21 Abs. 2 RPG: Urteil des

### E. 3.3.6

Somit erscheint – angesichts der schon relativ stark konkretisierten Planung der Beschwerdegegnerin – die graphische Bezeichnung des potenziellen Auszonungsgebietes gemäss KRL unter Ausschluss der Parzelle J.\_\_\_\_\_ als gut nachvollziehbar und basiert – wie vorstehend dargelegt – auf durchaus plausiblen und auch richtplan-, verfassungs- und gesetzeskonformen Überlegungen der Beschwerdegegnerin. Der Entscheid der Beschwerdegegnerin, das strittige Bauvorhaben – trotz der geltenden Planungszone – als bewilligungsfähig zu erachten, ist auch im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht zu beanstanden. Denn die Beurteilung der Beschwerdegegnerin, wonach das strittige Bauvorhaben mangels Erschwerung der künftigen Planung bzw. der Vereinbarkeit sowohl mit dem geltenden als auch dem (voraussichtlichen) künftigen Recht, als bewilligungsfähig erachtet wird, kann gut nachvollzogen werden. Dabei darf auch noch berücksichtigt werden, dass einem solchen Entscheid der kommunalen Baubewilligungsbehörde (vgl. dazu Art. 85 Abs. 2 KRG und Art. 4 Abs. 1 BG), welche gemäss Art. 4 Abs. 1 BG auch als (federführende) Planungsbehörde amtiert, insbesondere in planerischen Gesichtspunkten (vgl. dazu Art. 3 Abs. 1 KRG), ein gewisser, von der Gemeindeautonomie geschützter Beurteilungsspielraum zugestanden werden kann (vgl. BGE 145 I 52 E.3.3, 137 I 235 E.2.5 und 128 I 3 E.2b; Urteile des Bundesgerichts 1C\_128/2019 vom 25. August 2020 E.5.3, 1C\_241/2019 vom 19. August 2019 E.2.2 und 1C\_494/2018 vom 13. Juni 2019 und 1C\_532/2015 vom 26. Januar 2016 E.2.2 ff.; VGU R 19 52 vom 13. Oktober 2021 E.4.6). 4. Die Beschwerdeführer erachten ferner die Gewährung des (vollen) Quartierplanbonus von 0.03 für das strittige Bauprojekt durch die Beschwerdegegnerin als unzulässig. Das Bauvorhaben auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ erfülle die in Art. 83 Abs. 2 BG geforderten Voraussetzungen – namentlich infolge einer (teilweise) in das Gebäude integrierten Parkierung anstatt einer unterirdischen Parkierung sowie der daraus resultierenden Volumen-

- 40 - vergrösserung – nicht. Der Quartiergestaltungsplan habe die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Quartierplanbonus automatisch zu erfüllen vermögen, solange im Quartierplangebiet unterirdische Parkierungsanlagen vorgeschrieben gewesen seien. Denn diese führten dazu, dass Parkierungsanlagen nicht direkt sichtbar gewesen seien und das Quartierbild nicht störten. Zudem würden durch die unterirdische Errichtung die zulässigen Baukörper auf den einzelnen Parzellen nicht durch nicht AZ-pflichtige Flächen und Volumen vergrössert und eine Beschränkung der Gebäude auf direkt für die Wohnnutzung relevante Haupt- und Nebennutzflächen führe zu einer kompakteren Bauweise, welche eine bessere Einbettung in die Landschaft ermögliche. Damit sei auch nicht zu beanstanden gewesen, dass – vor der Änderung des Quartierplanes im Dezember 2017 – jeder Überbauung im Quartierplangebiet der maximale Bonus gewährt worden sei. Die Beschwerdeführer führten ausserdem noch aus, dass der Quartiergestaltungsplan für die Parzelle J.\_\_\_\_\_ und das darauf zu errichtende Bauprojekt nicht Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung böte. Dies zeige sich an der gewählten verkehrsmässigen Erschliessung, welche vom höchsten Punkt der Parzelle J.\_\_\_\_\_ aus erfolge. Der Quartierplanbonus solle zudem eine "Belohnung" für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung und keinen Ausgleich für

allfällige Nachteile darstellen. Die Quartierplanänderung erlaube dem Eigentümer von Parzelle J.\_\_\_\_\_ nun, an- statt der schwer zu realisierenden unterirdischen Parkierungsanlage die Hälfte der Parkplätze innerhalb des Gebäudes anzulegen, unter entsprechender Kostenersparnis. Die für die Nachbarn sichtbare Fassadenfläche werde um rund einen Drittel verbreitert und somit insgesamt erheblich ver- grössert. Die Bauweise führe zu erheblichen Auswirkungen für Landschaft und Nachbarn. Das Gebäudevolumen sei ins Verhältnis zur Parzellen- grösse zu setzen. Ein Vergleich mit den benachbarten Häusern sei nicht statthaft, weil diese auf wesentlich grösseren Parzellen errichtet worden seien. Die Beschwerdeführer schlossen daraus, dass der (maximale)

- 41 - Quartierplanbonus von 0.03 nicht gewährt werden könne, womit das Bau- projekt die zulässige BGF überschreite und dementsprechend nicht hätte bewilligt werden dürfen. 4.1. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner sind demgegenüber der Ansicht, dass dem Bauvorhaben zu Recht ein Quartierplanbonus von 0.03 zugestanden wurde. 4.1.1. Die Beschwerdegegnerin führt dazu insbesondere aus, dass gemäss Art. 83 Abs. 2 BG die Baubehörde im Quartierplanverfahren einen Quar- tierplanbonus von bis zu 0.05 gewähren könne, wenn der Quartiergestal- tungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügli- che Überbauung mit überdurchschnittlicher Gestaltung, differenzierter Ge- staltung und ausgewogener Umgebungsgestaltung biete. Die dergestalt im Quartierplan festgehaltene Abweichungsmöglichkeit von der Regelbau- weise bilde die gesetzliche Grundlage für die Beurteilung der nachfolgen- den Baugesuche. Einerseits bildeten sie den Rahmen, innerhalb welchem die Baubehörde die Rechtmässigkeit der Baugesuche prüfe, andererseits begründeten sie einen Anspruch der Baugesuchsteller, von der Grundord- nung bzw. der Regelbauweise abweichen zu dürfen. Vorliegend sei für das Quartierplangebiet generell ein Bonus von 0.03 festgelegt worden, wel- cher aber nicht generell den einzelnen Grundstücken zugesprochen wor- den sei. Das Verwaltungsgericht habe in Verfahren R 18 6 den Quartier- planbonus geschützt und das Begehren, diesen zu reduzieren oder gänz- lich fallen zu lassen, abgelehnt. Eine generelle Anpassung des höchst- zulässigen Bonus sei gemäss Verwaltungsgericht nicht nötig, nur weil (Quartierplan-)Bestimmungen betreffend die unterirdische Anlage von Parkflächen aufgegeben worden seien. Zudem habe das Verwaltungsge- richt gesagt, der Baubehörde seien im Übrigen in Art. 83 Abs. 2 BG die massgebenden Gesichtspunkte vorgegeben um den Quartierplanbonus im Sinne von Art. 23 Abs. 2 QPV zu gewähren (siehe VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.6.2 f.). Die Gewährung des Bonus geschehe also auf-

