

GR_GERICHTE R 2020 56 vom 9. Dezember 2021

GR Gerichte, 2021-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_56

FR: GR_GERICHTE R 2020 56 du 9 décembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2020 56 del 9 dicembre 2021

Regeste

Ortsplanungsrevision (Arealplan) | Ortsplanungsrevision

Erwägungen

E. 1

A._____ sind Eigentümer der Parzelle G._____ in I._____, welche am nördlichen Dorfrand unterhalb des J._____ im Gebiet K._____ liegt und mit einem Wohnhaus überbaut ist. Im östlichen Bereich grenzt die Liegenschaft an den J._____ (Strassenparzelle L._____ und M._____), über welche sie, wie auch die Liegenschaft Parzelle N._____ von B._____ verkehrsmässig erschlossen ist. Nordöstlich der Liegenschaft von A._____ befindet sich die im Eigentum der Gemeinde D._____ stehende unüberbaute Parzelle O._____ im Halte von 3'432 m², die im südöstlichen Bereich in der Dorfzone, im mittleren Bereich in der Dorferweiterungszone und im nördlichen Bereich in der Landwirtschaftszone sowie in der Zone übriges Gemeindegebiet liegt.

E. 2

Die Gemeinde I._____ beschloss am 7. Dezember 2011 die Totalrevision der Ortsplanung I._____ mit dem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1:1000 und Generellen Erschliessungsplan (GEP) 1:2000, welche durch die Regierung am 15. Mai 2012 genehmigt wurde. Der J._____ ist gemäss noch heute geltendem GEP 'Verkehr' vom 7. Dezember 2011 als 'Quartierstrasse' klassifiziert, der primär der verkehrsmässigen Erschliessung des überbauten Gebietes dient. Der GEP beinhaltet zudem eine 'Quartierstrasse geplant', welche von der bestehenden Quartierstrasse P._____ (Parzelle Q._____) abzweigt und von Norden her zum Bauzonenteil der Parzelle O._____ heranführt, unterbrochen von der Festsetzung 'Fussweg'.

E. 3

Der Vorstand der ehemaligen Gemeinde I._____ beschloss am 8. Dezember 2014 den Arealplan (AP) E._____ für die gemeindeeigene Parzelle O._____ und die gemeindeeigene Wegparzelle M._____. Mit Beschluss vom 22. August 2017 hob der Gemeindevorstand D._____ den Arealplan vom 8. Dezember 2014 wieder auf und erliess stattdessen einen neuen Arealplan E._____, bestehend aus dem Arealplan, dem Gestaltungsplan

- 4 - 1:500 und den Arealplanbestimmungen (APB). Die Gemeinde reichte zudem einen Planungs- und Mitwirkungsbericht ein. Auf der Arealplanparzelle O._____ sollte durch die aus Teilen der I._____ Bevölkerung aktivierte neue 'Wohnbaugenossenschaft R._____ (H._____) eine erschliessungs- und kostenmässig günstigere Überbauung des Gebiets E._____ unter Beizug des Architekten S._____ erfolgen. Der neue Arealplan beinhaltet diverse Abweichungen und Konkretisierungen gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung

vom 7. Dezember 2011, unter anderem be- trug die Erhöhung der Gesamthöhe nach Art. 13 Baugesetz der ehemali- gen Gemeinde I._____ (BG) bezogen auf das geplante Haus T._____ al- lein rund 25 % resp. +2.30 m.

E. 3.1

Mit (Planungs-)Beschwerde A._____ vom 14. bzw. 15. Oktober 2017 an die Regierung (vgl. beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 1/1) wurde Folgendes beantragt: 1. Die Firsthöhe (Kote +11.30) für das am Südwestrand geplante Gebäude ist zu hoch und muss im Arealplan um mindestens ein Stockwerk tiefer festgelegt wer- den. 2. Wir fordern, dass die nach Baugesetz verlangten Parkplätze (inkl. Besucher-PP) zwingend in der Tiefgarage der neuen Überbauung zugunsten von frei nutzbarem Grünraum angeordnet werden. Das Begehren betreffend die Parkplätze (Ziff. 2) zogen die Beschwerde- führer am 19. Dezember 2017 wieder zurück (vgl. Bf-act. 9 = Bg-act. 8). In

- 14 - der (Planungs-)Beschwerde wurde somit schliesslich nur der Antrag auf Änderung im Zusammenhang mit der beantragten Senkung der im Areal- plan festgelegten Firsthöhe für das Haus T._____, das heisst eine Reduk- tion von 11.30 m auf 7.50 m, gestellt. Damit ist die Regierung des Kantons Graubünden in ihrem Entscheid über die (Planungs-)Beschwerde A._____, zu Recht nur auf diesen Punkt eingetreten.

E. 3.2

Mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden vom

E. 3.3

Nach Art. 51 Abs. 2 VRG können die Parteien Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen. Auf den im vorliegenden Beschwerdeverfahren neu vorgebrachten Antrag der Be- schwerdeführer, wonach Baulinie, Baufeld und Baubereich für das Haus T._____ einen Strassenabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten und dementsprechend nach Osten verschoben werden müssten, ist somit, da er Art. 51 Abs. 2 VRG verletzt, konsequenterweise durch das Verwal- tungsgericht nicht einzutreten. Daran ändert nichts, dass die Regierung in ihrem (Planungs-)Beschwerdeentscheid, ohne dazu verpflichtet gewesen zu sein, gewisse Zugeständnisse gemacht hat (Reduktion der Gesamt- höhe Haus T._____, Verschiebung der südlichen Baulinie um 1.54 m bergwärts resp. um 2.20 m in nord-nordwestliche Richtung, dadurch be- wirkte Verkleinerung des Baufeldes Hauptbauten insb. Verkleinerung des Baufeldes T._____ und des Baubereichs Hauptbauten, etc.; vgl. Bf-act. 9).

E. 3.4

Weiter beantragen die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht eventu- aliter die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Rückweisung der Sache an die Regierung zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuer Entscheidung (Ziff. 2) sowie subeventualiter die Aufhebung des an- gefochtenen Beschlusses und Anpassung, als dass einerseits die Pro- zesskosten zu $\frac{3}{4}$ zu Lasten der Gemeinde und allenfalls in Solidarhaftung mit der H._____ und andererseits zu $\frac{1}{4}$ zulasten der Beschwerdeführer gingen, wobei letzteren eine angemessene Parteientschädigung zuzu- sprechen sei (Ziff. 3). Auf die Anträge 2 (Rückweisungsantrag) und 3 (Kos- tenverteilungsantrag) kann seitens des Verwaltungsgerichts nur im Rah- men von Antrag 1 (Höhenkote) eingetreten werden.

E. 3.5

Dem Antrag der Beschwerdeführer, vor Ort an diversen Standorten einen Augenschein vorzunehmen, kam das Gericht am 20. September 2021

- 16 - nach, womit der in diesem Zusammenhang stehende Antrag um Profilierung hinfällig geworden ist. Eine Profilierung zur Visualisierung der maximal möglichen Bauten gemäss vorliegendem Arealplan und der maximal zulässigen Höhe gemäss Zonenplan, wäre indes in antizipierter Beweiswürdigung ebenfalls abzuweisen gewesen, da eine solche (voraussichtlich) im Rahmen des Bauverfahrens erfolgen wird und damit zum jetzigen Zeitpunkt nicht von Relevanz ist bzw. die Ausmasse der geplanten Überbauung auf der Parzelle O._____ aus den vorliegenden Unterlagen genügend ersichtlich sind (vgl. BGE 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3).

