

GR_GERICHTE R 2021 98 vom 6. Dezember 2022

GR Gerichte, 2022-12-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_98

FR: GR_GERICHTE R 2021 98 du 6 décembre 2022

IT: GR_GERICHTE R 2021 98 del 6 dicembre 2022

Regeste

Baugesuch | Baurecht

Erwägungen

E. 1

A._____ ist Eigentümer der Parzelle D._____ (alt E._____) in F._____ (Gemeinde B._____). Am 4. Mai 2021 reichte A._____ bei der Baukommission der Gemeinde B._____ ein Baugesuch im Anzeige- (Melde oder vereinfachtes)verfahren (datiert 3. Mai 2021) betreffend eine Geländeanpassung auf der Parzelle D._____ in F._____ ein.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen

- 9 - Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin 1 vom 13., mitgeteilt am 20. September 2021 (Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 1 = Akten der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 11), ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Die Eintretensvoraussetzungen geben – unter dem Vorbehalt gemäss Erwägung 1.2 – vorliegend zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist.

E. 1.2

Auf die in der Replik neu gestellten Anträge Ziffer 2 und 3 kann, da sie im vorliegenden Verfahren verspätet vorgebracht worden sind, nicht eingetreten werden. So kann im Verlaufe eines Schriftenwechsels zwar der Streitgegenstand verengt bzw. um nicht mehr streitige Punkte reduziert werden, nicht aber eine Erweiterung oder qualitative Veränderung des Streitgegenstandes vorgenommen werden (siehe dazu die Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] R 21 56 vom 21. September 2021 E.1.4 mit Hinweis auf R 16 72 und R 16 73 vom 11. Mai 2017 E.4a). Streitgegenstand ist vorliegend nicht die Zulässigkeit der strittigen Terrainveränderung an sich, sondern vielmehr einzig die Frage, ob der Gemeindevorstand B._____ den Baubescheid der Baubehörde B._____ vom 4. Mai 2021 mit Einspracheentscheid vom 13., mitgeteilt am

E. 2

An ihrer Sitzung vom 4. Mai 2021 bewilligte die Baukommission der Gemeinde B._____ das Baugesuch gestützt auf Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 KRVO sowie Art. 1 und 2 der Verordnung zum kommunalen Baugesetz ohne Auflagen. Das Baugesuch wurde im

Amtsblatt G. _____ vom 14. Mai 2021 publiziert.

E. 2.1

Nach Art. 22 des eidgenössischen Raumplanungsrechts (RPG; SR 700) i.V.m. Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) dürfen Bauten und Anlagen nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Grundvoraussetzung einer Bewilligung ist, dass jene Bauten und Anlagen zonenkonform sind und das Land erschlossen ist. Nach Art. 86 Abs. 2 KRG unterliegen dagegen zeitlich nicht begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. In Art. 86 Abs. 3 KRG wird dazu ergänzend festgehalten, dass die Gemeinden nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen können. Art. 40 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) bestimmt, welche Bauvorhaben – sofern die Vorschriften des materiellen Rechts

- 11 - eingehalten sind – keiner Baubewilligung bedürfen. Darunter fallen namentlich Terrainveränderungen bis zu 1 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³ (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 KRVO). Die von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben sind der kommunalen Baubehörde vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen (Art. 40a Abs. 1 KRVO), worauf die Baubehörde der Bauherrschaft eine allfällige Baubewilligungspflicht mitteilt und darüber orientiert, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht (Art. 40a Abs. 2 KRVO). Bestehen indessen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten, hat die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle (ARE) oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren einzuleiten (Art. 40 Abs. 3 KRVO).

E. 2.2

Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massgebend dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134 E.5.2 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_431/2018 vom 16. Oktober 2019 E.2.1; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 Rz. 10 mit weiteren Hinweisen). Bei der Frage, ob bauliche Vorkehrungen der baurechtlichen Bewilligungspflicht unterliegen, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bestehen für die Baubehörde Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen

- 12 - könnte, hat sie im Zweifelsfall ein Bewilligungsverfahren einzuleiten (Urteil des Bundesgerichts 1A.204/2004 vom 14. Dezember 2004 E.3.1; vgl. FRITZSCHE et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 617).