- 42 - grund eines konkreten Bauvorhabens und somit im Baubewilligungsver- fahren. Das Gericht habe nebenbei ausgeführt, es lägen keine Anhalts- punkte vor, dass der Bonus gerade wegen der hohen Kosten beim Bau unterirdischer Garagen gewährt worden sei, weswegen er bei Aufgabe dieses Erfordernisses gestrichen werden müsse. Aus Protokollen des Ge- meindevorstandes vom Februar 1990 ergebe sich, dass ursprünglich ein Bonus von 0.025 vorgesehen gewesen sei, die Diskussion im Gemeinde- vorstand in der betreffenden Sitzung dann aber ergeben habe, dass der Bonus auf 0.03 angehoben werde (siehe Bg1-act. 39). In den Materialien fänden sich keine Anhaltspunkte, der Bonus sei wegen der Verpflichtung, unterirdische Garagen mit entsprechenden Kosten zu erstellen, gewährt worden. Massgebend seien wohl schon damals die in Art. 83 Abs. 2 BG aufgeführten Kriterien gewesen. Die Baubehörde habe das Bauprojekt un- ter diesem Blickwinkel geprüft und sei (in kurzen Worten) zum Schluss gekommen, dass das am Rand des Quartierplangebietes befindliche Bau- vorhaben – trotz oberirdischer Garagierung – ein

deutlich kleineres Volumen als die meisten Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters aufweise. Die Gebäudegestaltung schliesse einen Quartierplanbonus nicht aus, weshalb der Quartierplanbonus (von 0.03) praxisgemäss gewährt werde. Die Beschwerdegegnerin ergänzte im vorliegenden Verfahren, dass sich das Bauvorhaben durch eine klare architektonische Linie auszeichne sowie sich auszeichnet in die Stilrichtung moderner, alpiner Baugestaltung mit Bindung an die traditionelle Bauweise und unter Verwendung einheimischer Materialien einreihe. Die traditionellen Gestaltungselemente würden durch die charakteristische Holzverkleidung ab dem Erdgeschoss, welcher auf einem gemauerten Sockel aufsetze, unterstrichen. Der Grundriss weise einfache Formen aus und wie es sich für einen Bau am Siedlungsrand aufdränge, würden die zulässigen Giebelhöhen bzw. Traufhöhen nicht ausgenützt und das Gebäude lasse den Blick auf den geschützten unüberbaubaren Hügelzug oberhalb des Baustandortes weiterhin zu, welcher mit einer Ausnützung der zulässigen

- 43 - Höhe unterbrochen würde. Die Baute ordne sich auch vorzüglich in die Körnung und Ausrichtung der Gebäude im Quartierplangebiet ein, ohne sich anzubiedern. Das Gebäudevolumen bleibe infolge des Verzichts auf die Ausnützung der zulässigen Höhe, trotz Anbindung von zwei gedeckten Garagenplätzen an das Hauptgebäude, im Vergleich zu den Volumen in der Umgebung bescheiden. Mit der Lösung, die eine Dachseite über die Garagenanbaute zu ziehen, integrierten die Planer diesen Werkteil harmonisch in das Gesamtgefüge und es habe auf eine weitere, dem Orts- und Quartierbild abträgliche Tiefgarageneinfahrt verzichtet werden können. Damit werde auch der Aussenraum geschont und die geringfügigen Terrainanpassungen würden sich ausgezeichnet in den natürlichen Geländeverlauf einbetten, ohne zu verbergen, dass die Umgebung einer bewohnten Baute dienlich sei. Werde Art. 83 Abs. 2 BG mutatis mutandis auf das zur Debatte stehende Bauprojekt sowie die bisherige Auslegungspraxis zu Art. 23 Abs. 2 QPV aus Gründen der Gleichbehandlung der Rechtunterworfenen wie bisher angewendet, so könne ein Quartierplanbonus (von 0.03) für das strittige Bauvorhaben nicht verweigert werden. Dabei habe die Baubehörde im Rahmen des ihr zustehenden Beurteilungsspielraumes aufgrund von sachlichen Überlegungen entschieden. 4.1.2. Der Beschwerdegegner sieht aufgrund der Entstehungsgeschichte von Art. 23 Abs. 2 QPV und der für das Quartierplanverfahren geltenden Regelung von Art. 83 Abs. 2 BG das hilfsweise Heranziehen von Art. 83 Abs. 2 BG grundsätzlich kritisch. Die Baubehörde habe im Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplanes zu entscheiden, ob und in welcher Höhe aufgrund des Quartiergestaltungsplan ein Quartierplanbonus gewährt werde. Vorliegend sei im Rahmen der Quartierplanung nicht der höchstmögliche Bonus von 0.05, sondern nur einer von 0.03 beschlossen worden. Daraus sei zu schliessen, dass der Quartiergestaltungsplan die Voraussetzungen von Art. 83 Abs. 2 BG nur teilweise erfüllt habe bzw. nicht das Prädikat "vorzüglich" und "überdurchschnittlich" hinsichtlich Architek-

- 44 - tur, Siedlungsbau und Gestaltung bzw. Umgebungsgestaltung habe erreichen können. Trotz dem Verweis auf die "übrigen Voraussetzungen" in Art. 23 Abs. 2 QPV sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Frage nach der Gewährung eines Quartierplanbonus von 0.03 nicht mehr zu prüfen, weil sich die "übrigen Voraussetzungen" nur auf den Regelungsinhalt des rechtskräftigen Quartierplanes bezöge. Dass in Art. 23 Abs. 2 QPV nur von "maximal 0.03" die Rede sei, finde in den Materialien zum Quartierplan keine Stütze und im Übrigen sei bei bisher allen Bauvorhaben im Quartierplangebiet ein Quartierplanbonus von 0.03 gewährt worden. In jedem Fall sei aber

auch bei einer Anwendung der in Art. 83 Abs. 2 BG genannten Kriterien im Baubewilligungsverfahren die Gewährung eines Quartierplanbonus von 0.03 rechtfertigt, weil das Bauvorhaben in optima forma auf die Umgebung Rücksicht nimmt und keineswegs geringere architektonische oder siedlungsbauliche Qualitäten als die bestehenden Bauten aufweist. Eine Verweigerung des Ausnützungsbonus wäre hingegen mit dem Rechtsgleichheitsgebot nicht vereinbar. 4.2. Wenn die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 11. Oktober 2021 die Aufnahme der ohne ihre unmittelbare Anwesenheit an den entsprechenden Standorten erstellten Fotos 16 bis 20 ins Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021 kritisieren, ist darauf hinzuweisen, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners anlässlich des Augenscheins sich betreffend der Bebauungsstruktur sowie der Ausgestaltung der (Tief-)Garageneinfahrten dahingehend geäußert hatte, dass das Gericht dies bei der Anfahrt zum Augenscheinstandort selber feststellen können (siehe Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, S. 12). Dementsprechend wurde diese Thematik vom Beschwerdegegner anlässlich des Augenscheins (erneut) vorgetragen und das Gericht konnte dies bei der Anfahrt über die einzige Zufahrt zum Augenscheinstandort tatsächlich wahrnehmen. Insofern war diese, potenziell entscheidende Wahrnehmung in Nachachtung der Aktenführungspflicht auch im Augen-

