

GR_GERICHTE R 2023 20 vom 19. März 2024

GR Gerichte, 2024-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_20

FR: GR_GERICHTE R 2023 20 du 19 mars 2024

IT: GR_GERICHTE R 2023 20 del 19 marzo 2024

Regeste

Ortsplanungsrevision | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Am 27. November 2016 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde B._____ eine Teilrevision der Ortsplanung für die Erweiterung des Hotels C._____. Das zentral gelegene Hotel C._____ umfasst zurzeit 23 Hotelzimmer, zwei Restaurants und eine Bar. Ziel der projektorientierten Teilrevision der Ortsplanung Hotel C._____ ist die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die projektbezogene Sicherung des bestehenden Hotels C._____ und dessen Erweiterung. Im Wesentlichen wurden mit der beschlossenen Teilrevision im Zonenplan die damaligen Parzellen 481 und 815 von der Dorfzone (D) in die Hotelzone 3 (H3) umgezont und eine Teilfläche von ca. 181 m² der Parzelle 252 von der Forstwirtschaftszone (FWZ) resp. vom üG in die H3 eingezont. Damit resultiert im Bereich Hotel C._____ neu eine H3 mit einer Fläche von ca. 1'493 m². Weiter sieht die neue Ortsplanung, im Sinne einer Kompensation, in der Fraktion D._____ eine Auszonung von ca. 383 m² vor. Sodann wäre für die H3 keine Ausnützungsziffer (AZ) zu beachten, bei einer max. Gebäudehöhe und -länge von 30 m resp. 25 m.

E. 1.1

Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide der Regierung über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Verwaltungsgericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünferbesetzung über Beschwerden gegen Entscheide der Regierung, womit das vorliegende, in Fünferbesetzung ergangene Urteil auch hinsichtlich der funktionellen Zuständigkeit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

E. 1.2

Zur Beschwerde ans Verwaltungsgericht ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat (Art. 50 VRG). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) ist die Legitimation in kantonalen Verfahren betreffend Nutzungspläne und raumplanerische Verfügungen mindestens im gleichen Umfang gewährleistet wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Zur Beurteilung der Legitimation ist demnach die im Zusammenhang mit Art. 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht

(BGG; SR 173.110) entwickelte Rechtsprechung zu beachten. Demnach wird verlangt, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des

- 9 - Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Ein Nachbar kann daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich auf seine Stellung auswirken können. Entscheidend ist, dass ihm im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 137 II 30 E.2.2.3).

E. 1.2.1

Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, da die Beschwerdeführer keine Planungsbeschwerde gegen die Totalrevision der Ortsplanung erhoben hätten, seien sie damit einverstanden und hätten akzeptiert, dass die Verdichtung des Bahnhofquartiers mit der Totalrevision der Ortsplanung (noch) nicht umgesetzt werde. Sie könnten hier deshalb nicht die nicht erfolgte Umsetzung des Gesamtkonzeptes in der Totalrevision der Ortsplanung als Argument gegen die Teilrevision Hotel C._____ verwenden. Daher seien sie nicht beschwerdelegitimiert.

E. 1.2.2

Dieser Einwand greift indes zu kurz. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der sich in unmittelbarer Nähe der neuen Zone HC befindenden Parzellen F._____ und L._____ in B._____, sodass die besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht gegeben ist. Weiter ist vorliegend davon auszugehen, dass die Realisierung und der Betrieb des der Planungsrevision zugrundeliegenden Projekts (Neubau des Hotels C._____) mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit höhere Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen hervorrufen wird. Durch die Guttheissung der Beschwerde würde den Beschwerdeführern ein praktischer Nutzen entstehen, als dem geplanten Projekt dadurch die erforderliche (nutzungsplanerische) Grundlage entzogen würde. Die Beschwerdeführer haben entsprechend ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Entscheide. Im Übrigen dürfen die Beschwerdelegitimation und Beschwerdegründe nicht vermengt werden. Die

- 10 - Beschwerdelegitimation richtet sich ausschliesslich nach Art. 89 BGG. Sind die Voraussetzungen – wie vorliegend – gegeben, sind die Beschwerdeführer mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zuzulassen (BGE 137 II 30 E.2.3).