E. 3

In seiner Einsprache vom 5. Mai 2021 gegen das Baugesuch Nr. 20/2021 von H._____
betreffend die Erstellung eines Gartenhäuschens und einer Wärmepumpe auf Parzelle
I._____, wies A._____ darauf hin, dass die von ihm beantragte Terrainveränderung auf
Parzelle D._____ den Zweck habe, die Parzelle später als Sitzplatz und für kleinere Anlässe
wie Agrotourismus zu nutzen.

E. 3.1

Aus der vom Beschwerdeführer am 4. Mai 2021 eingereichten Anzeige eines Bauvorhabens
(Verfahren Nr. 68/2021) geht hervor, dass sich die Parzelle D._____ in F._____ in der
Dorfzone V (Art. 19 BG) als auch in der Landwirtschaftszone (Art. 28 BG) befindet und der
Beschwerdeführer eine Ausgleichung des Geländes vor der Kapelle ("Ulivaziun da terren
avon caplutta") sowie die Deponierung von Material ("Deponia da material serenera")
beabsichtigte (Bg1-act. 1). Aus den Akten ergibt sich weiter, dass mit den Arbeiten bereits
am 7. Mai 2021 begonnen wurde (siehe Bg1- act. 4) und am 17. Mai 2021 der
Geländeabtrag bereits auf 70 cm erfolgt war (vgl. E-Mail des Archäologischen Dienst
Graubünden vom 18. Mai 2021 [Bg1-act. 5]).

E. 3.2

Die streitbetroffene Parzelle D._____ befindet sich direkt neben der Kapelle, einem
Kulturobjekt ("Object cultural: Edifezis e stabiliments da valur"), das im Generellen
Gestaltungsplan (GGP) festgesetzt ist (siehe das kantonale Geoportal). Nach Art. 43 Abs. 2
BG dürfen die im GGP bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren,
Schalensteine, historische Wege, Bauten mit historischer Bedeutung usw. weder zerstört
noch beeinträchtigt werden. Im Raum stehen vorliegend die Verwertung von
Aushubmaterial eines anderen Grundstückes auf der betroffenen Parzelle bzw. die
Erstellung einer Deponie auf der Parzelle D._____ (siehe dazu die Anzeige des
Bauvorhabens vom 3. Mai 2021 [Bg1-act. 1]), womit eine Beeinträchtigung des
Kulturobjektes Kapelle nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann.

- 13 -

E. 3.3

Die vom Beschwerdeführer geplante und zwischenzeitlich zumindest teilweise ausgeführte
Terrainveränderung betrifft ausserdem die Ortsbildschutzzone (siehe das kantonale
Geoportal). Gemäss kommunalem Baugesetz sind Veränderungen des bestehenden
Geländeverlaufs nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht
beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen (Art. 54 Abs. 1 BG).
Bei der Erstellung von Stellplätzen für agrotouristische Zwecke wäre ernsthaft von einer
Beeinträchtigung der Ortsbildschutzzone auszugehen, was die Durchführung des
ordentlichen Baubewilligungs- verfahrens erforderlich machte.

E. 3.4

Weiter liegt die Terrainveränderung auch teilweise in der Landwirtschaftszone (siehe das
kantonale Geoportal), was es ebenfalls zu berücksichtigen gilt. Aus den Ausführungen der
Beschwerdegegnerin 2 ergibt sich, dass an der von der Terrainveränderung betroffenen
Stelle zusätzliches Erdmaterial hinzugefügt worden sei bzw. der Beschwerdeführer im
nordöstlichen Bereich der Parzelle D._____ eine Deponie geplant und errichtet habe
(Gerichtsakten A2 S. 5; vgl. auch die Anzeige des Bauverfahrens vom 3. Mai 2021
[Bg1-act. 1]). Eine Terrainveränderung kann grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn sie

der Landwirtschaft dient bzw. das landwirtschaftliche Bedürfnis nachgewiesen ist. Zudem ist eine Deponie grundsätzlich nicht bewilligungsfähig, das Material muss auf eine ordentliche Deponie Typ A oder B abgeführt werden (siehe das Merkblatt des ARE für das BAB-Verfahren, Stand September 2020, abrufbar unter:

https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/bab/Seiten/bab_wegleitungen.aspx; letztmals besucht am 6. Dezember 2022).