- 45 - scheinprotokoll zu dokumentieren. Hätten die Beschwerdeführer direkt vor Ort an den entsprechenden Standorten in sachverhaltlicher Sicht noch etwas dazu Vorbringen wollen, wäre ihnen dies anlässlich des Augenscheins bzw. vor dessen Abschluss auf eine entsprechende Wortmeldung hin offen gestanden. Das Augenscheinprotokoll mit den entsprechenden Fotografien wurden den Parteien am 20. September 2021 zudem zur Kenntnisnahme zugestellt, womit deren Mitwirkungsmöglichkeiten an der Beweiserhebung in einer solchen Konstellation jedenfalls hinreichend Rechnung getragen wurde. Namentlich wurde nicht auf die Einladung der Parteien zum Augenschein überhaupt verzichtet (vgl. zum Ganzen BGE 142 I 86 E.2.2 ff., 121 V 150 E.4a und 116 Ia 94 E.3b, Urteil des Bundesgerichts 1C\_430/2008 vom 16. April 2009 E.2.3; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5491/2010 vom 27. Mai 2011 E.4.6 f.). In jedem Fall sind vergleichbare Fotografien aber ohnehin bereits aktenkundig (siehe Akten des Beschwerdegegners [Bg2-act.] 3), womit die entsprechenden Erscheinungen der verschiedenen Parkieranlagen in jedem Fall seitens des Gerichts zu würdigen sind. 4.3. Wie die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen zutreffend ausführt, hat das Verwaltungsgericht in VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 festgehalten, dass gemäss Art. 23 Abs. 2 QPV ein Quartierplanbonus von maximal 0.03 beansprucht werden könne, sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt seien. Welches genau die Voraussetzungen seien, lasse sich den QPV aber nicht direkt entnehmen. Dies könne aber unter Berücksichtigung von Art. 83 Abs. 3 BG konkretisiert werden. Das Verwaltungsgericht kam also zum Schluss, dass für die Gewährung des maximalen Bonus von 0.03 auf die im Quartiergestaltungsplan I.\_\_\_\_\_ je Parzelle festgelegten BGF (vgl. dazu Art. 8 Abs. 1 lit. a und Art. 23 Abs. 1 QPV) entscheidend sei, ob der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung

- 46 - biete. Wenn dies der Fall sei, könne die Baubehörde im Quartierplangebiet I.\_\_\_\_\_ also einen maximalen Quartierplanbonus von 0.03 gewähren. Es widersprach der Ansicht der Beschwerdeführer, wonach bereits im Quartierplanverfahren infolge des Verzichts auf

eine (teilweise) unterirdische Parkierung bereits im Rahmen der Quartierplanänderung eine Aufhebung oder deutliche Reduktion des Quartierplanbonus vorgenommen werden müsse. Dies namentlich deshalb, weil gegenüber der Regelbauweise weiterhin erhöhte Parkierungsanforderungen gälten. Das zwingende Erfordernis einer unterirdischen Parkierungsfläche gehöre entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht nicht zu den Voraussetzungen für die Gewährung und die Abstufung des Quartierplanbonus. Entscheidend sei, ob aus architektonischer und siedlungsbaulicher Sicht eine vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlichen Anforderungen an die Gestaltung, einer differenzierten Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung sichergestellt werden könne, wobei auch auf die seit jeher bestehende Festlegung einer Hochbauverbotsfläche auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ durch den Quartiergestaltungsplan (siehe Bg1-act. 5, 10 und 16) (siehe Art. 8 Abs. 1 lit. c und Art. 9 QPV) hingewiesen wurde. Diese Festlegung des Quartierplanes an ihrer südlichen und der (nord-)westlichen Grenze in einem bis zu 9 m breiten Streifen im Sinne einer hochwertigen Siedlungsgestaltung treffe nicht alle im Quartierplangebiet als überbaubar bezeichneten Parzellen und eine erhöhte Ausnutzungsziffer habe auch nicht zwingend einen negativen Einfluss auf die (Siedlungs-)Gestaltung infolge vergrößerter Bauvolumen, weil die Grösse der zulässigen Baukuben primär von anderen Festlegungen in der Grundordnung bzw. der anwendbaren Nutzungsplanung abhängen. Im Ergebnis gelangte das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Beurteilung der Gewährung bzw. der Verweigerung des Quartierplanbonus und sowie allenfalls seines Umfangs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens und unter Miteinbezug der massgeblichen Gesichtspunkte gemäss Art. 83 Abs. 2 BG, sich als sachgerecht erweise. Denn so könne

- 47 - dem Erfordernis nach gestalterisch hochwertigen Lösungen betreffend des Gebäudes, der Umgebungsgestaltung sowie den weiteren individuellen Lasten und Vorteilen infolge des Quartierplanes im Sinne einer hohen Siedlungsqualität im vorgegebenen Rahmen Rechnung getragen werden (siehe VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.6.2 f.). Das Bundesgericht bestandete die Verweisung des Entscheides über die Gewährung eines Quartierplanbonus in das Baubewilligungsverfahren nicht (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.3.2). Insofern besteht keine Veranlassung, von der vorstehend dargelegten Auslegung des Begriffs "übrigen Voraussetzungen" von Art. 23 Abs. 2 QPV abzuweichen und der Argumentation des Beschwerdegegners kann insoweit nicht gefolgt werden. Beim Miteinbezug von Art. 83 Abs. 2 BG, welcher insbesondere eine Abweichung von maximal 0.05 von der zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss Zonenschema in Art. 61 BG bzw. der Regelbauweise zulässt, wenn der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung bietet, sind die in Art. 83 Abs. 2 Satz 1 BG genannten Elemente immerhin auf eine Beurteilung im Rahmen eines konkreten Projektes im Baubewilligungsverfahren zu adaptieren. So gibt es wesensgemäss gewisse Aspekte die bei einem konkreten Einzelobjekt in den Hintergrund rücken werden. Beispielsweise kann hinsichtlich einer siedlungsbaulich vorzüglichen Überbauung bzw. einer differenzierten Bauweise das konkrete Bauprojekt für sich alleine keine solche bewirken, sondern darunter muss vielmehr eine siedlungsbaulich optimale Eingliederung in die Bebauungsstruktur und Landschaft verstanden werden. Es kann somit im Rahmen der konkreten Projektbeurteilung durch die Baubehörde nicht in jedem Fall auf den exakten Wortlaut der Beurteilungselemente von Art. 83 Abs. 2 Satz 1 BG abgestellt werden.

- 48 - 4.4. Die Beschwerdegegnerin hat nunmehr im vorliegenden Verfahren das strittige Bauvorhaben unter Art. 23 Abs. 2 QPV in Verbindung mit den Beurteilungselementen von Art. 83 Abs. 2 Satz 1 BG gemäss der vorstehenden Erwägung 4.1.1 ausführlich gewürdigt und gut nachvollziehbar dargelegt, weshalb sie beim Bauprojekt des Beschwerdegegners von einer sowohl aus architektonischer als auch siedlungsbaulicher bzw. -gestalterischer Sicht vorzüglichen bzw. überdurchschnittlichen Gestaltung des Bauprojekts ausgeht und sich somit der (maximale) Quartierplanbonus von 0.03 rechtfertigt. Anlässlich des Augenscheins vom 13. September 2021 konnte sich das Verwaltungsgericht einen eigenen Eindruck vom Quartierplangebiet I.\_\_\_\_\_ und der bereits bestehenden sowie des projektierten Gebäudes machen (siehe Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, Fotos 1 ff.). Weiter ergeben sich die massgebenden Merkmale des strittigen Bauvorhabens aus dem in den Akten liegenden Baugesuch (siehe Bg1-act. 19 ff.). Wenn die Beschwerdeführer eine angebliche Erhöhung des (sichtbaren) Gebäudevolumens durch die mit der Quartierplanänderung vom Dezember 2017 zugelassene Parkierung innerhalb des Gebäudes (siehe Art. 18 QPV in der Fassung vom 21. Dezember 2017, wonach mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes anzulegen seien) im Vergleich zu einer unterirdischen Parkierung monieren, kann dies im vorliegenden Fall nicht nachvollzogen werden. Denn aufgrund der Geländeverhältnisse auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ ist es dem Beschwerdegegner ohne umfangreiche (talseitige) Geländeanpassungen möglich, im Untergeschoss natürlich belichtete Wohnräume mit einer Ausrichtung gegen Süden bzw. Südosten unterzubringen. Im hangseitigen Teil des Unterschosses befinden sich sodann ein Technik- und ein Kellerraum sowie die Waschküche (siehe Bg1-act. 24, 26 und 31 f.). Anstatt einer Situierung von Wohnräumen auf dem Erdgeschossniveau, finden sich unter der nordöstlichen Verlängerung des Giebeldachs nun zwei Fahrzeugabstellplätze. Insofern hätte auch die Realisierung der zwei Abstellplätze im UG nicht ohne weiteres zu einem ge-