E. 3.6

Eine schriftliche Auskunft der Kantonspolizei über die Verkehrssicherheit zum geplanten Projekt/Arealplan, inkl. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, wie sie von den Beschwerdeführern beantragt wurde, wäre, selbst wenn die Verkehrssicherheit hier Thema wäre, (momentan) nicht notwendig, da die Erschliessung von der P._____ her schon aufgrund der Pläne kurz und übersichtlich ist und somit durch das Verwaltungsgericht ohne Beizug von Spezialisten beurteilt werden könnte, und es überdies ohnehin Sinn macht, allenfalls eine Stellungnahme der Kantonspolizei erst aufgrund eines konkreten Bauprojektes einzuholen. Dieser Schluss ist auch aus den Ausführungen der Beschwerdegegnerin zu entnehmen, wonach eine Stellungnahme der Kantonspolizei nicht nötig sei, da die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die detaillierte Ausgestaltung der Zufahrt zur Überbauung R._____ von der P._____ her im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft würde. Im Übrigen richtet sich die Strassenbenützung nach dem gültigen Generellen Erschliessungsplan vom 15. Mai 2012 (GEP), welcher den J._____ gerade nicht als Durchgangsstrasse für den motorisierten Verkehr klassifiziert (vgl. Bg-act. 5; Flugbild Bg-act. 6). Auch der beschwerdeführerische Einwand betreffend Kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) geht ins Leere. Ein KRL bildet die Grundlage für eine künftige Ortsplanung. Eine grundeigentümergebundene Festlegung des KRL ist erst im Rahmen der Revision der Ortsplanung möglich, wozu die Zu-

- 17 - stimmung der Gemeindeversammlung notwendig ist. Auch wenn das KRL behördenverbindlich ist, hat sich die Gemeinde an der rechtskräftigen Ortsplanung zu orientieren. Somit ist das KRL vorliegend nicht massgebend, wurde der Arealplan doch bereits mit (rechtskräftigem) Beschluss der Regierung hinsichtlich der vorgebrachten Thematik genehmigt. Auch dieser Antrag ist somit in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

E. 3.7

Zum Editionsantrag sämtlicher Stellungnahmen der Mitwirkungsaufgabe betreffend den vormaligen Arealplan E._____ vom 8. Dezember 2014 ist festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, zu was die Stellungnahmen dienen sollten, da jener Arealplan aufgehoben wurde und damit vorliegend nicht von Relevanz ist, womit auch dieser Antrag abzuweisen ist.

E. 3.8

Dem Antrag um Edition der (Planungs-)Beschwerde samt Zustellkuvert vom 15. Oktober 2017, unterzeichnet von den Beschwerdeführern 2 und 3, wurde durch entsprechenden

Beizug der Akten entsprochen.

E. 4

Gegen den neuen Arealplan erhoben am 14. Oktober 2017 A._____ (Planungs-)Beschwerde an die Regierung des Kantons Graubünden (nachfolgend Regierung) und beantragten, die Firsthöhe (Kote +11.30) für das am Südwestrand geplante Gebäude sei zu hoch und müsse im Arealplan um mindestens ein Stockwerk tiefer festgelegt werden (Ziff. 1), zudem seien die nach Baugesetz verlangten Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) zwingend in der Tiefgarage der neuen Überbauung zugunsten von frei nutzbarem Grünraum anzuordnen (Ziff. 2). Zur Begründung führten die (Planungs-)Beschwerdeführer im Wesentlichen an, dass mit der Umsetzung des vorliegenden Arealplans die Typologie von I._____, der Siedlungscharakter des Dorfes, 'weitergesponnen' und in ihm grundsätzlich ein Gespür für die örtlichen Begebenheiten erkannt werde. Eine Ausnahme bilde hingegen das freistehende Volumen der in den Südwesten, unmittelbar an den J._____ gestellten Baute, welche wenig Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen der direkten Nachbarschaft nehme. Dieses massive, dreistöckige Gebäude, vom Architekten als 'Kontrapunkt' innerhalb der Überbauung gedacht, lasse den bis anhin sehr feinen Dorfeingang extrem grob erscheinen und schotte sich durch seinen Massstabsprung ab und schliesse gleichzeitig das bestehende E._____-Quartier aus. Die am

- 5 - 15. Oktober 2017 eingereichte (Planungs-)Beschwerde von B._____ (Eigentümer der Parzelle N._____) sowie C._____ (Mieter im Gebäude der Parzelle N._____) behandelte die Regierung (irrtümlicherweise) nicht. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2017 zogen die (Planungs) Beschwerdeführer A._____ und die ebenfalls unterzeichnenden B._____ sowie C._____ das Rechtsbegehren betreffend die Parkplätze wieder zurück.

E. 4.1

Materielles Prozessthema ist nach dem Gesagten lediglich die Höhe des Hauses T._____. Strittig ist, ob sich dieses in die Umgebung einfügt, was u.a. am Augenschein des Gerichts verifiziert werden konnte, bzw. ob die festgesetzte Gesamthöhe des Hauses T._____ rechtmässig ist.

E. 4.2

Mit angefochtenem Beschluss wies der Beschwerdegegner das Begehren um Reduktion der Firsthöhe auf 7.50 m ab, reduzierte aber im Interesse und zugunsten der Beschwerdeführer und unter Berücksichtigung der Firsthöhe im Vorprojekt dennoch die im Arealplan festgelegte Höhenkote für den First ('Kote First') um 0.70 m neu auf +10.60 m. Der Beschwerdegegner begründete seinen Entscheid damit, dass einzig auf den Antrag um Senkung der im Arealplan festgelegten Firsthöhe für das Haus T._____ materiell einzutreten sei, da es sich um das einzige (ausdrückliche) verbleibende Rechtsbegehren gemäss Beschwerdeschrift handle. Auch wenn auf die Begehren um Redimensionierung des Baubereichs

- 18 - resp. des Baufeldes beim Haus T._____ nicht eingetreten werden könne, rechtfertige es sich trotzdem, an den sistierten Arealplanfestlegungen gewisse Korrekturen vorzunehmen, die im Interesse der Beschwerdeführer lägen, nachdem die Beigeladene selbst in ihrer Eingabe vom 18. Februar 2020 entsprechende Änderungsanträge gestellt habe. Im Weiteren trat der Beschwerdegegner auf die Anträge betreffend Anzahl und Lage der Pflichtparkplätze und um Abänderung des Arealplans zwecks Gewährleistung eines

durchgehenden J._____ bis zur P._____, nicht ein.

E. 4.3

Die Beschwerdeführer rügen im Wesentlichen, dass der Arealplan E._____ in verschiedenster Hinsicht die Grundsätze nach Art. 46 KRG missachte, es seien zahlreiche massive Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise vorgesehen, ohne dass dabei Rücksicht auf die überwiegenden nachbarschaftlichen Interessen genommen werde. Beim Einzelgebäude Südwest (Haus T._____) spitze sich dies in einem nicht vertretbaren Ausmass zu. Das Haus T._____ wirke wie ein riesiger, ortsfremder Turm, der den Liegenschaften der Beschwerdeführer die Aus- sicht und die Besonnung nehme und das Dorfbild verunstalte. Durch die Reduktion der Höhe des Hauses T._____ werde der fließende Übergang hin zu den nachbarschaftlichen Gebäuden (Angleichung an Stall X._____) und den Gebäuden im Quartier gewährleistet. Das Haus T._____ stehe zudem, nicht wie von der Vorinstanz behauptet, im Norden, sondern im Osten der Liegenschaft der Beschwerdeführer, also dort, wo die Sonne aufgehe und habe damit eine massive Beeinträchtigung der Parzellen der Beschwerdeführer zur Folge, was ein Augenschein verdeutlichen würde.