E. 3.5

Überdies ergeben sich aus den im Raum stehenden Hinweisen, dass es allenfalls mit der Geländeanpassung allein nicht sein Bewenden hat, sondern zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen wie z.B.

- 14 - Veranstaltungen, Agrotourismus oder Stellplätze für Agrotourismus realisiert würden (siehe dazu u.a. die Einsprache des Beschwerdeführers gegen das Baugesuch Nr. 20/2021 [Bf-act. B5]). Die Errichtung von Camping- und Rastplätzen oder das ständige Stehenlassen von Wohnwagen oder Wohnmobilen im Freien ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten und nur auf eigens dafür festgesetzten Zonen zulässig. Für das zeitlich beschränkte Aufstellen von Zelten und Wohnwagen kann der Gemeindevorstand Bewilligungen erteilen (Art. 57 Abs. 1 und 2 BG). Im Weiteren hat der Beschwerdeführer nicht dargelegt, welchem weiteren Zweck die Terrainveränderung dienen soll, gibt es doch auch keine Anhaltspunkte für eine zonenkonforme, landwirtschaftlich begründete Terrainveränderung, so z.B. dass jene der landwirtschaftlichen Ertrags- und Bewirtschaftungsverbesserung dienen soll.

E. 3.6

Das Bauvorhaben liegt zudem in einer überlagernden Gefahrenzone 2 (Art. 39 Abs. 2 BG; siehe kantonales Geoportal). Nach Art. 38 Abs. 4 und 5 KRG bedürfen alle Bauten und Anlagen, ob sie nun dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen oder nicht, in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes. Baubewilligungen und Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligungen) für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden zudem nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt (Art. 38 Abs. 5 KRG). Bei solchen Bauvorhaben, bei denen es (auch) um die Sicherheit von Mensch, Tier und Objekten geht, ist klar, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht und dieses Interesse erheblich genug ist, um ein solches Bauvorhaben dem Baubewilligungsverfahren mit Auflage und Publikation zu unterwerfen. Schliesslich ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Zweifelsfall dann ein ordentliches Bewilligungsverfahren einzuleiten, wenn begründete Anhaltspunkte vorliegen, dass ein

- 15 - baubewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte (Urteil des Bundesgerichts 1A.204/2004 vom 14. Dezember 2004 E.3.1). Nach dem Gesagten bestehen Zweifel an der materiellrechtlichen Zulässigkeit des streitbetreffenen Bauvorhabens. Die Beschwerdegegnerin 1 hat demnach folgerichtig gestützt auf das ihr zustehende Ermessen aufgrund des Hinweises von Dritten gemäss Art. 40 Abs. 3 KRVO die Einleitung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens verfügt.

E. 3.7

Schliesslich gehen die beschwerdeführerischen Rügen der Verletzung des Vertrauensschutzes und des Verbots widersprüchlichen Verhaltens der Behörden ins Leere,