- 49 - ringeren Gebäudevolumen führen müssen, weil dasselbe sichtbare Volumen mit einem (teilweisen) "Flächentausch" von im Untergeschoss gelegener BGF und Nebenraumflächen (NRF [vgl. Art. 53 Abs. 2 und 3 BG]; insbesondere "10 Zimmer 17.91" und "4 Waschküche 23.90") mit den nun im Erdgeschoss gelegenen nicht anrechenbaren Flächen (NAF [vgl. Art. 53 Abs. 4 lit. a BG]; "19 Garage 34.56"; siehe Bg1-act. 24) erreicht werden könnte. Die maximalen Gebäudeabmessungen im Quartierplangebiet, welche – vorbehaltlich der Einhaltung der maximal anrechenbaren Bruttogeschossfläche bzw. Ausnutzungsziffer – das höchstzulässige Volumen einer Baute bestimmen, richten sich seit der Quartierplanänderung vom Juni 2013 nach Art. 11 QPV i.V.m. mit Art. 61 BG. Gemäss Art. 11 Abs. 1 QPV darf eine einzelne selbständige Baute im Quartierplangebiet eine Gebäudegrundfläche von 150 m<sup>2</sup> und in der Regel eine Giebelfrontbreite von 15 m nicht überschreiten. Gemäss dem Zonenschema in Art. 61 BG beträgt in der Zone W 0.3 die maximale Gebäudehöhe 7.5 m und die maximale Firsthöhe 10.5 m. Gemäss Art. 11 Abs. 1 QPV darf die Gebäudehöhe (im Rahmen eines detaillierten Quartiergestaltungsplanes) für einzelne Bauten des Quartierplanes um maximal 3.5 m erhöht werden (vgl. auch Art. 83 Abs. 2 lit. c BG), wobei gemäss Art. 12 Abs. 2 QPV alle Haupt- und Nebenbauten mit Giebeldächern zu versehen sind. Gemäss der vor Juni 2013 gültigen Fassung von Art. 11 QPV, als das Quartierplangebiet vornehmlich überbaut wurde, war noch eine Gebäudehöhe von 9 m zulässig. Im Übrigen blieben die im Quartierplangebiet zulässigen Flächen- und Längenmasse sowie die Gebäude-/Grenzabstandsregelung (Art. 10 QPV) im

Wesentlichen unverändert (siehe Bg1-act. 2, 5, 7, 10 und 16). Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht vorbringt, schöpft das strittige Bauvorhaben – in Berücksichtigung seiner Lage gegen eine grössere siedlungsinterne Freifläche hin – die heute zulässigen Gebäude- und Firsthöhe im Sinne von Art. 55 BG nicht ganz aus (siehe Bg1-act. 31). Gegenüber dem Richtprojekt vom April 2017 (siehe Bg1-act. 14) weist das strittige Bauvorhaben beim First auch noch eine etwas geringere Höhenkoten auf

- 50 - (siehe Bg1-act. 31). Wie der Beschwerdegegner zutreffend vorbringt, ragen im Quartierplangebiet bei verschiedenen – von der Beschwerdegegnerin als unterirdisch im Sinne von Art. 18 Abs. 3 QPV in der ursprünglichen Fassung anerkannten – Parkieranlagen gewisse Bestandteile davon deutlich wahrnehmbar aus dem heute sichtbaren Terrain heraus (siehe Bg2-act. 3). Insofern kann die Behauptung der Beschwerdeführer in der absoluten Form nicht zutreffen, wonach für die anderen Bauten im Quartierplangebiet der Quartierplanbonus zu gewähren war, weil diese über eine nicht sichtbare, unterirdische Parkieranlage verfügten und somit das Quartierbild nicht stören konnten. Für die vollumfängliche Gewährung des (vollen) Quartierplanbonus von 0.03 kann demnach aber auch vom Beschwerdegegner nicht verlangt werden, dass dieser – nach der Quartierplanänderung vom Dezember 2017 – mindestens die Hälfte der Parkierungsflächen vollumfänglich unter dem gewachsenen bzw. sichtbaren Terrain realisiert und somit beispielsweise ein zweites Untergeschoss (unter der Höhenkote von 1538 M.ü.M.) mit einem Liftzugang vorsehen hätte müssen. Es kommt hinzu, dass der Beschwerdegegner wohl auch für diese Variante aus gestalterischen Gründen eine Integration der Liftzufahrt, analog zu den geplanten, gedeckten Garagenplätzen, ins Gebäude hätte vornehmen müssen und aufgrund der im oberen Bereich der Parzelle gelegenen Strassenanbindung in jedem Fall entsprechend sichtbares Volumen entstanden wäre. Daraus würde man also betreffend sichtbarer Bauvolumen nichts Wesentliches gewinnen. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass gemäss den Beschwerdeführern die grösseren Baukörper anderer Gebäude im Quartierplan auf eine grössere zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bzw. im Quartiergestaltungsplan festgesetzte BGF zurückzuführen seien. Denn massgeblich müssen für die zulässigen Bauvolumen in erster Linie die Quartierplanvorgaben von Art. 11 Abs. 1 QPV i.V.m. Art. 61 BG (Flächen-, Längen- und Höhenmasse) sowie Art. 12 QPV (Gebäude- und Grenzabstände) sein (vgl. dazu bereits VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.5.6 und 6.3 m.H.a. VGU R 13

- 51 - 211 vom 4. März 2014 E.8c, R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.5b, PVG 1993 Nr. 23 E.2 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C\_228/2014 vom 16. Oktober 2014 E.2.5), welche aber noch durch die gemäss Quartiergestaltungsplan (vgl. auch Art. 8 Abs. 1 lit. a und Art. 23 Abs. 1 QPV) maximal zur Verfügung stehende BGF (vgl. dazu Art. 53 Abs. 2 ff. BG) beschränkt sein können. Andererseits wurde bei grösseren Parzellen wie etwa bei den heutigen Parzellen BA.\_\_\_\_ f., welchen zusammen mit der heutigen Parzelle AU.\_\_\_\_ im Quartiergestaltungsplan insgesamt 1'797 m<sup>2</sup> BGF (ohne Bonus) zugewiesen wurde (siehe dazu Quartierplanbeilage 1 zu Bg1-act. 2 und 7 sowie Bg1-act. 4, 5, 10 und 16), auch von der Zusammenbaumöglichkeit gemäss Art. 11 Abs. 2 QPV Gebrauch gemacht, womit relativ massiv wirkende, zusammenhängende Baukörper mit einer Gesamtlänge von gegen 24 m resultierten (siehe auch Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, Fotos 1 und 7). Dabei profitierten sie von einer Nutzungsübertragung von 206 m<sup>2</sup> BGF von der ursprünglichen Parzelle AW.\_\_\_\_ (heute Bestandteile der Parzelle Y.\_\_\_\_), welche im Quartiergestaltungsplan vollständig mit einem Hochbau- und Zaunverbot