E. 4.4

Der Beschwerdegegner genehmigte den neuen Arealplan 'E._____', der – mit Ausnahme der Arealplaninhalte betreffend das Baufeld 'Haus T._____' – in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. Bg-act. 4). Beim Arealplan handelt es sich – obwohl er wie der Quartierplan nach Art. 51 ff. Raumplanungsge- setz für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]) ein (fakultatives) Planungsmittel der Folgeplanung darstellt – um einen Plan der Grundord-
- 19 - nung, der der Genehmigung durch die Regierung bedarf (siehe Art. 49 Abs. 1 i.V.m. Art. 22 Abs. 2 KRG, Art. 19a Abs. 2 Ziffer 1 KRG und Art. 25 Abs. 2 Satz 2 KRG; Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004 zur Revision des Raumplanungsge- setzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004-2005, S. 304, 322 und 327). Der Arealplan legt gemäss Art. 46 Abs. 1 KRG die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Pro- jekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans (ZP), des Generellen Gestaltungsplans (GGP) und des Generellen Erschliessungs- plans (GEP) enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. Abweichun- gen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind nach Art. 46 Abs. 2 KRG zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen ent- gegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplä- nen von der (in den Zonenvorschriften für Bauzonen des Baugesetzes zu regelnden) Regelbauweise im Sinne von Art. 25 Abs. 1 KRG abgewichen werden darf, wobei die Voraussetzungen und der Umfang der Abweichun- gen im Baugesetz festzulegen sind. Bei Arealplänen betrifft dies nur die im Vergleich zur ohnehin bestehenden Abweichungsmöglichkeit gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG hinausgehenden Abweichungen (siehe Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat vom 26. Juni 2018 zur Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes, Heft Nr. 5/2018-2019, S. 439). Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzo- nen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest (Art. 46 Abs. 2 Satz 3 KRG). Der

Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die (in einem Bestandteil der Grundordnung) eine Folgeplanung festgelegt ist, und er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden (Art. 46 Abs. 3 KRG). Wird (bereits) im Zonenplan eine Arealplanung als

- 20 - Folgeplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest (Art. 46 Abs. 4 KRG). Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist der Gemeindevorstand, sofern die Gemeinden dafür nicht ausdrücklich den Gemeinderat (Gemeindeparlament) für zuständig erklären (siehe Art. 48 Abs. 2 KRG; Botschaft KRG 2004, S. 326). Das rechtskräftige, von der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2011 beschlossene Baugesetz der Gemeinde I. _____ ändert die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes für den Erlass von Arealplänen nicht ab, womit dessen (bereits im vom Grossen Rat des Kantons Graubünden erlassenen KRG vorgesehene) Kompetenz hinreichend demokratisch legitimiert ist.

E. 4.5

Laut Zonenschema der Gemeinde I. _____ liegt die Parzelle O. _____ grösstenteils in der Dorferweiterungszone (DE), die eine Gesamthöhe der Gebäude von $9 + z$ m (z maximal 3 m) erlaubt. Die maximalen Höhen (Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhen) ergeben sich im geneigten Gelände aus den festgelegten Höhen und einem Zuschlag z , welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Eckpunkten der projizierten Fassadenlinie entspricht (Art. 13 und 15 BG). Vorliegend setzte der Beschwerdegegner die Gesamthöhe des Hauses T. _____ auf 10.60 m fest, womit es zu prüfen gilt, ob diese Abweichung der Gesamthöhe vom Zonenplan im Lichte der Voraussetzungen gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG zulässig ist.

E. 4.6

Betreffend die Rüge der (Planungs-)Beschwerdeführer, wonach die im Arealplan für das Haus T. _____ vorgesehene Firsthöhe die zulässige Gesamthöhe gemäss Baugesetz (Grundordnung) um ein im Lichte von Art. 46 Abs. 2 KRG nicht vertretbares Mass überschreite, stellt sich der Beschwerdegegner im – mit voller Kognition nach Art. 101 Abs. 3 KRG zu treffenden – (Planungs-)Beschwerdeentscheid auf den Standpunkt, dass der Arealplan in der Tat nachbarliche Interessen tangiere. Es benötige jedoch überwiegende nachbarliche Interessen, damit ein Arealplan nicht ge-

- 21 - nehmigt werden dürfe, wobei eine Interessenabwägung der privaten Interessen einerseits und der öffentlichen Interessen an der Planung andererseits vorzunehmen sei. Solche überwiegenden nachbarlichen Interessen seien vorliegend nicht gegeben, die geplante Überbauung und damit auch das Haus T. _____ befänden sich auf der Nordseite der Liegenschaft der Beschwerdeführer 1 (Parzelle G. _____), nicht auf der bevorzugten Süd-Südwestseite, und damit auf der für die Aussicht und Besonnung weniger bedeutenden Seite. Das Haus T. _____ bringe bezüglich Besonnung anscheinend überhaupt keine Nachteile. Aber auch wenn das Haus T. _____ die Aussicht in eine bestimmte Himmelsrichtung beeinträchtigen würde, wäre das hinzunehmen. Es gebe – vor allem vor dem Hintergrund der Revision der Raumplanungsgesetzgebung (RPG1) – keinen Anspruch auf ewige Beibehaltung einer einmal bestehenden Besonnungs- und Aussichtssituation. Die privaten Interessen würden deshalb gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer konzeptionell hochwertigen und bodensparenden Bauplanung nicht überwiegen. Zudem sehe das kommunale Baugesetz in Art. 11 Abs. 3 vor, dass im

Rahmen einer Quartierplanung Höhenmasse unlimitiert erhöht werden dürften, wenn die Voraussetzungen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erfüllt seien. Dies müsse gemäss Rechtsprechung und Praxis auch für die Arealplanung gelten, da beide Instrumente Folgeplanungen darstellten und die Voraussetzungen gemäss Art. 11 Abs. 3 BG vorliegend erfüllt seien. Bezüglich der beschwerdefüh- rerischen Rüge, wonach die geplante Überbauung angesichts des dreistöckigen Hauses T._____ unter dem Aspekt der Einordnung in das gewachsene feingliedrige Siedlungsmuster von E._____ nicht tragbar sei, schloss sich der Beschwerdegegner der Argumentation des für das Gestaltungskonzept und den neuen Arealplan verantwortlichen Architekten S._____: [...] Wichtig für die Abgeschlossenheit – die erst die Bebauung zu einem Ensemble macht – ist das kleinere Haus T._____. Von entscheidender Bedeutung ist vor allem seine Höhe. Dadurch wird das Haus einerseits Teil des neuen Ensemble, andererseits entsteht ein

- 22 - harmonischer Übergang zum Dorf. Das Haus ist ein Vermittler zwischen dem Alten und dem Neuen. Durch das Fehlen dieses Hauses oder mit der Reduktion der Gebäudehöhe – beispielsweise durch das Weglassen eines Geschosses – wäre E._____ ein Wohnviertel und kein Ensemble. Zudem wird mit dem Haus T._____ die Präsenz der hinteren (höheren) Bebauung relativiert. Eine Frontalansicht ist durch die räumliche Mehrschichtigkeit erst aus der Nähe möglich. [...]. Das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden empfehle für Dorferweiterungszonen zwei- bis dreistöckige Gebäude und das geplante dreistöckige Haus T._____ lasse sich auch im Lichte der Revision der Raumplanungs- gesetzgebung nicht beanstanden. Architektonisch resultiere eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität. Der Arealplan könne gesamthaft betrachtet als Resultat einer guten und zweckmässigen Planung zur Ergänzung des Siedlungsgebietes und dessen Einpassung in die bestehende Dorfstruktur betrachtet werden. Daraus ergebe sich, dass die im Arealplan vorgesehenen Abweichungen von der Grundordnung im Rahmen der in Art. 46 Abs. 2 KRG abgesteckten Möglichkeiten lägen und als zulässig betrachtet werden könnten, so dass auch keine Teilrevision der Grundordnung nach Art. 47 ff. KRG durchzuführen sei. In seiner Vernehmlassung nahm der Beschwerdegegner auch Bezug auf das näher liegende Grundstück der Beschwerdeführer 2 (Parzelle N._____), und wies darauf hin, dass das Haus T._____ auch diesbezüglich, trotz der geplanten Höhe, indessen praktisch keinen Einfluss auf die Besonnungsverhältnisse habe. Es könnte höchstens der unüberbaute Bauplatz auf Parzelle N._____ in den längsten Tagen wegen des Hauses T._____ morgens um wenige Minuten später besonnt sein, ein entsprechender Nachweis liege jedoch nicht vor. Nur weil die Sonne auf einem Grundstück eventuell um wenige Minuten später aufgehe, reiche dies nicht aus, um die vorgenommene Interessenabwägung ins Gegenteil zu verkehren.