hat die Beschwerdegegnerin 1 als innerkommunale Rechtsmittelinstanz doch pflichtgemäss den Entscheid der kommunalen Baubehörde überprüft und die Sach- und Rechtslage dabei anders beurteilt, was einem Rechtsmittelverfahren immanent ist. Auch die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht verfährt nicht, so war für den Beschwerdeführer erkennbar, von welchen Überlegungen sich die Beschwerdegegnerin 1 in ihrem Einspracheentscheid vom 13., mitgeteilt am 20. September 2021, hat leiten lassen, so dass eine sachgerechte Anfechtung ohne Weiteres möglich war. Selbst wenn mit Blick auf die gerügte Begründungspflicht eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs bejaht würde, dürfte der Mangel im vorliegenden Beschwerdeverfahren als geheilt gelten (siehe dazu VGU R 20 99, 100 vom 30. Juni 2022 E.3.2 f.; R 18 23 vom 15. Januar 2019 E.2.3). Weiter liegt auch keine unvollständige Feststellung des Sachverhaltes vor, war die Beschwerdegegnerin 1 doch im Zeitpunkt der Beurteilung der Angelegenheit am 13. September 2021 nicht im Besitze des beschwerdeführerischen Schreibens vom selben Tag und konnte damit von dessen Inhalt auch keine Kenntnis haben bzw. die darin enthaltenen Ausführungen nicht in die Beurteilung einfließen lassen (Bg1-act. 11). Schliesslich verfährt auch die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs betreffend die

- 16 - ausgesprochenen Baustopps nicht. So ist es üblich, dass eine derartige vorsorgliche Massnahme als superprovisorische Verfügung ohne vorgängige Anhörung der beteiligten Parteien erlassen wird (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_264/2014 vom 19. Februar 2015 E.3.2). Zudem erhielt der Beschwerdeführer im Nachhinein Kenntnis von den verfügten Baustopps und den Einsprachen, womit er dazu hätte Stellung nehmen können, was er mit Schreiben vom 13. September 2021 denn auch getan hat. Auch diesbezüglich ist festzuhalten, dass eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs im verwaltungsgerichtlichen Verfahren als geheilt zu betrachten wäre.

E. 3.8

Im Ergebnis erweist sich der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 13., mitgeteilt am 20. September 2021, somit als rechtmässig. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 4

Mit Schreiben vom 17. Mai 2021 verlangte die C._____ AG, Eigentümerin der Nachbarparzelle J._____, einen sofortigen Baustopp und die Einleitung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. So habe A._____ im Verfahren Nr. 20/2021 die Absicht erwähnt, Stellplätze auf landwirtschaftlichen Betrieben zu erstellen.

E. 4.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei hier ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 1'500.-- (zzgl. Kanzlei- auslagen) als angemessen und gerechtfertigt.

E. 4.2

Im Rechtsmittelverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (vgl. Art. 78 Abs. 1 VRG). Dabei wird die Parteientschädigung gemäss Art. 2 Abs. 1 der

Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) durch die urteilende Instanz

- 17 - nach Ermessen festgesetzt. Reichen die Parteien zu Beginn des Verfahrens nicht eine vollständige, unterzeichnete Honorarvereinbarung ein, kann die urteilende Instanz davon absehen, für die Festsetzung der Parteientschädigung die Anwaltsrechnung heranzuziehen (Art. 4 Abs. 1 HV). Honorarnoten liegen vorliegend keine im Recht. Für den Aufwand im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdeführer somit die Beschwerdegegnerin 2 aussergerichtlich mit CHF 2'000.-- pauschal zu entschädigen (inkl. MWST und Spesen). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Von dieser Regel abzuweichen, besteht hier kein Anlass. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 5

Am 17. Mai 2021 sprach die Baukommission der Gemeinde B._____ zunächst mündlich einen sofortigen Baustopp aus, den sie am 20. Mai 2021 auch noch schriftlich verfügte.

- 3 -

E. 6

Am 25. Mai 2021 hob die Baukommission der Gemeinde B._____ den Baustopp wieder auf, unter Bestätigung ihres Baubescheids vom 4. Mai 2021.

E. 7

Dagegen erhob die C._____ AG mit Eingabe vom 31. Mai 2021 Einsprache beim Gemeindevorstand B._____, worauf der Gemeinde- vorstand B._____ am 2. Juni 2021 einen sofortigen Baustopp verfügte.