überlagert wird (siehe Bg1-act. 1 S. 10, Bg1-act. 4, 5, 10 sowie je- weils die Quartierplanbeilage 1 zu Bg1-act. 2 und 7). Demgegenüber be- schränkt sich das sich in der Nähe einer grösseren siedlungsinternen Frei- fläche befindliche, strittige Bauvorhaben auf eine gemäss Art. 11 Abs. 1 QPV durchaus zulässige Giebelfrontbreite von 15 m (siehe Bg1-act. 31). Wenn die Beschwerdegegnerin auf eine vorzügliche bzw. überdurch- schnittliche Eingliederung ins Quartierplangebiet hinsichtlich Körnung und Ausrichtung der Gebäude im Quartierplangebiet sowie ein im Vergleich zu den Gebäuden in der Umgebung bescheidenes Gebäudevolumen er- kennt, ist dies nicht zu beanstanden und kann so auch infolge des gewon- nen Eindrucks am Augenschein bestätigt werden. Zudem kann der Be- schwerdegegnerin durchaus zugestimmt werden, wenn sie aus architek- tonischer Sicht dem Wohnhaus mit einfachen Grundrissen, einem gemau- erten Sockel und einer charakteristischen Holzverkleidung im vorliegen-

- 52 - den Verfahren attestierte, dass es sich durch eine klare architektonische Linie auszeichne und sich auszeichnet in die Stilrichtung moderner, al- piner Baugestaltung mit Bindung an die traditionelle Bauweise und unter Verwendung einheimischer Materialien einreihe. Angesichts der anläss- lich des Augenscheins festgestellten, äusseren Gestaltung der angrenzen- den Gebäude im Quartierplangebiet, passt sich das strittige Bauvorhaben in nicht zu beanstandender Weise in die Gestaltung der bestehenden Bau- ten ein (siehe Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021, Fo- tos 1, 2 und 6 f.). 4.5. Wie bereits in der vorstehenden Erwägung 4.3 angetönt und im Urteil R 18 6 vom 2. Oktober 2018 erwähnt, wird die Bauparzelle J.\_\_\_\_\_ – im Ge- gensatz zu einigen anderen Parzellen im Quartierplangebiet – im südli- chen und nordwestlichen Bereich zudem in einer Breite von bis zu ca. 9 m von einer siedlungsgestalterisch begründeten Bauverbotsfläche im Sinne von Art. 8 Abs. 1 lit. c bzw. Art. 9 QPV tangiert und ist auch mit sich daran orientierenden Baulinien belastet (siehe Bg1-act. 2, 5, 7, 10 und 16). Der Hintergrund der Hochbau- und Zaunverbotsfläche im Sinne von Art. 8 Abs. 1 lit. c und d QPV bzw. Art. 9 und 13 QPV war ein bereits im Zonen- plan vom 28. April 1986 festgesetztes Hochbauverbot (vgl. auch das heute noch gültige, noch leicht vergrösserte Hochbauverbot gemäss Art. 15 Abs. 2 BG), wobei die Hochbau- und Zaunverbotsflächen aus siedlungs- gestalterischer Sicht im Bereich der heutigen Parzellen AX.\_\_\_\_\_, AY.\_\_\_\_\_, AZ.\_\_\_\_\_, BA.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ teilweise noch etwas ausgedehnt worden waren (siehe Bg1-act. 1, S. 2 sowie Bg1-act. 3, 4, 5 10 und 16). Die Parzelle J.\_\_\_\_\_ trägt somit gemäss Quartiergestaltungs- plan und den QPV eine entsprechende Last, welche dem Quartierplan erst die Abweichungsmöglichkeit von Art. 83 Abs. 2 BG eröffnete. Das verhält- nismässig kleine Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer traditio- nellen, unaufgeregten Formgebung und Gestaltung, setzt nach Ansicht

- 53 - des Gerichts einen siedlungsbaulich und landschaftlich wertvollen Schlusspunkt im Quartierplangebiet, fügt sich überaus ansprechend in die Landschaft ein und rundet die bestehende, von einigen weitaus dominan- teren (Ferienwohnungs-)Bauten geprägte Siedlungsstruktur des Quartier- plangebietes behutsam ab. Wenn die Beschwerdegegnerin angesichts der überzeugenden, in der vorstehenden Erwägung 4.1.1 angeführten Beur- teilung aus architektonischer und siedlungsgestalterischer Sicht zum Schluss kommt, dass dem Bauvorhaben der volle Quartierplanbonus von 0.03 zuzugestehen sei, ist dies angesichts des der Beschwerdegegnerin in solchen Angelegenheiten durchaus noch zustehenden Beurteilungs- spielraumes (siehe bereits die vorstehende Erwägung 3.3.6)

sowie der vorstehenden Erwägungen 4.3 f. – auch im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG – in jedem Fall nicht zu beanstanden. 5.1. Somit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gingen die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 sowie Art. 72 Abs. 2 VRG grundsätzlich vollumfänglich und zu gleichen Teilen sowie unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer. Wie in der vorstehenden Erwägung 2.2 aber bereits festgehalten, wäre die Beschwerdegegnerin aufgrund der gesamten Vorgeschichte gehalten gewesen, die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen der Gewährung des vollen Quartierplanbonus von 0.03 im angefochtenen Entscheid noch etwas ausführlicher hinsichtlich der ihrerseits konkret gewürdigten Gesichtspunkte zu begründen, so wie sie es gemäss der vorstehenden Erwägung 4.1.1 im vorliegenden Verfahren schlussendlich überzeugend getan hat. Unterliegt eine Partei nur deshalb vollständig, weil ein formeller Fehler der Vorinstanz im Rechtsmittelverfahren geheilt wurde, soll diesem Umstand im Rahmen der Kosten- und Entschädigungsfolge Rechnung getragen werden (siehe Ur-

- 54 - teil des Bundesgerichts 1C\_326/2018 vom 21. November 2018 E.6.1 ff., 1C\_255/2017 vom 24. Oktober 2017 E.7.3, 1C\_41/2014 vom 24. Juli 2014 E.7.3 f. und 1C\_98/2012 vom 7. August 2012 E.9.3). Unter Berücksichtigung der ausführlichen Begründungsergänzung im vorliegenden Verfahren (siehe vorstehende Erwägung 2.2) und insbesondere den zumindest sehr missverständlichen, im Widerspruch zu den Erwägungen des Urteils R 18 6 vom 2. Oktober 2018 stehenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin betreffend die Massgeblichkeit von Art. 83 BG für die Beurteilung der Erfüllung der "übrigen Voraussetzungen" gemäss Art. 23 Abs. 2 QPV im angefochtenen Entscheid (siehe vorstehende Erwägung 2.3), sind die Gerichtskosten zu 1/10 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Dies in Nachachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Heilung formeller Mängel im Rechtsmittelverfahren sowie des in Ausnahmefällen für die Kosten- und Entschädigungsregelung heranzuziehenden Verursacherprinzips (vgl. dazu VGU R 18 104 vom 15. Januar 2019 E.6 m.H.a. R 17 40 vom 6. Juni 2018 E.7, R 14 39 vom 8. März 2016 E.6a, R 13 128A vom 2. September 2014 E.2 und U 14 27 vom 16. Juli 2014 E.7). 5.2. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird im Rechtsmittel- und Klageverfahren die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Gemäss Art. 16a Abs. 2 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) und Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen sowie für die Prozessführung erforderlich zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung für das strittige Bauvorhaben und die entsprechende Abweisung der Einsprache erweist

- 55 - sich in der Sache als unbegründet. Insofern unterliegen die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin sowie der Beschwerdegegner obsiegen. Weil gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG der obsiegenden Gemeinde in der Regel in ihrem amtlichen Wirkungskreis keine Parteientschädigung zusteht, steht vornehmlich eine solche zu Gunsten des privaten