E. 1.3

Die Beschwerde wurde zudem frist- und formgerecht eingereicht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG). Somit ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Amtet die Regierung nicht nur als Genehmigungs-, sondern – wie vorliegend – auch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Verwaltungsgericht somit zweite kantonale Rechtsmittelbehörde, gilt auch in Ortsplanungssachen die Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG. Danach erstreckt sich die Kontrollbefugnis des kantonalen Verwaltungsgerichts im Beschwerdeverfahren auf Rechtsverletzungen samt Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts. Das Verwaltungsgericht überprüft

demnach Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und angemessen ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 17 50 vom 2. Dezember 2019 E.1.2 m.V.a. R 14 24 vom 16. Februar 2016 E.3c; R 11 46 vom 24. Januar 2012 E.2a). 3. In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführer geltend, es fehle nach wie vor eine planerische Grundlage für die projektbezogene Nutzungsplanung und somit eine gesamtheitliche Betrachtungsweise.

E. 2

Gegen diese Teilrevision der Ortsplanung erhoben A._____ und A.B._____, Eigentümer der sich in unmittelbarer Nähe befindenden Parzellen F._____ und L._____, Planungsbeschwerde.

E. 3

Mit Beschluss vom 6. Februar 2018 (RB Prot. Nr. .../2018) hiess die Regierung des Kantons Graubünden (nachfolgend: Regierung) die Beschwerde gut und wies die Vorlage zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Nutzungsplanung könne vor allem wegen ungenügender Beurteilungsgrundlagen und daneben auch wegen Verletzung der Kompensationsvorschrift von Art. 38a Abs. 2 RPG nicht genehmigt werden.

- 4 -

E. 3.1

In diesem Zusammenhang wenden die Beschwerdeführer zunächst ein, das VKO habe erst im Rahmen des später durchgeführten Mitwirkungsverfahrens betreffend die Totalrevision der Ortsplanung eingesehen werden können. Damit fehle es an einem Mitwirkungsverfahren über das VKO im Zusammenhang mit der

- 11 - Teilrevision Hotel C._____. Und selbst bei korrekter Durchführung des Mitwirkungsverfahrens hätte das VKO im Zusammenhang mit der Teilrevision Hotel C._____ (29. November 2020) noch keine Gültigkeit gehabt. Der Gemeindevorstand habe das KRL inkl. VKO erst am 23. Dezember 2020 erlassen. Das VKO könne somit keine Grundlage für die projektbezogene Nutzungsplanung Hotel C._____ bilden (Beschwerde Rz. 39).

E. 3.1.1

Die Gemeinde hat anlässlich des Mitwirkungsverfahrens der Teilrevision Hotel C._____ die Planungsmittel (Baugesetz [BG], ZP 1:500 Hotel C._____, GGP 1:500 Hotel C._____) sowie den Planungs- und Mitwirkungsbericht (Bg1-act. 8), die Konzeptstudie Bahnhofquartier (informativ) und den Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) vom 24. März 2020 (informativ; Bf- act. 7), jedoch nicht das VKO aufgelegt (Auflage zwischen 22. Mai und 22. Juni 2020). Die Gemeinde war gestützt auf Art. 13 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) – wonach der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegt – nicht verpflichtet, das VKO oder auch den Vorprüfungsbericht des ARE aufzulegen. Somit ist festzuhalten, dass die Gemeinde das Mitwirkungsverfahren korrekt durchgeführt hat.

E. 3.1.2

Die Tatsache, dass das VKO erst nach Durchführung der Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision Hotel C._____ formell beschlossen wurde, ist irrelevant, zumal im Planungs- und Mitwirkungsbericht der wesentliche Inhalt und die Stossrichtung des VKO ausführlich dargelegt wurden. So wird unter Ziff. 5 "Räumliches Konzept E._____" erwähnt, dass als Ergänzung zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) das VKO

- 12 - erarbeitet worden ist, welches die anzustrebende Entwicklungsstossrichtung räumlich aufzeigt und entsprechend als Grundlage für die projektbezogene Teilrevision Hotel C._____ dient. Die langfristigen Entwicklungsabsichten wurden im untenstehenden Konzeptplan dargestellt und auf den folgenden Seiten detailliert erläutert, wobei auch darauf hingewiesen wurde, dass eine nutzungsplanerische Umsetzung des gesamten räumlichen Konzepts E._____ in der vorliegenden Teilrevision nicht anzustreben ist (vgl. Bg1-act. 8, S. 11 ff.). Auch im Vorprüfungsbericht des ARE wurde auf das VKO Bezug genommen. Somit musste den Beschwerdeführern bewusst sein, dass das VKO eine planerische Grundlage für die projektbezogene Teilrevision Hotel C._____ darstellt. Entsprechend hätten sie die Gemeinde um Einsicht in das VKO ersuchen können. Die Gemeinde war ihrerseits jedenfalls nicht verpflichtet, das VKO bei der Mitwirkungsaufgabe betreffend die Teilrevision Hotel C._____ aufzulegen.