E. 8

Mit Entscheid vom 13., mitgeteilt am 20. September 2021, hiess der Gemeindevorstand B._____ die Einsprache der C._____ AG vom 31. Mai 2021 gut und leitete betreffend die beantragte Terrainveränderung auf Parzelle D._____ das ordentliche Baubewilligungsverfahren ein. Der Gemeindevorstand B._____ begründete seinen Entscheid im Wesentlichen damit, dass der Baugesuchsteller im Bauverfahren Nr. 20/2021 eine zukünftige agrotouristische Nutzung der Parzelle erwähnt habe und damit Anzeichen dafür bestünden, dass durch ein bewilligungsfähiges Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt werden könnten, weshalb die kommunale Baubehörde das Baubewilligungsverfahren einzuleiten habe.

E. 9

Mit Schreiben vom 13. September 2021 nahm A._____ durch seinen Rechtsvertreter insbesondere Stellung zur Einsprache der C._____ AG und zu den Baustoppverfügungen. Weiter hielt er fest, dass die beabsichtigte Terrainveränderung allein dem Zweck diene, die Parzelle zu nivellieren, der Hinweis auf eine "agrotouristische Nutzung" sei rein spekulativ.

E. 10

Das Wiedererwägungsgesuch vom 12. Oktober 2021 wies der Gemeinde- vorstand B._____ mit Entscheid vom 8., mitgeteilt am 16. November 2021, ab.

E. 11

Mit Eingabe vom 20. Oktober 2021 erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) gegen die Verfügung des Gemeindevorstands B._____ vom 13., mitgeteilt am 20. September 2021, Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte dessen Aufhebung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, bei der ersuchten Terrainebnung handle es sich unbestrittenermassen um ein bewilligungsfreies Bauvorhaben, weshalb das Bauvorhaben auch ursprünglich genehmigt worden sei. Dennoch habe die Vorinstanz die Einleitung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens verfügt, was sie mit seiner Mitteilung vom 5. Mai 2021 im anderen Baubewilligungsverfahren Nr. 20/2021, wonach das Terrain der Parzelle D._____ begradigt werde "per silsuenter nazzegiar quella sco plaz da seser per pintgas occurenzas (p. ex. Agrotourismus)" begründet habe. Wenn die Vorinstanz nun nachträglich den ihr seit langem bekannten Hinweis ohne Angabe von sachlichen Gründen rechtlich anders würdige, stelle dies eine Verletzung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes und des Verbots widersprüchlichen Verhaltens dar. Die Vorinstanz habe auch ihre Pflicht zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts gemäss Art. 11 Abs. 1 und Art. 51 Abs. 1 lit. b VRG verletzt, indem sie seine ausdrückliche Erklärung vom 13. September 2021, keinen Betrieb eines Agrotourismus zu beabsichtigen, in der angefochtenen Verfügung habe unbeachtet gelassen. Zudem habe die Vorinstanz die Begründungspflicht verletzt, indem sie ihm die Begründung dafür schuldig geblieben sei, weshalb die Aussage vom 5. Mai 2021 dazu führen sollte, dass das Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletze. Schliesslich rügte der Beschwerdeführer eine falsche Anwendung von Art. 40 Abs. 3 KRVO, denn selbst wenn ein bewilligungspflichtiges Projekt vorläge, hätte es der Gemeindeverwaltung B._____ obliegen, von Amtes wegen das Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Für eine Anordnung wie jene in

- 5 - Ziffer 1 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung lasse Art. 40 Abs. 3 KRVO keinen Raum.

E. 12

Am 21. Oktober 2021 räumte der Instruktionsrichter den Parteien Frist zur Vernehmlassung ein, mit dem Hinweis, dass das Verfahren einstweilen auf Deutsch geführt werde, es den Parteien aber freigestellt sei, die Weiterführung auf Romanisch zu beantragen.