Bauherrn als Beschwerdegegner zu Diskussion. Der Beschwerdegegner reichte am 15. Oktober 2021 eine aktualisierte Honorarnote über CHF 8'181.15 (29.5 Stunden à CHF 250.-- zzgl. 3 % Spesenpauschale und 7.7 % MWST) ein. Eine Honorarvereinbarung vom 6. Mai 2020 über CHF 250.-- liegt vor (Bg2-act. 1). Seitens der Beschwerdeführer liegen zudem Honorarvereinbarungen über einen Stundenansatz von CHF 270.-- und eine aktualisierte Honorarnote vom 20. Oktober 2021 über CHF 6'482.10 (21.55 Stunden à CHF 270.-- zzgl. 3 % Spesenpauschale und Reisespesen/Barauslagen [CHF 25.60] sowie 7.7 % MWST) vor. Die Honorarnote des Beschwerdegegners erweist sich angesichts des Verfahrensaufwand mit mehrfachem Schriftenwechsel und Augenschein noch als angemessen. Weil die Beschwerdegegnerin sich angesichts der Vorgeschichte in der Begründungsdichte des angefochtenen Entscheides doch etwas gar kurz gehalten hat und die Begründung zumindest sehr missverständlich war, ist dies auch im Entschädigungspunkt in untergeordnetem Ausmass zu Gunsten der Beschwerdeführer zu berücksichtigen. Da diese Unzulänglichkeiten aber nicht dem Beschwerdegegner zuzurechnen sind, erweist sich folgende Lösung als angemessen. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner lediglich zu 9/10 und somit im Betrag von CHF 7'363.05 (inkl. Spesen und MWST) zu entschädigen, während 1/10 der Parteientschädigung zu Gunsten des Beschwerdegegners im Betrag von CHF 818.10 (inkl. Spesen und MWST) die Beschwerdegegnerin als für den geringfügigen formellen Mangel Verantwortliche zu tragen hat. Mit der Reduktion der Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Leistung einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner im Umfang von 10 % wird zugleich der in der vorstehenden Erwägung 5.1 erwähnten bundesgerichtlichen Rechtspre-

- 56 - chung Rechnung getragen, wonach das (formell) vollständige Unterliegen infolge einer Heilung eines formellen Mangels im Kosten- und Entschädigungspunkt zu berücksichtigen ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die eigene Honorarnote der Beschwerdeführer sogar noch etwas geringer als diejenige des Beschwerdegegners ausgefallen ist.

- 57 - III. Demnach erkennt das Gericht:

## **E. 8**

Dezember 2015, mitgeteilt am 29. Juli 2016, abgewiesen. Dieses Urteil erwuchs in Rechtskraft. 4. Vom 13. Oktober 2017 bis 13. November 2017 lagen die geänderten Quartierplanunterlagen sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht öffentlich auf. Der aufgelegte Erschliessungsplan zum Quartierplan I.\_\_\_\_\_ änderte diesen dahingehend, dass der vormals auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ vorhandene Eintrag "projektierte unterirdische Parkieranlage" aufgehoben wurde. Hinsichtlich (der Lage und der [unbestimmten] Höhenkote) der Erschliessungsstrasse waren keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Im Gestaltungsplan zum Quartierplan I.\_\_\_\_\_ wurde auf der nordwestlich an die Parzelle J.\_\_\_\_\_ angrenzenden Parzelle O.\_\_\_\_\_, welche mit einem Hochbau- und Zaunverbot belegt ist, ein 3.5 m breiter und ca. 21 m langer Streifen des Zaunverbotes im Bereich der südöstlichen Parzellengrenze aufgehoben. Damit wurden auf der Parzelle J.\_\_\_\_\_ insbesondere Terrainveränderungen zur Niveauangleichung des Vorplatzes einer projektierten Baute an die bestehende Erschliessungsstrasse ermöglicht. In Art. 18 Abs. 2 QPV wurde der Passus "sie dürfen höchstens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze oberirdisch anlegen" sowie Art. 18 Abs. 3 QPV (Gemeinsame Planung und Errichtung einer unterirdischen

- 5 - Parkierung für mehrere Gebäude) gestrichen. Art. 18 Abs. 2 QPV wurde hingegen wiederum mit folgendem Wortlaut ergänzt: "mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes anzulegen." Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Quartierplanes I. \_\_\_\_\_ war im Anhang auch ein Richtprojekt vom April 2017 betreffend die Überbauung der Parzelle J. \_\_\_\_\_ enthalten. Dagegen erhoben benachbarte Grundstückseigentümer am 13. November 2017 wiederum Einsprache, welche vom Gemeindevorstand am 21. Dezember 2017 abgewiesen und der geänderte Quartierplan zugleich genehmigt wurde. Die gegen den abschlägigen Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 21. Dezember 2017 erhobene Beschwerde der benachbarten Grundeigentümer wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil R 18 6 vom 2. Oktober 2018 ab. Die dagegen am 10. Dezember 2018 erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, wies das Bundesgericht mit Urteil 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 ab. 5. Bereits am 6. Dezember 2018, im kantonalen Amtsblatt publiziert am

### **E. 13**

Dezember 2018, hatte der Gemeindevorstand über das ganze Gemeindegebiet eine zweijährige Planungszone mit folgenden Planungszielen erlassen: a) Überprüfung und Anpassung der Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des am 20. März 2018 beschlossenen Richtplans - Siedlung (KRIP-S). b) Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des KRIP-S, insbesondere die Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. c) Anpassung der kommunalen Vorschriften über den Erst- und Zweitwohnungsbau an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sowie Überprüfung von ergänzenden Bestimmungen, insbesondere auch betreffend Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG) und neuen Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 ZWG). d) Festlegung der Gewässerräume und der Gefahrenzonen.

- 6 - Die Planungszone wurde im November/Dezember 2020 um weitere zwei Jahre verlängert, wobei die vorstehend erwähnten Planungsziele a) bis c) unverändert blieben. 6. Am 14. November 2019 hatte K. \_\_\_\_\_ ein Baugesuch zur Überbauung der Parzelle J. \_\_\_\_\_ mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss bei der Gemeinde H. \_\_\_\_\_ eingereicht. Das Baugesuch wurde am 22. November 2019 publiziert und lag bis zum 12. Dezember 2019 öffentlich auf. Dagegen erhoben am 12. Dezember 2019 die anwaltschaftlich vertretenen A. \_\_\_\_\_ AG, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ (Stockwerkeigentümer in der StWEG P. \_\_\_\_\_ auf der Parzelle Q. \_\_\_\_\_) sowie F. \_\_\_\_\_ sowie G. \_\_\_\_\_ (Stockwerkeigentümer in der StWEG M. \_\_\_\_\_ auf der Parzelle R. \_\_\_\_\_) als benachbarte Grundeigentümer wiederum Einsprache und beantragten die Abweisung des Baugesuchs. Zur Begründung brachten sie im Wesentlichen einen Verstoß gegen die geltende Planungszone sowie einen Verstoß gegen die gesetzlich zulässige Ausnutzungsziffer vor. K. \_\_\_\_\_ beantragte mit Schreiben vom 17. Januar 2020 die Genehmigung des Baugesuchs und die kostenpflichtige Abweisung der als unbegründet erachteten Einsprache. 7. Mit Entscheid vom 23. Januar 2020, mitgeteilt am 20. Februar 2020, wies der Gemeindevorstand der Gemeinde H. \_\_\_\_\_ die am 12. Dezember 2019 erhobene Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung insbesondere mit einer Erstwohnungsaufgabe für die 5.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss sowie die 3.5-Einliegerwohnung im Untergeschoss. 8. Gegen diesen Entscheid erhoben die