E. 3.1.3

Inhaltlich zeigt das VKO im Kontext mit dem Architekturkonzept die Stossrichtung der geplanten räumlichen Entwicklung auf und bildet daher durchaus eine von mehreren Grundlagen für die projektbezogene Nutzungsplanung Hotel C._____ (so auch das ARE im Vorprüfungsbericht [Bf-act. 7 Ziff. 1 S. 2]). Die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich somit als unbegründet.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, die nach Scheitern der ersten Teilrevision Hotel C._____ zur Erstellung der fehlenden Planunterlagen beigezogenen Experten hätten ein Gesamtkonzept erstellt, das sie als notwendige Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung erachtet hätten (unter Einbezug der Umgebung und einer grösseren räumlichen Perspektive). Die Gemeinde habe aber die Teilrevision Hotel C._____ durchgeführt, ohne auf die Vorgaben der Experten einzugehen und ohne, dass das Projekt in ein zwingend notwendiges raumplanerisches

- 13 - Gesamtkonzept eingebettet worden wäre. Einzig ein Gesamtkonzept könne dazu führen, dass der geplante Turm des Hotels C._____ einigermaßen mit seiner Umgebung verträglich wäre. Nach Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung [ohne die genannte Einbettung] gäbe es aufgrund der Planbeständigkeit keine Möglichkeit mehr, dieses Verdichtungspotenzial wahrzunehmen. Die Gemeinde habe im Planungs- und Mitwirkungsbericht betreffend die Totalrevision der Ortsplanung bereits fixiert, dass das umliegende Gebiet (mit Ausnahme der Teilrevision Hotel C._____ und einer Teilrevision G._____) nicht zu Gunsten einer angemessenen Gesamtwirkung stufenweise entwickelt werde, was aber gemäss VKO, räumlichem Konzept E._____ mit Richtprojekt und Architekturkonzept nötig wäre (Replik Rz. 14 f.). Die Autoren der Konzeptstudie sähen für beide geprüften und als gangbar erachteten Varianten ("Welle" und "Akzentuierung") vor, dass auch in der Nachbarschaft höhere Bauten mit bis zu 33 m Höhe vorhanden sein müssten, um das streitgegenständliche Hochhaus mit einer vertretbaren Gesamtwirkung

bauen zu können. Die Verfasser der Konzeptstudie zeigten auf, dass die Realisierung einzig des Hotels C._____ als Solitärgebäude keine Variante sei, die planerisch weiterverfolgt werden sollte. Faktisch könnten aber weder die Konzeptstudie noch das VKO verwirklicht werden, sodass die gesamte planerische Einbettung, auf die sich die Gemeinde bei ihrem Planvorhaben und die Regierung bei der Genehmigung desselben stützten, dahinfalle (Beschwerde Rz. 31 ff.). Das VKO stelle bis anhin nichts weiter als ein Papier dar, welches Ausdruck eines allfälligen Weiterentwicklungswunsches sei, für dessen Verwirklichung aber die tatsächlichen Grundlagen in Bezug auf den Bedarf an Verdichtung und in Bezug auf Möglichkeiten, eine einheitliche und raumplanerisch vertretbare Entwicklung tatsächlich zu verwirklichen, komplett fehlten. Die Verwirklichung dieses Konzepts sei nur schon