E. 13

Mit Vernehmlassung vom 9. November 2021 beantragte die C._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2), auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter seien die beschwerdeführerischen Anträge Ziffer 1 und 2 vollumfänglich abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. Mehrwertsteuer zulasten des Beschwerdeführers. Die Beschwerdegegnerin 2 erklärte sich mit der vom Verwaltungsgericht gewählten Verfahrenssprache einverstanden. Begründend führte sie im Wesentlichen an, dem Beschwerdeführer fehle es an einem schutzwürdigen Interesse, weshalb auf seine Beschwerde nicht einzutreten sei, habe er doch mit Schreiben vom 13. September 2021 explizit die Erforderlichkeit eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens für sein Bauvorhaben anerkannt. Die vom Beschwerdeführer geplante und bereits realisierte Terrainveränderung betreffe den südöstlichen Teil der Parzelle D._____, der in der Ortsbildschutzzone liege und von einer blauen Gefahrenzone überlagert werde. Der

Beschwerdeführer habe im Bauverfahren Nr. 20/2021 mitgeteilt, dass er auf diesem Parzelleanteil eine Terrainbegradigung vornehmen wolle, um dieses als Sitzplatz für kleine Veranstaltungen (bzw. Agrotourismus) nutzen zu können. Diese Aussage wolle er erst vier Monate danach als zurückgezogen betrachtet haben, andere Gründe für die Terrainveränderung habe er dann aber keine vorgebracht. Entgegen der beschwerdeführerischen Behauptung, wonach maximal 70 cm des vorhandenen Terrains abgetragen bzw. ausgeebnet werden sollten, seien im Rahmen der bereits vorgenommenen - 6 - Bauarbeiten vielmehr massive Felsbrocken aus dem Erdreich entfernt und an der von der Terrainveränderung betroffenen Stelle zusätzliches Erdmaterial hinzugefügt worden. Im Zusammenhang mit der Terrain- veränderung habe der Beschwerdeführer zudem eine Deponie in der Landwirtschaftszone eingerichtet. Die Beschwerdegegnerin 2 verneinte eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben, auch erachtete sie die übrigen vom Beschwerdeführer gerügten Verletzungen als nicht gegeben.

E. 14

In seiner Vernehmlassung vom 11. November 2021 beantragte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Es hielt fest, dass die umstrittene Terrainveränderung nicht Gegenstand eines BAB-Verfahrens gewesen sei. Zur Frage der Baubewilligungspflicht führte das ARE im Wesentlichen aus, dass aus den vorliegenden Baugesuchunterlagen und dem angefochtenen Entscheid nicht hervorgehe, welchem Zweck die fragliche Terrainveränderung diene. Für eine zonenkonforme, landwirtschaftlich begründete Terrain- veränderung gebe es vorliegend keine Anhaltspunkte. Aufgrund der im Raum stehenden Vorwürfe, wonach das Vorhaben agrotouristisch motiviert sei, bestünden vielmehr Zweifel an der materiellrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne von Art. 40 Abs. 3 KRVO, so dass der Entscheid der Gemeinde nicht zu beanstanden sei.

E. 15

Mit Vernehmlassung vom 26. November 2021 beantragte die Gemeinde B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1), die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung führte die Beschwerdegegnerin 1 im Wesentlichen aus, die Rüge bezüglich Verletzung der Begründungspflicht sei unbegründet und deshalb abzuweisen. Sie habe ihren Entscheid damit begründet, wonach offensichtlich Anzeichen dafür bestünden, dass Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein

- 7 - könnten, wenn der Beschwerdeführer die betroffene Parzelle künftig eventuell für Agrotourismus nutzen würde. Die Erklärung des Beschwerdeführers vom 13. September 2021, wonach die Terrain- veränderung ausschliesslich den Zweck der Nivellierung habe, ändere nichts am Sachverhalt. Sei doch die Gemeindebehörde gemäss Art. 40 Abs. 3 KRVO auf Hinweis von Dritten gehalten, ein ordentliches Verfahren einzuleiten. Zur Rüge der unvollständigen Feststellung des Sachverhalts hielt die Beschwerdegegnerin 1 fest, bei der Beurteilung des vorliegenden Geschäfts am 13. September 2021 keine Kenntnis vom beschwerde- führerischen Schreiben vom selben Tag gehabt zu haben, so dass sie dieses dementsprechend bei der Beurteilung nicht habe mitberück- sichtigen können. Weiter hielt sie fest, dass eine Verletzung des Vertrauensprinzips nicht feststellbar sei, wenn der Gemeindevorstand die erteilte Baubewilligung anders würdige als die Baubehörde der Gemeinde B._____. Schliesslich sei auch der Entscheid betreffend die formelle Einleitung

des Baubewilligungsverfahrens rechtlich haltbar und damit die Rüge betreffend die Verletzung der Anordnung "vom Amtes wegen" abzuweisen.