- 23 -

E. 4.7

Auch die Beschwerdegegnerin bestreitet in ihrer Vernehmlassung die gerügte massive Beeinträchtigung der Besonnung betreffend die Parzelle N._____. Der Schattenwurf durch den Berg am Horizont bestehe unabhängig davon, ob das Haus T._____ aus einem oder zwei Obergeschossen oder gar nicht bestehe. Vermutungsweise könnte einzig der unüberbaute Bauplatz auf der Parzelle N._____ an den längsten Tagen um wenige Minuten leicht tangiert sein. Fakten legten die Beschwerdeführer dazu keine vor. Im übrigen Jahresverlauf gehe die Sonne südöstlicher auf, womit eine Beschattung mit Sicherheit ausgeschlossen werden könne. Eine Beschattung des Bauplatzes auf der Parzelle N._____ sei durch die

beiden Gebäude der Beschwerdeführer in einem Ausmass selbst möglich, wie es in Dörfern üblich sei. Ein überwiegend nachbarliches Interesse könne damit nicht begründet werden.

E. 4.8

Das Gericht kann sich den Ausführungen des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin anschliessen. Der Beschwerdegegner legt die der Arealplanung zugrundeliegende Interessenabwägung, insbesondere hinsichtlich der Abweichung der Gesamthöhe des Hauses T._____ nach- vollziehbar dar, und diese ist, auch unter der Berücksichtigung der dem Verwaltungsgericht vorliegend zustehenden Kognition, nicht zu beanstan- den. Dies auch mit Blick auf die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes sowie der (kantonalen) Richtplanung, wonach die Beschwerdegegnerin zur kompakten Besiedelung bzw. der inneren Verdichtung von (bereits ausgeschiedenen) Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes gehalten ist, was dem im öffentlichen Interesse liegenden Ziel der haushälterischen Bodennutzung dient (vgl. dazu Art. 1 Abs. 2 lit. abis, Art. 3 Abs. 3 lit. abis, Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG; Urteile des Bundesgerichts 1C_300/2020 vom 1. Dezember 2020 E.2.5, 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E.9.2; AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHAN- NEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Vorb. zur Nutzungsplanung Rz. 40). Im Weiteren erscheint die un-

- 24 - belegte Behauptung der Beschwerdeführer, der Schattenwurf durch das Haus T._____ beeinträchtige überwiegende nachbarliche Interessen, we- nig glaubhaft. Das Haus T._____ liegt gemäss dem GEP 2012 und dem Arealplan bergseitig am nördlichen Rand des Ortskerns I._____ und in nordöstlicher Richtung hinter den Liegenschaften der Beschwerdeführer 1 und 2. Diese Art von Schattenwurf ist, auch als Resultat des Augenscheins, von den Nachbarn bzw. Beschwerdeführern hinzunehmen.

E. 4.9

Diese Beurteilung wird auch durch den Bericht der Bauberatung, Y._____ AG für Raumplanung, vom 14. September 2021, betreffend Prüfung der Ortsbildverträglichkeit und Gestaltung (vgl. Art. 3 und 9 APB, Bg-act. 4) des Bauvorhabens auf der Parzelle O._____, gestützt, womit die Baube- ratung in der Beurteilung des Beschwerdegegners eine zeitgemässe, den Anforderungen an die haushälterische Siedlungsentwicklung einerseits und der angepassten Integration ins Ortsbild angemessene Ausformulie- rung andererseits, entsprechende Ausgestaltung des Bauvorhabens er- kennt. Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zum Arealplanentwurf vom 26. April 2017 sei das Überbauungskonzept des Architekten S._____ in der Vorprüfung bezogen auf die Notwendigkeit einer ■einheitlichen und gesamthaften Überbauung■ mit ■ausreichender hoher Dichte■ und eine ■angemessene Wohnqualität bei guter Einbettung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild■ als architektonisch hochwertig und ortsbaulich verträglich, sowie effizient und verdichtet bewertet worden. Die Bauberaterin weist darauf hin, dass das Gesamtensemble teils auch von der Setzung und der Volumetrie des künftigen Baukörpers im Baufeld 'Haus T._____' mitbestimmt werde. Sie unterstützt die Beurteilung des Be- schwerdegegners im Genehmigungsbeschluss vom 1. Mai 2018, wonach durch die ■drei- bis viergeschossigen, jeweils dicht aneinander liegenden Gebäudegruppen entlang der Gassen eine gute Einordnung in das histo- rische Bebauungsmuster und das Ortsbild von I._____ gewährleistet wer- de■. Die Gliederung und Gestaltung der angestrebten Dichte der Bauten

- 25 - könnten als neuer nördlicher Abschluss des Dorfes ein neues Wahrzeichen von I._____ mit eigenem, städtebaulichem Parameter bilden, wodurch die geforderte Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen durch eine qualitativ hochwertige Verdichtung der Siedlungsfläche erreicht werden könne. Die Genehmigung des Arealplans E._____ durch die Regierung unterstütze somit eine neue Gestaltung des Dorfrandes (vgl. Edition Akten Baubewilligungsverfahren, Gerichtsakte F.19). Aufgrund des Gesagten erweist sich damit die Rüge der Beschwerdeführer als unbegründet, so dass die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

E. 5

Unter gleichzeitiger Abweisung der (hier nicht relevanten) (Planungs-)Beschwerde, AA._____, genehmigte die Regierung die Aufhebung des bisherigen Arealplans E._____ vom 8. Dezember 2014 im Sinne der Erwägungen (Ziff. 1) und den neuen Arealplan vom 22. August 2017 mit einer Korrektur, einem Vorbehalt und einem Hinweis (Ziff. 2). Sie korrigierte den Eintrag betreffend die Firsthöhe (Ziff. 2a) und sistierte das Genehmigungsverfahren für die Arealplaninhalte betreffend das Einzelgebäude Südwest 'Baufeld Hauptbauten', 'Baubereich Hauptbauten', 'Baulinien', 'Firstrichtung' und 'Höhenkote' angesichts der noch pendenden Beschwerde, A._____, bis die konkrete Bauprojektierung und/oder eine gütliche Einigung vorliege (Ziff. 2b). Sie wies den Gemeindevorstand darauf hin, dass aus Verkehrssicherheitsgründen entlang des J._____ keine sichtbehindernden Elemente wie Mauern, Zäune, Bepflanzungen oder Container erstellt werden dürften (Ziff. 2c) und sistierte das Verfahren zur Behandlung der (Planungs-)Beschwerde A._____ (Ziff. 3).

E. 5.1

Mit ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht beantragen die Beschwerdeführer überdies, dass die Baulinie, das Baufeld und der Baubereich des Hauses T._____ einen Strassenabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten hätten und dementsprechend nach Osten verschoben werden sollten. Die Baulinie des Hauses T._____ sei unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit zu prüfen. Betreffend den Strassenabstand seien Art. 17 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 13 BG I._____ anwendbar und damit für den Grenzabstand massgebend, ob die Strasse öffentlich sei oder öffentlichen Zwecken diene, was vorliegend beim J._____ der Fall sei, so dass der Strassenabstand von 2.50 m aus Sicherheitsgründen zwingend einzuhalten sei, was eine entsprechende Verschiebung der Baulinie, des Bauvorhabenfeldes und des Baubereichs des Hauses T._____ nach Osten zur Folge habe.