- 14 - deshalb unmöglich, weil damit zu grosse Nutzungsreserven geschaffen würden, wie die Gemeinde selbst ausführe. Die Nichtintegrierung der vorliegend zu beurteilenden, projektbezogenen Nutzungsplanung in die ohnehin laufende Totalrevision der Ortsplanung führe dazu, dass kein einheitliches Konzept verwirklicht werden könne, zumal die Totalrevision der Ortsplanung die notwendigen Grundlagen für das streitgegenständliche Projekt nicht schaffe und nicht auf dieses abgestimmt sei (und umgekehrt). Die Feststellung der Regierung, wonach ein Projekt mit einer Verdichtung gemäss Konzept, das wegen der Planbeständigkeit nicht resp. erst später realisiert werden könne, nicht im Regierungsentscheid zu beurteilen sei, sei unzutreffend. Die Regierung hätte beurteilen müssen, ob das VKO zusammen mit der Konzeptstudie tatsächlich verwirklicht werden sollen und auch können. Denn ohne Verwirklichung der beiden planerischen Grundlagen falle das Fundament für die Genehmigung dahin. Die Vorgehensweise der Gemeinde, einzelfallweise, stufengerecht und projektbezogen mit den jeweiligen Grundeigentümern das VKO zu verwirklichen, widerspreche elementarsten raumplanerischen Grundsätzen (v.a. Verletzung der Planbeständigkeit) und stelle eine Umgehung von Bundesrecht dar. Dadurch wolle die Gemeinde unter Inkaufnahme einer Verletzung der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit versuchen, einzelfallweise Ausnahmen von der Regelbauweise zu erlauben. Auf diese Art und Weise werde die Gemeinde vor weiteren Auszonungen verschont, habe es aber einzelfallweise in der Hand, Abweichungen von der Regelbauweise zuzulassen und damit weitere WMZ zu schaffen. Im Licht des Grundsatzes der Planbeständigkeit sei die von der Gemeinde skizzierte Vorgehensweise absolut unzulässig (Beschwerde Rz. 34 f; Replik Rz. 18).

- 15 - Durch die Totalrevision der Ortsplanung würden die Nutzungsreserven bereits massiv erweitert (v.a. infolge Ausfall der AZ). Mit der Schaffung dieser inneren Nutzungsreserven sei einerseits davon auszugehen, dass weitere Auszonungen in Angriff zu nehmen seien und andererseits damit zu rechnen, dass innert absehbarer Zeit keine Möglichkeit vorhanden sein werde, die umliegenden Gebäude des geplanten Turms etappenweise weiter erhöhen zu können. Ausserdem bestehe kein Bedarf an einem einzelnen Projekt wie dem Vorliegenden, zumal durch die Totalrevision der Ortsplanung mehr als genügend Nutzungsreserven geschaffen würden, die den Bedarf für die kommenden Jahre bei weitem überstiegen (Beschwerde Rz. 36). Ein Bedarf nach weiteren Hotelbetten sei zudem in keiner Weise ausgewiesen, da die sinkende Anzahl der Logiernächte nicht auf das Verschwinden der Hotelbetten, sondern einfach auf die sinkende Nachfrage zurückzuführen sei. Mit der Eröffnung weiterer drei Hotels habe sich der Konkurrenzdruck bei ohnehin nicht steigenden Logiernächten sogar noch erhöht. Durch die Mitteilung der Betreiber des Hotels C._____ an

die Beschwerdeführer, dass ihre Betriebe einen soliden Ertrag abwürfen, sei erwiesen, dass aus betrieblicher Sicht absolut keine wirtschaftliche Notwendigkeit bestehe, das bestehende Hotel auf mindestens 80 Zimmer zu vergrössern. Entscheidend für diese Änderung der Nutzungszone seien vielmehr die monetären Interessen am Mehrwert der Grundstücke. Zudem sei das J._____, das abgebrannt sei und dessen Wiederaufbaupläne zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Konzeptstudie noch unbekannt gewesen seien, in Regelbauweise wiedererstellt worden und werde demnach in absehbarer Zeit nicht die Höhe erreichen, die in der Konzeptstudie als wünschenswert erachtet worden sei (Replik Rz. 8 f.; Beschwerde Rz. 31).

- 16 - Es sei im Lichte des Grundsatzes der Planbeständigkeit und des Gleichbehandlungsgebotes nicht vertretbar, für das ganze Bahnhofquartier mittels Totalrevision der Ortsplanung die Nutzungsplanung für alle Betroffenen mit bindender Wirkung für die nächsten rund 15 Jahre festzulegen, während eine Partei in einem separaten Verfahren mittels Teilrevision massiv bessergestellt werde (Replik Rz. 25).

E. 3.2.1

Dieser Auffassung der Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden. Wie die Gemeinde vorab unterstreicht, stehen der Neubau des Hotels C._____ resp. die diesem Projekt zugrundeliegende Teilrevision der Ortsplanung im Einklang mit den planerischen Vorgaben.