A.\_\_\_\_ AG, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ sowie F.\_\_\_\_ sowie G.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 23. März 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten den Einspracheentscheid sowie die Baubewilligung vom 20. Februar 2020 betreffend das Baugesuch

- 7 - Nr. BB.\_\_\_\_ für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Weiter ersuchten sie um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Dies alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung brachten sie wiederum im Wesentlichen einen Verstoss gegen die Planungszone sowie einen Verstoss gegen die gesetzlich zulässige Ausnutzungsziffer vor. Im Zusammenhang mit der Gewährung eines Quartierplanbonus von 0.03 rügten sie auch eine Verletzung der Begründungspflicht seitens der Gemeinde. 9. Die Gemeinde H.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) beantragte in der am 11. Mai 2020 beim Verwaltungsgericht eingegangenen Vernehmung die Abweisung der Beschwerde unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungspflicht. Sie erachtete die Rüge der Verletzung der geltenden Planungszone, der Überschreitung der zulässigen BGF sowie einer unzureichenden Begründung des Einspracheentscheides als unbegründet. 10. K.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) liess sich am 11. Mai 2020 zur Beschwerde vernehmen und beantragte ebenfalls die Beschwerdeabweisung. Dies unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Auch er verneinte einen Verstoss gegen die Planungszone sowie einen solchen gegen die gesetzlich zulässige Ausnutzungsziffer infolge der unter Berücksichtigung eines Quartierplanbonus von 0.03 erteilten Baubewilligung. 11. Die Beschwerdeführer replizierten am 25. Mai 2020 und hielten unverändert an ihren Rechtsbegehren fest, wobei sie ihre Argumentation vertieften und ergänzten. Die Beschwerdegegnerin sowie der Beschwerdegegner duplizierten mit unveränderten Rechtsbegehren jeweils am 8. Juni 2020. Dazu nahmen wiederum die Beschwerdeführer am 3. Juli 2020 in ihrer Tripplik Stellung, worauf am 14. August 2020 der Beschwerdegegner und am

- 8 -

## **E. 17**

August 2020 auch die Beschwerdegegnerin eine Quadruplik einreichten. Dazu nahmen die Beschwerdeführer am 31. August 2020 erneut Stellung und reichten auf eine entsprechende Rüge des Beschwerdegegners Vollmachten und eine weitere Honorarvereinbarung ein. 12. Am 13. September 2021 erfolgte in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein im Umfeld der Parzelle J.\_\_\_\_. Vom Augenschein wurde ein Protokoll mit 20 Fotografien erstellt. Es enthielt auch die von den Beschwerdeführern anlässlich des Augenscheins präsentierten vier Winterfotografien. Zum Protokoll zum Augenschein vom 13. September 2021 äusserten sich am 11. Oktober 2021 die Beschwerdeführer sowie der Beschwerdegegner. Die Beschwerdeführer äusserten sich schliesslich am 21. Oktober 2021 noch einmal zur Eingabe des Beschwerdegegners vom 11. Oktober 2021 sowie zu den Ausführungen der Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, die angefochtenen Entscheide sowie auf die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 9 - II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Vorliegend ist in erster Linie der Entscheid des Gemeindevorstandes der Beschwerdegegnerin vom 23. Januar 2020, mitgeteilt am 20.

Februar 2020, angefochten, worin die Beschwerdegegnerin die Einsprache der Beschwerdeführer abgewiesen und zugleich die Baubewilligung für das Bau-gesuch Nr. BB.\_\_\_\_\_ unter Auflagen erteilt hat. Zugleich ist auch der ent- sprechende Baubescheid bzw. die Baubewilligung vom 20. Februar 2020 angefochten (siehe Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 1 und 2). Dabei handelt es sich um Entscheide einer Gemeinde welche nicht bei einer an- deren Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a des Geset- zes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Somit ist das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden örtlich und sachlich zustän- dig. Als Stockwerkeigentümer auf der nordöstlich an die Baupar- zelle J.\_\_\_\_\_ angrenzenden Parzelle Q.\_\_\_\_\_ sowie der in der Nachbar- schaft gelegenen Parzelle R.\_\_\_\_\_ sind die Beschwerdeführer, welche mit ihren Anträgen im Einspracheverfahren unterlegen sind, berührt und ha- ben ein schutzwürdiges Interesse (vgl. Art. 50 Abs. 1 VRG) an der Aufhe- bung der angefochtenen Entscheide, womit sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind. Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Be- merkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde vom 23. März 2020 ein- zutreten ist. Mit dem Entscheid in der Sache, erübrigt es sich auch über die von den Beschwerdeführern verlangte Erteilung der aufschiebenden Wirkung – welcher weder die Beschwerdegegnerin noch der Beschwerde- gegner opponiert hatten – zu entscheiden. 2. Vorgängig ist auf die Rüge der Beschwerdeführer einzugehen, wonach die Beschwerdegegnerin im angefochtenen (Einsprache-)Entscheid im Zu- sammenhang mit der Gewährung des Quartierplan(ausnützungs-)bonus von 0.03 ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Die Ge- währung des (maximalen) Quartierplanbonus stelle eine Ausnahme von

- 10 - der Grundordnung dar, die an gewisse Voraussetzungen geknüpft sei. Die Beschwerdegegnerin hätte nach Ansicht der Beschwerdeführer konkret begründen müssen, weshalb das Bauvorhaben eine vorzügliche bzw. überdurchschnittliche architektonische oder siedlungsbauliche Qualität aufweise und die Gewährung des (maximalen) Bonus rechtfertige. Sie habe aber nur ausgeführt, dass die Gestaltung des Gebäudes die Ge- währung des Quartierplanbonus nicht ausschliesse, der Quartierplanbo- nus bisher jeweils gewährt worden sei und das Bauprojekt keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild habe, weil es trotz oberirdischer Parkierung ein deutlich kleineres Volumen als die meisten Gebäude innerhalb des Quartierplans aufweise. Die Beschwerdeführer rügen im Zusammenhang mit dem seitens der Be- schwerdegegnerin gewährten Quartierplanbonus von 0.03 auch ein Ver- stoss gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens und eine Er- messenunterschreitung. Sie leiten auch daraus die Rechtsfolge ab, dass die Beschwerde gutzuheissen und die Baubewilligung zu verweigern sei. Gemäss Art. 23 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften (QPV) könne ein Quartierplanbonus von maximal 0.03 nur beansprucht werden, wenn die "übrigen Voraussetzungen" erfüllt seien. Aufgrund des Entscheides des Gemeindevorstandes vom 21. Dezember 2017 sowie des verwaltungsge- richtlichen Urteils R 18 6 vom 2. Oktober 2018 hätte die Beschwerdegeg- nerin zu prüfen gehabt, ob das konkrete Projekt die Voraussetzungen von Art. 23 Abs. 2 QPV i.V.m. Art. 83 des kommunalen Baugesetzes (BG) er- fülle. Im angefochtenen Entscheid stelle sich die Beschwerdegegnerin aber – im Widerspruch zu früheren eigenen Äusserungen und entspre- chenden Äusserungen des Verwaltungsgerichts – auf den Standpunkt, dass Art. 83 BG nicht für die Auslegung des Begriffs der "übrigen Voraus- setzungen" herangezogen werden könne, weil sich dieser nur auf die Ab- weichungsmöglichkeiten eines Quartierplans von der Regelbauweise be- ziehe sowie dass ein vollständiger Ausschluss eines

## Quartierplanbonus

- 11 - (infolge des Wegfalls einer Verpflichtung zur teilweisen Erstellung von unterirdischen Parkplätzen) – wie von den Beschwerdeführern in ihrer Einsprache vom 12. Dezember 2019 gefordert – gleichzeitig mit der letzten Änderung des Quartierplanes hätte erfolgen müssen. Mit der Berufung auf eine bisher jeweils ungekürzte Gewährung des Quartierplanbonus im Zusammenhang mit der Anerkennung des vollen Quartierplanbonus beim vorliegend strittigen Bauvorhaben, unterschreite die Beschwerdegegnerin schliesslich ihren Ermessensspielraum.