E. 5.2

In seinem Beschluss trat der Beschwerdegegner auf das Begehren der (Planungs-)Beschwerdeführer um Redimensionierung des Baubereichs resp. Baufeldes beim Haus T._____ auf 83.55 m² sowie um Verschiebung der Baulinie und des Baubereichs resp. Baufeldes um mindestens 2.50 m Richtung Osten wegen verspätetem Begehren nicht ein. Er hielt dazu fest, dass diese Begehren – wollte man gleichwohl auf sie eintreten – materiell abgewiesen werden müssten. Es handle sich vorliegend um ein architektonisch hochwertiges Überbauungskonzept der gemeindeeigenen Rand-

- 26 - parzelle E._____, das hohen Ansprüchen bezüglich Siedlungsgestaltung, Ortsbildverträglichkeit und haushälterischer Bodennutzung genüge. Es seien keine Gründe oder rechtliche Grundlagen ersichtlich, die gegen die dem Gesamtkonzept zugrundeliegenden und aufeinander abgestimmten Baufelder, Baubereiche und Firsthöhen

in der festgelegten Dimension und Lage sprechen würden. Die Siedlungsplanungen hätten sich aufgrund der Teilrevision des RPG1 sowie des neuen Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) im Vergleich zum im Jahre 2000 erlassenen Quartierplan E._____ komplett geändert, es entstünden kompaktere, dichtere und voluminösere Bebauungen. Betreffend Baulinie könnten höchstens Gründe der Verkehrssicherheit zu einer materiellen Gutheissung führen. Mit dem Argument eines durchgehenden J._____ lasse sich das Begehren um Verschiebung der Baulinie um 2.50 m bergwärts jedoch nicht begründen. Tatsache sei, dass der J._____ gemäss GEP 2012 gerade nicht als durchgehende Strasse ausgestaltet werden würde, die Signatur Quartierstrasse geplant schliesse sich im GEP nicht unmittelbar an die Signatur Quartierstrasse bestehend an, er weise vielmehr ein als bestehender Fussweg klassifiziertes Zwischenstück von ca. 14 m auf, was wiederum darauf schliessen lasse, dass das geplante neue Quartier auf der Gemeindeparzelle O._____ ausschliesslich von Norden resp. der P._____ her erschlossen werden solle, und der J._____ ausschliesslich der Erschliessung der bereits bestehenden Überbauung (inkl. Bauplatz auf Parzelle N._____) dienen solle. Andere verkehrssicherheitstechnische Argumente für eine Verschiebung der Baulinie beim Haus T._____ um 2.50 m nach Osten seien nicht ersichtlich. Im Weiteren sei der Arealplan E._____ mit Ausnahme der Festlegungen bezüglich des Hauses T._____ rechtskräftig genehmigt, was auch für die darin enthaltenen Erschliessungsfestlegungen (wie Signatur 'private Erschliessung', 'Zufahrt Garage', 'Zufahrt Fussgänger/Abstellplätze Velo' und 'öffentliche Erschliessung') gelte, nachdem der Regierungsbeschluss Nr. 343 vom 1. Mai 2018 zur Genehmigung des neuen Arealplans E._____ unangefochten in Rechtskraft erwachsen sei.

- 27 -

E. 5.3

Auch betreffend diese Rüge kann sich das Gericht den Ausführungen des Beschwerdegegners anschliessen. Wie bereits erläutert, wurde als einziges Rechtsbegehren der (Planungs-)Beschwerde A._____ die Senkung der Firsthöhe des Hauses T._____ vorgebracht, womit der Beschwerdegegner zu Recht auf das neue und damit verspätet eingebrachte Rechtsbegehren um Einhaltung des Strassenabstandes von mindestens 2.50 m und entsprechender Verschiebung der Baulinie, des Baufeldes und des Baubereiches des Hauses T._____ nach Osten, nicht eingetreten ist. Selbst wenn jedoch darauf eingetreten würde, wäre das Begehren – wie der Beschwerdegegner zu Recht dargelegt hat – abzuweisen. Der beschwerdeführerische Einwand, dass der J._____ gemäss GEP eine Quartierstrasse und durchgehend bis zur P._____ geplant sei und der vormalige (aufgehobene) Arealplan eine durchgehende Verbindung über die Quartierstrasse auf Parzelle M._____ vorgesehen habe, geht ins Leere, da diese Frage nicht Gegenstand der (Planungs-)Beschwerde war. Der J._____ ist gemäss gültigem GEP 2012 vom 7. Dezember 2011 gerade nicht als durchgehende Strasse ausgestaltet, die Signatur Quartierstrasse geplant schliesst sich im GEP 2012 nicht unmittelbar an die Signatur Quartierstrasse bestehend (J._____) an, sondern weist ein als bestehenden Fussweg klassifiziertes Zwischenstück von ca. 14 m auf (vgl. Bg-act. 5). Die Frage, ob der J._____ durchgehend auszugestalten sei, wird vom rechtskräftig genehmigten Teil des Arealplans vom 1. Mai 2018 beantwortet, da jener in diesem Punkt nicht angefochten wurde (vgl. Bg-act. 4). Art. 10 APB bestimmt zudem als einzige Zufahrt für die Bauparzelle für den motorisierten Verkehr die öffentliche Erschliessung von der P._____ her (vgl. Bg-act. 4). Somit ist der J._____ eben gerade nicht als durchgehend auszugestalten, so dass auch

deswegen keine Veranlassung für einen Strassenabstand von mindestens 2.50 m beim Haus T._____ besteht. Auch das Vorbringen, dass die Quartierstrasse bis zur nördlichen Grenze der Parzelle M._____ als Quartier- und Erschliessungsstrasse ausgebaut und nicht nur mit Koffermaterial, sondern auch mit einem Bitumenüberzug

- 28 - versehen sei, überzeugt nicht, da nicht der Belag der Strasse, sondern vielmehr der Arealplan massgebend ist.

E. 5.4

Baulinien dienen u.a. der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes (Art. 55 Abs. 1 KRG). Sie gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor und bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf (Art. 55 Abs. 2 KRG). Bereits der Arealplan 2014 legte die Baulinie bei 1.50 m entlang des Wegs fest (vgl. act. E.1A und E.1B). Die Einwände der Polizei betreffend Verkehrssicherheit führten damals zur Zurückversetzung der Garageneinfahrt des Gebäudes 2 (entspricht Haus Z._____) um rund zwei bis drei Metern. Die Baulinie des Einfamilienhauses (Haus T._____) wurde hingegen bei 1.50 m Strassenabstand belassen, obwohl damals eine durchgehende Strasse geplant war (vgl. Bg-act. 7; act. E.2). Auch wenn die Strasse nach Art. 35 BG öffentlich ist und öffentlichen Zielen dient, ist der Strassenabstand gemäss BG I._____ nicht mehr anwendbar, da Baulinien gemäss Art. 55 Abs. 2 Satz 1 KRG allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehen, was sich auch aus Art. 17 Abs. 4 letzter Satz BG, wonach der Vorbehalt von Bau- und Gestaltungslinien gilt, ergibt. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

E. 5.5

Aus dem beigezogenen Bau- und Einspracheentscheid der Beschwerdeführerin betreffend das Gesuch Nr. AL 2019-08 vom 27. April 2021 lässt sich für den vorliegenden Entscheid – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer – nichts herleiten, äussert sich dieser doch lediglich zur Nichteinhaltung der baugesetzlichen Vorschriften über die Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge sowie die Verletzung des Baugesetzes und Arealplanbestimmungen durch den Kreuzgang und Parkplätze, was wie bereits ausgeführt, nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet.