E. 3.2.2

B._____ ist gemäss Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) ein touristischer Ort mit Stützfunktion, welcher durch die vorhandene Konzentration an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung beiträgt. Der zurzeit noch in Ausarbeitung stehende regionale Richtplan Siedlung (RRIP-S) und das kommunale räumliche Leitbild (KRL) sehen vor, die Gemeinde B._____ als regionales Subzentrum und insbesondere den Bereich westlich des E._____ – also u.a. den Bereich um das Hotel C._____ – als Zentrums- und Entwicklungsgebiet für touristische Nutzung und Hotellerie zu stärken.

E. 3.2.3

Der KRIP-S sieht in Kap. 5.2.5 Folgendes vor: "Ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot ist von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur ist aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung noch wichtiger geworden. In Abhängigkeit

- 17 - ihres Betriebskonzepts stellen Beherbergungsbetriebe wie Hotels oder Resorts sehr spezifische Anforderungen an den Standort bzw. die räumliche Umgebung. Eine landschaftlich attraktive Lage mit schöner Aussicht, eine zentrale Lage in einem Tourismusort oder eine unmittelbare Anbindung an einen Bergbahnzubringer oder die Skipiste (Ski-in / Ski-out) sind je nach Betriebskonzept wichtige Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb. [...] Bei Standorten innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand ist keine richtplanerische Grundlage erforderlich. Bei Vorliegen eines Projektes kann die Gemeinde mit einer projektbezogenen Nutzungsplanung Hand für massgeschneiderte Lösungen bieten."

E. 3.2.4

Das Hotel C._____ liegt zentral, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und der Bergbahnen und erfüllt somit die spezifischen Anforderungen an einen attraktiven Beherbergungsbetrieb. Dessen Erweiterung erscheint also geradezu prädestiniert, um das Beherbergungsangebot weiterzuentwickeln und so B._____ als touristischen Ort zu stärken. Die Planung der Gemeinde steht somit grundsätzlich im Einklang mit der kantonalen wie auch mit der pendenten regionalen Richtplanung. Dass die Gemeinde einzelfallweise, langfristig und nicht im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung die erarbeitete Konzeptstudie verwirklichen möchte, liegt in ihrem Ermessen und ist somit nicht zu beanstanden. Auch erscheint die Ansicht der Gemeinde plausibel, wonach keine pauschale Mehrhöhe für das ganze Quartier in die Gesetzgebung aufgenommen werden soll, weil damit zu grosse Baulandreserven geschaffen würden. Dieses Vorgehen erscheint nicht rechtswidrig und ist demokratisch legitimiert, zumal das Volk die Teilrevision Hotel C._____ sowie die Totalrevision der Ortsplanung angenommen hat. Zudem ist klar, dass über künftige Teilrevisionen der Ortsplanung wiederum Abstimmungen erfolgen müssen. Von Ungleichbehandlung und Unsicherheit kann entgegen den Vorwürfen der Beschwerdeführer daher keine Rede sein. Die Lösung der

- 18 - Beschwerdeführer, wonach abgewartet werden soll, ob der vermutete Bedarf tatsächlich benötigt werde, und sobald dies der Fall sein werde, darüber zu diskutieren, ob eine Ortsplanungsrevision vorgenommen werden soll, in deren Rahmen auch das Projekt Hotel C._____ Berücksichtigung finde, mag eine gangbare Alternative sein. Das heisst aber nicht, dass die Lösung der Gemeinde mit der projektspezifischen Anpassung unhaltbar ist.

E. 3.2.5

Dass ein Bedarf zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hotels C._____ besteht, hat die Gemeinde dargelegt (vgl. hierzu auch die Bedarfsanalyse im Planungs- und Mitwirkungsbericht [Bg1-act. 8], S. 9). Durch den Neubau soll die Anzahl Zimmer auf mindestens 80 erhöht werden, damit eine wirtschaftlich optimale Hotelgrösse im 3-Sterne-Bereich erreicht wird. Ausserdem erscheint es widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführer behaupten, es bestehe kein Bedarf für die Teilrevision Hotel C._____ und mit der Totalrevision der Ortsplanung würden genügend Nutzungsreserven gebildet, dann aber gleichzeitig darauf beharren, dass in die Totalrevision der Ortsplanung höhere Baubefugnisse für das ganze Quartier einfliessen müssten.