### **E. 20**

März 2018 (vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt) bzw.

### **E. 25**

Juni 2019 (Kenntnisnahme Genehmigungsbeschluss und Änderungen im Richtplanteil gemäss bundesrätlichem Genehmigungsbeschluss) geändert wurde (siehe dazu die genehmigten Richtplanteilbestandteile unter:

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplanung/Seiten/Text-und-Karte.aspx>, zuletzt besucht am: 6. Dezember 2021).

Vielmehr handelt es sich dabei um einen Auszug aus dem Layer "Auszonungspotenziale (Dez. 2015)" des Geoportals des Kantons Graubünden. Dies stellt aber lediglich eine gesamtkantonale Grundlage dar, welche namentlich der Erarbeitung der Anpassungen in den Kapiteln 2 und 5 des kantonalen Richtplanes zugrunde lag, als Grundlage für die anstehenden Ortsplanungsrevisionen dienen soll und relativ schematisch WMZ-Flächen (grösser als 0.3 ha) bezeichnete, welche grundsätzlich für eine Zuweisung in eine andere Zone als die WMZ in Frage kommen. Der Kanton Graubünden machte im Hinblick auf die Richtplananpassung infolge der RPG-Revision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai

- 25 - 2014, verschiedenen Erhebungen, damit den kommunalen Kapazitätsberechnungen nur effektiv nutz-/überbaubare und verdichtbare Kapazitätsreserven zugrunde gelegt werden. Die Gemeinden haben gemäss kantonaalem Richtplan die gesamtkantonalen Grundlagen zu überprüfen und dem Kanton Bericht zu erstatten. Die Erhebung "Auszonungspotenziale" zeigt gemäss der Erläuterung im kantonalen Richtplan im Sinne eine Vermutung WMZ-Gebiete > 0.3 ha auf, die seit mehr als zehn Jahre unüberbaut, meistens schlecht gelegen oder nur teilweise erschlossen seien (siehe die Handlungsanweisen und Erläuterungen zum Kapitel 5.2.2 des kantonalen Richtplanes [Rz. 5.2-10 und Rz. 5.2.13; Stand Mai 2019]; siehe auch Amt für Raumentwicklung Graubünden, Erläuternder Bericht zum kantonalen Richtplan Graubünden, Richtplananpassung im Bereich Raumordnungspolitik und Siedlung vom März 2018, S. 25 und 29 f. sowie die Berichte der STW AG für Raumplanung im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Graubünden [ARE GR], Auszonungspotenziale, Auswertung [Bericht 2], S. 4 ff., Nicht Wohn-, Misch- und Zentrumszonen [nWMZ], Bericht 1, S. 3 und 6 ff. sowie nWMZ, Auswertung, S. 4 ff., jeweils vom März 2016; alle abrufbar unter:

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplanung/Seiten/KRIP-S.aspx>, zuletzt besucht am: 6.

Dezember 2021; vgl. auch Art. 6 RPG, Art. 4 der eidgenössischen

Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] und Art. 3 Abs. 1 der

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO; BR 801.110] sowie

TSCHANNEN, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG:

Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 6 Rz. 18 und 21). Dabei handelt es sich aber nicht um eigentliche Bestandteile der Beschlussdokumente Richtplantext und Richtplankarte 1:100000 (siehe dazu Kapitel 1.2.1 des kantonalen Richtplanes [Rz. 1.2-1; Stand Dezember 2009] und Art. 6 Abs. 1 RPV). Dem Richtplanauftrag betreffend die Überprüfung der gesamtkantonalen Grundlagen für Gebiete mit Auszonungspotenzial an WMZ > 0.3 ha sowie der Übersicht mit Gebieten mit nicht überbaubaren

- 26 - WMZ-Flächen > 1 ha, welche die gesamtkantonale Bilanz belasten, ist die Beschwerdegegnerin jedenfalls insoweit nachgekommen, als dass sie im KRL graphisch potenzielle Auszonungsgebiete bezeichnet hat (siehe KRL, genehmigt vom Gemeindevorstand am 14. Mai 2020, S. 24). Beim KRL handelt es sich um eine konzeptionelle Grundlage im Rahmen der übergeordneten Vorgaben für die anschliessende Erarbeitung der grundeigentümerverbindlichen Instrumente und Entscheide im Bereich der kommunalen räumlichen Entwicklung (vgl. Art. 20 Abs. 4 KRG und Amt für Raumentwicklung Graubünden, Wegleitung "Kommunales räumliches Leitbild", S. 6 f.). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer stimmt das "Auszonungspotenzial" gemäss der gesamtkantonalen Grundlage vom Dezember 2015 nicht genau mit der graphischen Darstellung im KRL für das Gebiet im Umfeld der Parzelle J.\_\_\_\_ überein. Betrachtet man nämlich diesen Perimeter genauer, stellt man fest, dass im Layer "Auszonungspotenziale (Dez. 2015)" im Bereich der Parzellen U.\_\_\_\_, V.\_\_\_\_, W.\_\_\_\_, O.\_\_\_\_, J.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_ eine Fläche von ca. 4'500 m<sup>2</sup> als "Auszonungspotenzial" (rot schraffiert; siehe auch Bf-act. 1 S. 4, Bf-act. 5 und Bg1-act. 40) dargestellt wird, welche ziemlich genau der dort die W 0.3 überlagernde Wintersportzone sowie teilweise dem Hochbauverbot des Generellen Gestaltungsplans (GGP) gemäss Art. 15 Abs. 2 BG bzw. den Hochbau- und Zaunverbotsflächen gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. c und d QPV sowie Art. 9 und 13 QPV entspricht. Gemäss den vorstehend erwähnten Berichten zu den gesamtkantonalen Grundlagen wird es sich wohl um nWMZ-Flächen vom Typ 1 handeln (siehe Berichte der STW AG für Raumplanung im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Graubünden, nWMZ, Bericht 1, S. 9 sowie nWMZ, Auswertung, S. 7, jeweils vom März 2016). In der graphischen Darstellung des KRL wird demgegenüber das potenzielle Auszonungsgebiet im Bereich der Parzellen U.\_\_\_\_, V.\_\_\_\_, W.\_\_\_\_, O.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_ im Wesentlichen im Bereich mit dem die W 0.3 überlagernden Hochbauverbot gemäss GGP bzw.

- 27 - Art. 15 Abs. 2 BG mit einer Fläche von ca. 5'000 m<sup>2</sup> festgehalten (vgl. Bf-act. 6 und Bg1-act. 41). Klar erkennbar ist aufgrund der Form dieses potenziellen Auszonungsgebietes – entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer – jedenfalls, dass die südliche Ecke der Parzelle J.\_\_\_\_, welche im Umfang von ca. 100 m<sup>2</sup> insbesondere von der Wintersportzone nach Art. 76 BG überlagert wird, gemäss KRL nicht (mehr) den potenziellen Rückzonungsflächen zugerechnet wird.

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