E. 5.6

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Vorinstanz das Begehren um Senkung der im Arealplan vom 22. August 2017 festgelegten Firstkote

- 29 - zu Recht abgewiesen und auf die übrigen Begehren nicht eingetreten ist, womit der angefochtene (Planungs-)Beschwerdeentscheid – abgesehen von der (versehentlichen) Nichtberücksichtigung der Beschwerdeführer 2 und 3 als Parteien – nicht zu beanstanden ist und sich als rechtmässig erweist, so dass die dagegen erhobene Beschwerde teilweise gutzuheissen (Aufnahme der beschwerdelegitimierten Beschwerdeführer 2 und 3) und im Übrigen abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 6

Prozessualer Antrag: Die Stellungnahme der Wohnbaugenossenschaft R._____ vom 28. Oktober 2019 sei aus dem Recht zu weisen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer beantragen subeventualiter die Anpassung des angefochtenen Entscheids, als dass die Prozesskosten einerseits zu $\frac{3}{4}$ zu Lasten der Beschwerdegegnerin und allenfalls in Solidarhaftung mit der Beigeladenen und andererseits zu $\frac{1}{4}$ zu Lasten der Beschwerdeführer gehen sollten, wobei den Beschwerdeführern eine angemessene Parteien- tschädigung zuzusprechen sei.

E. 6.2

Der Beschwerdegegner berücksichtigte im angefochtenen Entscheid bei der Verteilung der Verfahrenskosten, dass die Beschwerdeführer mit ihren Hauptanliegen betreffend Reduktion der Firsthöhe auf 7.50 m sowie der Verschiebung der Baulinie um 2.50 m bergwärts nicht hätten durchzudringen vermögen und auferlegte die Verfahrenskosten zu $\frac{5}{6}$ zu Lasten der Beschwerdeführer und zu $\frac{1}{6}$ solidarisch zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen. Eine Parteientschädigung sprach er den Beschwerdeführern für ihre anwaltliche Vertretung keine zu, da die von der Rechtsanwältin gestellten neu eingebrachten Rechtsbegehren abzuweisen waren, soweit überhaupt auf sie eingetreten wurde.

E. 6.3

Im Rechtsmittel- und Klageverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführer sind grundsätzlich im (Planungs-)Beschwerdeverfahren unterlegen, wäre doch die Beschwerde (Begehren um Reduktion der Höhe des Hauses T._____) abzuweisen gewesen, soweit darauf hätte eingetreten werden können. Lediglich die Korrekturen an den bislang sistierten Festlegungen

- 30 - beim Haus T._____, die grösstenteils auf Zugeständnissen zur Erzielung einer Einigung beruhten und entsprechend von der Beigeladenen im Rahmen des Schriftenwechsels gleichwohl noch eingebracht wurden, führten zu einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde, womit sich die Kostenfolge als rechtmässig erweist. Weiter ergibt sich, dass eine Einigung anlässlich der Einigungsverhandlung vom 17. September 2019 (vgl. Bg-act. 2) materiell zum selben Ergebnis betreffend das Haus T._____ geführt hätte, womit der Beizug der Rechtsanwältin keinen Beitrag geleistet hat und eine Parteientschädigung deshalb unbegründet wäre. Damit erweist sich auch die Rüge gegen den Kostenentscheid der Vorinstanz als unbegründet, so dass sie abzuweisen ist. Die Aufnahme der Beschwerdeführer 2 und 3 als Prozessparteien ins Rubrum des angefochtenen Regierungsentscheids führt zu einer entsprechenden Anpassung der (solidarischen) Kostentragungspflicht im Dispositiv des angefochtenen Entscheids für die $\frac{5}{6}$ der Verfahrenskosten.

E. 7

Am 18. März 2020 reichten die Beschwerdeführer eine Noveneingabe ein, womit sie geltend machten, dass sich aus dem Plan 'Vorentscheid der Gemeinde: Einstufung als autofreies Projekt' ergebe, dass etliche Parkplätze oberirdisch entlang des J._____ geplant würden, woraus sich Sicherheitsprobleme ergäben, die zwingend dazu führten, dass das Haus T._____ den ordentlichen Grenzabstand von 2.50 m zum J._____ einhalten müsse.

E. 7.1

Schliesslich ist auch noch über die Kosten- und Entschädigungsregelung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu befinden. Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im

Rechtsmittel- und Klageverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Mehrere Parteien tragen ihre Kosten zu gleichen Teilen, soweit die Behörde nichts Anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Der Kanton Graubünden (Regierung) amtierte vorliegend als Planungsbeschwerde- und Genehmigungsbehörde im Sinne von Art. 26 RPG bzw. Art. 49 und Art. 101 Abs. 1 KRG. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Kanton bzw. die Regierung in dieser Eigenschaft in der Regel keine Verfahrenskosten zu tragen hat und auch nicht entschädigungspflichtig wird (vgl. dazu etwa VGU R 21 51 vom

E. 7.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Wie bereits bei der Kostenregelung (siehe E.7.1) ausgeführt, wird der Kanton Graubünden (Regierung) als Planungsbeschwerde- und Genehmigungsbehörde in der Regel nicht entschädigungspflichtig. Davon ist vorliegend jedoch aufgrund des teilweisen Unterliegens des Beschwerdegegners (Aufnahme von B._____ sowie C._____ als legitimierte, beschwerdeführende Parteien) bzw. bloss teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführer abzuweichen und der Beschwerdegegner zu verpflichten, den Beschwerdeführern entsprechend 1/10 der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdeführer machen für die Zeit vom 16. Januar 2019 bis zum 3. September 2020 einen Aufwand von insgesamt CHF 21'004.80 (77 h à CHF 240.-- zzgl. 3 % Kleinspesenzulage von CHF 568.05 und 7.7 %

- 32 - MWST) geltend. Da der angefochtene Entscheid am 21. April ergangen bzw. am 22. April 2020 mitgeteilt wurde, ist für das verwaltungsgerichtliche Verfahren lediglich der geltend gemachte Aufwand im Zeitraum vom 23. April 2020 bis am 3. September 2020 von insgesamt CHF 9'131.85 (total 34.3 h à CHF 240.-- [CHF 8'232.--], plus Spesen von 3 % [CHF 246.96] und 7.7 % MWST [CHF 652.87]) zu berücksichtigen. Die vor dem 23. April 2020 geltend gemachten Kosten betreffen hingegen den (vorliegend nicht zu berücksichtigenden) Aufwand betreffend die Planungsbeschwerde. Zum geltend gemachten Aufwand hinzuzurechnen ist ausserdem der Aufwand für den Augenschein vom 21. September 2021, d.h. die Hin- und Rückfahrt (Kornplatz 2, Chur, bis J._____, I._____, gemäss Google Maps 2 x 27 Min.) sowie die Dauer des Augenscheins von einer halben Stunde, damit insgesamt rund 1.5 h (CHF 360.--). Daraus ergibt sich ein vorliegend zu berücksichtigender Aufwand von insgesamt CHF 9'531.20 (total 35.8 h à CHF 240.-- [CHF 8'592.--], plus Spesen von 3 % [CHF 257.76] und

E. 7.7

% MWST [CHF 681.43]). Der Beschwerdegegner hat somit die Beschwerdeführer gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG mit 1/10 bzw. CHF 953.10 (inkl. Spesen und MWST) zu entschädigen. Der nicht anwaltlich vertretenen Beigeladenen ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, eine solche wurde auch nicht angebeht. Gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG wird Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb weder der Vorinstanz noch der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zuzusprechen sind. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Mit Beschluss hiess die Regierung die (Planungs-)Beschwerde von A._____ betreffend das Haus T._____ (Arealplan E._____ vom 22. August 2017) teilweise gut, reduzierte die Höhenkote für den First um 0.70 m, d.h. neu auf 10.60 m (Ziff. 1.1), verschob die Baulinie entlang der Wegparzelle M._____ resp. die südliche Baulinie um 1.54 m bergwärts resp. um 2.20 m in nord-nordwestlicher Richtung (Ziff. 1.2), so dass das 'Baufeld Haupt- bauten' eine Verkleinerung um ca. 57 m² auf neu ca. 207 m² (statt ur- sprünglich ca. 264 m²) und der 'Baubereich Hauptbauten' entsprechend eine Verkleinerung um ca. 46 m² auf neu ca. 127 m² (statt ursprünglich ca. 173 m²) erfuhren und demgemäss festgelegt wurden (Ziff. 1.3). Sie ent- schied weiter, dass die in Art. 8 Abs. 1 Satz 2 der Arealplanbestimmungen vorgesehene Möglichkeit zur Unterschreitung der Baubereiche beim Bau-

- 7 - bereich Haus T._____ maximal –10 % (statt maximal –5 %) betragen dürfe, dies zur Ermöglichung kleinerer Gebäudeflächen, insbesondere als Folge der Baulinienverschiebung gemäss Ziff. 1.2 (Ziff. 1.4) und die Fir- strichtung um 90 Grad gedreht werde (Ziff. 1.5). Im Übrigen wies die Re- gierung die (Planungs-)Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte. Sie legte die Verfahrenskosten zu 5/6 den Beschwerdeführern A._____ sowie zu 1/6 solidarisch der Gemeinde D._____ und der H._____ auf.