E. 16

In seiner Replik vom 17. Januar 2022 beantragte der Beschwerdeführer ergänzend zu seiner Beschwerde vom 20. Oktober 2021 folgendes: "2. Die Terrainveränderung gemäss meiner Anzeige eines Bauvorhabens ("ANZEIGE BAUVORHABEN") vom 14. April 2021 sei zu genehmigen. 3. Eventualiter sei die Terrainnivellierung gemäss der ANZEIGE BAUVORHABEN unter der Bedingung zu genehmigen, dass diese Terrainveränderung nicht dem Zweck des Aufenthalts von Menschen und Tieren dient, sei es im Rahmen agrotouristischer oder anderer Aktivitäten. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz." Ergänzend führt der Beschwerdeführer im Wesentlichen an, in der Anzeige des Bauvorhabens vom 4. Mai 2021 und dem beigelegten Plan

- 8 - sei ersichtlich, dass sich die beantragte Terrainnivellierung auf die Bauparzelle D._____ beschränke und das Bauvorhaben kein Gebiet in der Landwirtschaftszone umfasse. Ergänzend rügte der Beschwerdeführer die Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem er weder zum ersten Baustopp vom 17. Mai 2021 noch zum zweiten Baustopp vom 2. Juni 2021 und auch zum Vorwurf, er plane agrotouristische Aktivitäten, jemals von der Beschwerdegegnerin 1 angehört worden sei, noch sei ihm die erste Einsprache vom 17. Mai 2021 zugestellt worden. Damit habe die Beschwerdegegnerin 1 auch den Untersuchungsgrundsatz sowie das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt. Er hielt weiter fest, dass er nach der Aufhebung des ersten Baustopps am 17. bzw. 20. Mai 2021 ca. 8 m³ Erdmaterial auf die Parzelle D._____ geführt und dort zwecks späterer Terrainnivellierung als Erdhügel abgeladen habe.

E. 17

Am 27. Januar 2022 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Erstattung einer Duplik. Mit Duplik vom 28. Januar 2022 hielt die Beschwerdegegnerin 2 unverändert an ihren Rechtsbegehren fest. Am 31. Januar 2022 verzichtete das ARE auf die Einreichung einer Duplik.

E. 18

Mit unaufgeforderter Stellungnahme vom 9. Februar 2022 hielt der Beschwerdeführer an seinen Rechtsbegehren vollumfänglich fest. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den angefochtenen Entscheid und die weiteren Akten wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 20

September 2021, zu Recht aufgehoben und den Beschwerdeführer ebenso zu Recht aufgefordert hat, ein ordentliches Baubewilligungs- gesuch einzureichen. So geht die Argumentation der Beschwerde- gegnerin 2 ins Leere, wonach die bereits vorgenommenen Bauarbeiten das gesetzlich erlaubte Mass übersteigen würden, gilt es doch vorliegend durch das Gericht nicht darum festzustellen, ob die bereits vorgenommenen Bauarbeiten materielles Recht verletzen. Ob durch das

- 10 - Bauvorhaben materielles Recht verletzt wird oder nicht, hat die Beschwerdegegnerin 1 im späteren Baukontrollverfahren festzustellen und nötigenfalls die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu verfügen. Ebensowenig Streitgegenstand ist zudem das

Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdeführers vom 12. Oktober 2021, welches entgegen dessen Vorbringen durch den Gemeindevorstand beurteilt und am 8., mitgeteilt am 16. November 2021, abgewiesen worden ist (Bg1-act. 20). 2. Der Beschwerdeführer beruft sich auf Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110), wonach betreffend die beabsichtigte Terraineinebnung auf der Parzelle D._____ kein ordentliches Baubewilligungsverfahren erforderlich sei.

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