E. 9

Gegen diesen Entscheid erhoben am 25. Mai 2020 A._____, B._____ sowie C._____ (nachfolgend Beschwerdeführer 1–3) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: 1. Der Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden betreffend die Teilrevi- sion der Ortsplanung D._____ (Arealplan E._____, I._____) sei aufzuheben und dahingehend anzupassen, als dass - die Beschwerdeführer B._____ sowie C._____ als legitimierte, beschwerde- führende Parteien aufgenommen werden; - die Firsthöhe (Kote + 10.60 m) für das am Südwestrand geplante Einzelge- bäude (Haus T._____) um mindestens ein Stockwerk tiefer festgelegt wird. Die Höhenkote darf maximal auf 7.50 m festgelegt werden. - die Baulinie, das Baufeld und der Baubereich des Einzelgebäudes Südwest (Haus T._____) einen Strassenabstand von mindestens 2.50 m einhalten und dementsprechend nach Osten verschoben werden. 2. Eventualiter sei der Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden N betref- fend die Teilrevision der Ortsplanung D._____ (Arealplan E._____, I._____) auf- zuheben, und die Sache sei an die Regierung des Kantons Graubünden zur er- gänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuentscheidung zurückzuweisen. 3. Subeventualiter sei der Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden be- treffend die Teilrevision der Ortsplanung D._____ (Arealplan E._____, I._____) dahingehend aufzuheben und anzupassen, als dass die Prozesskosten einer- seits zu ¾ zu Lasten der Gemeinde D._____ und allenfalls in Solidarhaftung mit der Wohnbaugenossenschaft R._____ und andererseits zu ¼ zu Lasten der Be- schwerdeführer gehen, wobei den Beschwerdeführern eine angemessene Par- teientschädigung zuzusprechen sei. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin- nen. 5. Prozessualer Antrag: Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen. 6. Es seien die Akten der Vorinstanz beizuziehen.

- 8 - Weiter beantragten die Beschwerdeführer die Einholung einer schriftlichen Auskunft von der Kantonspolizei Graubünden, Abteilung Verkehrstechnik, betreffend die Verkehrssicherheit zum geplanten Arealplan, inkl. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage; die Edition der Stellungnahmen der Mitwirkungs- auflage bei der Gemeinde D._____ betreffend den vormaligen Arealplan E._____ vom 8. Dezember 2014 sowie die Edition der

(Planungs-)Beschwerde von B._____ sowie von C._____ vom 15. Oktober 2017 bei der H._____. Schliesslich beantragten die Beschwerdeführer, es sei ein Aufguss an diversen Standorten durchzuführen und die Gemeinde D._____ und/oder die H._____ anzuweisen, die Profilierung zu erstellen. Die Beschwerdeführer führen dazu u.a. an, dass die Vorinstanz die Beschwerdeführer B._____ sowie C._____, die am 15. Oktober 2017 form- und fristgerecht (Planungs-)Beschwerde erhoben hätten, versehentlich nicht als Partei zugelassen hätten, was es zu korrigieren gelte. Neben der Firsthöhe des Hauses T._____ sei auch dessen Volumen und Lage Beschwerdegegenstand, ansonsten von einem überspitzten Formalismus auszugehen sei.

E. 10

In der Vernehmlassung vom 4. Juni 2020 nahm der Kanton Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegner), vertreten durch die Regierung und widervertreten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS), Stellung zur Beschwerde und beantragte, in teilweiser Gutheissung der Beschwerde seien B._____ sowie C._____ als Beschwerdeführer aufzunehmen, mit entsprechender Anpassung der Kostentragungspflicht im Dispositiv des angefochtenen Regierungsentscheids (solidarische Kostentragungspflicht für 5/6 der Verfahrenskosten; Fehlerkorrektur), im Übrigen sei die Beschwerde abzuweisen (Ziff. 1). Im Weiteren beantragte er die Beiladung der H._____ (Ziff. 2), alles unter gesetzlicher Kostenfolge (Ziff. 3). Zur Begründung verwies der Beschwerdegegner im Wesentlichen auf den angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid.

- 9 -

E. 11

Mit Vernehmlassung vom 5. Juni 2020 beantragte die Gemeinde D._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

E. 12

Mit Vernehmlassung vom 10. Juni 2020 beantragte die H._____ (Bauherrschaft in spe; nachfolgend Beigeladene) die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

E. 13

Die Beschwerdeführer 1–3 hielten am 23. Juni 2020 replicando an ihren Anträgen und Begründungen fest.

E. 14

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 25. Juni 2020 erkannte der zuständige Instruktionsrichter der Beschwerde gestützt auf Art. 53 VRG die aufschiebende Wirkung zu.

E. 15

Die Beschwerdegegnerin hielt am 2. Juli 2020 an ihren Anträgen und Begründungen und der Beschwerdegegner am 27. August 2020 duplicando an seinen Anträgen und Begründungen fest.

E. 16

Die Beigeladene hielt am 27. August 2020 duplicando an ihren Anträgen und Begründungen fest.

E. 17

Mit Eingabe vom 26. November 2020 wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin gemäss Schreiben vom 11. November 2020 im KRL-Plan die durchgehende Verbindung zwischen J._____ und P._____ für den motorisierten Verkehr aufgenommen habe. Das KRL sei behördenverbindlich und bilde die Grundlage für die anstehende Ortsplan- revision. Mit diesem Novum seien die Ausführungen der Beschwerdegeg- ner widerlegt, wonach die Verbindung zwischen E._____ und der P._____ nicht durchgehend als Verkehrsstrasse vorgesehen sei. Baulinie, Baufeld

- 10 - und Baubereich des Hauses T._____ seien folglich unter Aufnahme eines Strassenabstandes von mindestens 2.50 m nach Osten zu verschieben.

E. 18

Zu dieser Eingabe nahmen am 2. Dezember 2020 die Beigeladene, am 8. Dezember 2020 die Beschwerdegegnerin und am 9. Dezember 2020 der Beschwerdegegner Stellung.

E. 19

Am 14. September 2021 beantragten die Beschwerdeführer die Edition sämtlicher Akten des Baubewilligungsverfahrens betreffend das Gesuch AL 2019-08 aus den Händen der Beschwerdegegnerin.

E. 20

Am 20. September 2021 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein vor Ort durch, an welchem die Beschwerdeführer 1–3 mit ihrem (stellvertretenden) Rechtsvertreter, wobei die Beschwerdeführer 3 selber durch F._____ vertreten waren, der Beschwerdegegner vertreten durch den Juristischen Mitarbeiter Raumplanung, Pius Derungs, die Be- schwerdegegnerin vertreten durch den Vizepräsidenten U._____ und den Leiter Bauamt V._____ sowie die Beigeladene, vertreten durch den Ge- schäftsleiter W._____, anwesend waren. Anlässlich des Augenscheins wurde den Anwesenden Gelegenheit geboten, sich an Ort und Stelle zur Sache und den eingenommenen Standorten zu äussern. Seitens des Ge- richts wurden Fotoaufnahmen gemacht und dem Augenscheinprotokoll angefügt. Dieses wurde den Parteien am 22. September 2021, mitsamt der Information der Beigeladenen vom 21. September 2021, wonach die Modellfotos (Modell inkl. Styropormodell des Hauses T._____ gemäss In- formations-Tafel) im Masstab 1:50 und damit die dreigeschossige Variante dargestellt worden sei, zur (freiwilligen) Stellungnahme zugestellt.

E. 21

Mit Eingabe vom 27. September 2021 präziserte die Beigeladene das Au- genscheinprotokoll hinsichtlich Seite 6 (8. Absatz, 2. Satz, wonach an- stelle „Die Gebäude seien...■ präziser „Der westliche First des Gebäude Z._____ ist■ zu vermerken sei, um Missverständnissen vorzubeugen.

- 11 - Am 26. Oktober 2021 wies die Beigeladene zudem darauf hin, dass ein neues, am 21. Oktober 2021 publiziertes Baugesuch eingereicht worden sei, so dass vielmehr diese Akten zu edieren seien. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den (Planungs-)Beschwerdeentscheid des Beschwerdegegners vom 21., mit- geteilt am 22.

April 2020, sowie die weiteren Akten, wird sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegend zu beurteilende Beschwerde richtet sich gegen den Regierungsbeschluss vom 21., mitgeteilt am 22. April 2020 (Prot.-Nr. 327), betreffend die Beschwerdeangelegenheit A. _____, welcher die Teilrevision der Ortsplanung D. _____ bzw. den neuen Arealplan E. _____ zum Gegenstand hat. Im angefochtenen (Planungs-)Beschwerdeentscheid hiess die Regierung des Kantons Graubünden die (Planungs-)Beschwerde von A. _____ teilweise gut und wies die Beschwerde im Übrigen ab, soweit darauf eingetreten werden konnte. Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 201.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide der Regierung über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über (Planungs-)Beschwerden mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Verwaltungsgericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünferbesetzung über Beschwerden gegen Entscheide der Regierung, womit das vorliegende, in Fünferbesetzung ergangene Urteil, auch hinsichtlich der funktionellen Zuständigkeit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Zur Beschwerde legitimiert

- 12 - ist nach Art. 50 VRG, wer vom angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist (vgl. dazu auch bereits die Beschwerdelegitimation gemäss Art. 101 Abs. 2 KRG für die Planungsbeschwerde). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) hat das kantonale Recht die Beschwerdelegitimation (gegen Verfügungen und Nutzungspläne die sich auf das RPG oder seine eidgenössischen oder kantonalen Ausführungsbestimmungen stützen) mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten (siehe dazu Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110]; BGE 141 II 50 E.2.2 und 136 II 281 E.2.1 f.; Urteile des Bundesgerichts 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E.3.1 f., 1C_475/2019 vom 29. Januar 2020 E.3.3.1 und 1C_566/2017 vom 22. März 2018 E.2; vgl. dazu auch Art. 111 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführer 1 sind vom angefochtenen Beschluss formell beschwert, da ihrem Antrag in der (Planungs-)Beschwerde nicht entsprochen und ihre (Planungs-)Beschwerde nur teilweise gutgeheissen wurde. Die beantragte Aufnahme der Beschwerdeführer 2 und 3 als legitimierte beschwerdeführende Parteien wurde von der Regierung anerkannt. Diese Beschwerdeführer, die vom Beschwerdegegner irrtümlicherweise nicht als Parteien zugelassen wurden, haben jedoch mit Eingabe vom 15. Oktober 2017 frist- und formgerecht beim Beschwerdegegner (Planungs-)Beschwerde erhoben, so dass sie auch aus diesem Grund als Beschwerdeführer legitimiert sind (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 12 f.). Die Beschwerdeführer 2 und 3 haben als Eigentümer bzw. Mieter der in der näheren Umgebung des von der Ortsplanungsrevision bzw. dem Arealplanperimeter betroffenen Gebiet gelegenen Liegenschaft (Parzelle N. _____) unbestrittenermassen eine hinreichende Beziehungsnähe zur vorliegenden, strittigen Angelegenheit. Die Beschwerdeführer 1–3 sind vom angefochtenen Entscheid berührt und weisen im Rahmen der vorliegend vor Verwal-

- 13 - tungsgericht zulässigen Vorbringen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf. Da die Beschwerde zudem frist- und formgerecht erhoben wurde, ist auf sie einzutreten (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 f. VRG). 2. Zur Kognition des Verwaltungsgerichts im vorliegenden Verfahren ist folgendes zu bemerken. Das Verwaltungsgericht wirkt als zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, womit in solchen raumplanungsrechtlichen Angelegenheiten bloss die (ordentliche) Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG gilt. Demnach überprüft das Verwaltungsgericht den Sachverhalt und die Rechtsfragen frei. Der Prüfungsumfang beschränkt sich bezüglich der Ermessensausübung aber auf eine Rechtskontrolle, das heisst auf die Prüfung, ob die Ermessensausübung mit Rechtsfehlern im Sinne der Ermessensüberschreitung bzw. eines Ermessensmissbrauchs behaftet ist (vgl. zum Ganzen Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 18 69 vom 7. Januar 2020 E.2, R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E.2, R 17 44 vom 2. Dezember 2019 E.1.2, R 17 50 vom 2. Dezember 2019 E.1.2, R 17 63 vom 14. November 2017 E.4a f., R 16 51 vom 10. Januar 2017 E.1b und R 14 3 vom 21. Oktober 2014 E.2d m.w.H.).

E. 25

Mai 2020 wurde von den Beschwerdeführern beantragt, dass die Firsthöhe (jetzt noch Höhenkote +10.60 m) für das am Südwestrand geplante Haus T._____ um mindestens ein Stockwerk tiefer festgelegt werden müsse (Höhenkote maximal 7.50 m). Vorliegend geht es korrekterweise um die Gesamthöhe im Sinne von Ziff. 5.1 des Anhanges zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe in der Schweiz (IVHB; vgl. dazu den Verweis in Art. 15 des nach wie vor gültigen Baugesetzes der Gemeinde I._____ vom 7. Dezember 2011, RRB 15. Mai 2012). Die Gesamthöhe ist als Ersatz für die bisher sehr unterschiedlichen kantonalen Definitionen bei der Gebäude- und bei der Firsthöhe gedacht. Die bisherigen Firsthöhen entsprechen am ehesten der neuen Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1 (vgl. IVHB-Erläuterungen zu Ziff. 5.1, Stand 3. September 2013, m.H.). Der Kanton Graubünden hat die bisherigen Definitionen durch die neuen Konkordatsbegriffe 'Gesamthöhe' und 'Fassadenhöhe' abzulösen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (vgl. IVHB – Anhang 1: Begriffe und Messweisen vom 31. Juli 2014, Ziff. 5.1). Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Musterbotschaft IVHB Teil 2; Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs, Stand 31. Juli 2014, Ziff. 1.1 und 5.1).

E. 26

Oktober 2021 E.7.1, R 20 33 vom 16. Juni 2020 E.3.1). Indem der Beschwerdegegner jedoch die Beschwerden der Beschwerdeführer 2 und 3 nicht behandelt hat, hat er einen klaren formellen Fehler begangen. Die beschwerdeführenden Parteien 2 und 3 fehlen im Rubrum, ein Eröffnungs-

- 31 - fehler liegt indes nicht vor, wurde der Entscheid doch der Rechtsvertreterin, die auch die beschwerdeführenden Parteien 2 und 3 vertritt, zugestellt. Damit rechtfertigt es sich – entgegen dem obgenannten Grundsatz – auch dem Beschwerdegegner Kosten aufzuerlegen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, bestehend aus der Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG), somit gemäss Art. 72 Abs. 2 sowie Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG den teilweise unterliegenden Beschwerdeführern 1–3 zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit zu 9/10 und dem Beschwerdegegner zu 1/10 aufzuerlegen. Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 5'000.-- festgesetzt und zusammen mit den Kanzleiausgaben auferlegt.

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