E. 3.2.6

Soweit die Beschwerdeführer hinsichtlich der Vorgehensweise der Gemeinde, einzelfallweise, stufengerecht und projektbezogen das VKO zu verwirklichen, eine Verletzung der Planbeständigkeit geltend machen, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Nach Art. 21 RPG sind Nutzungspläne und damit auch kommunale Zonenpläne für jedermann verbindlich (Abs. 1). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und gegebenenfalls geändert (Abs. 2). Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit, ermöglicht indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Bei der Änderung von Nutzungsplänen sind zwei Stufen zu unterscheiden. In

- 19 - einem ersten Schritt wird beurteilt, ob sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu

bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Praxisgemäss können bei der Prüfung, ob erheblich veränderte Verhältnisse vorliegen, auch Umstände berücksichtigt werden, die sich schon vor der letzten Planfestsetzung verändert hatten, sofern sie bei dieser nicht miteinbezogen wurden (Bernische Verwaltungsgerichtspraxis [BVR] 2002 S. 49 E.3h; Urteil des Bundesgerichts 1C_306/2010 vom 2. Dezember 2010 E.2.5, 1A.162/2002 vom 10. Dezember 2002, E.5.3.1). Liegen veränderte Verhältnisse in diesem Sinn vor, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich aufgrund der veränderten Verhältnisse eine Plananpassung rechtfertigt. Es bedarf einer umfassenden Interessenabwägung, indem die erheblich veränderten Umstände den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit des Plans gegenübergestellt werden müssen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E.3.1 f.). Allgemein gilt, dass je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 132 II 408 E.4.2, 128 I 190 E.4.2). Zwar verlangt die Rechtsprechung grundsätzlich ganz besondere Änderungsgründe, wenn Pläne abgeändert werden sollen, die erst seit

- 20 - kurzer Zeit Bestand haben. Geringfügige Änderungen lässt sie jedoch bereits relativ kurze Zeit nach der Planfestsetzung zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 128 I 190 E.4.2, 124 II 391 E.4b; vgl. zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 23.06.2016, Nr. 100.2015.75U E.4 ff.). Vorliegend steht in einer zukünftigen Plananpassung zur Umsetzung des VKO die Erhöhung einzelner Gebäude rund um das Hotel C._____ zur Diskussion, sodass von einer untergeordneten Änderung gesprochen werden kann, die keine einschneidenden Auswirkungen auf die Zonenordnung als Ganzes hat und deshalb keine gesamthafte Überprüfung der Planung erforderlich macht. Die aufgrund veränderter Verhältnisse geplante Verdichtung (in die Höhe) ist im betreffenden Gebiet bereits heute im VKO und in der Konzeptstudie zum Bahnhofquartier angedacht, wurde allerdings aus legitimen Überlegungen (vgl. E.5.1 nachstehend) nicht in die Totalrevision der Ortsplanung miteinbezogen. Rechtsprechungsgemäss kann dieser Umstand aber auch nachträglich noch berücksichtigt werden. Jedenfalls sind die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Die Voraussetzungen der ersten Stufe sind damit gegeben. In Bezug auf die zweite Stufe resp. bei der vorzunehmenden Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass dem Interesse an der Planbeständigkeit der beschlossenen Totalrevision der Ortsplanung das öffentliche Interesse, B._____ als Ort mit touristischer Stützfunktion zu stärken und damit die dezentrale Besiedlung beizubehalten, gegenübersteht. Im KRIP-S wurde diesbezüglich explizit festgehalten, dass B._____ durch die vorhandene Konzentration an

- 21 - Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung

beiträgt, wobei ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft ist. Im RRIP-S ist sodann vorgesehen, den Bereich westlich des E._____ – worunter auch die Umgebung um das Hotel C._____ fällt – als Zentrums- und Entwicklungsgebiet für touristische Nutzung und Hotellerie zu stärken. Der Neubau des Hotels C._____ und die rund um das Hotel vorgesehene Verdichtung stellen somit gewichtige öffentliche Interessen dar. Entscheidendes Gewicht kommt sodann dem Ausmass der Änderung zu. Angesichts der beschränkten Auswirkungen, die die Erhöhung einzelner Gebäude innerhalb einer relativ kleinen und vollumfänglich in der Bauzone befindlichen Fläche hat, überwiegen die Interessen an der geplanten Änderung (Verdichtung in die Höhe) diejenigen an der Beibehaltung der aktuellen (in der Totalrevision der Ortsplanung beschlossenen) Zonenordnung. Das Interesse an der Planbeständigkeit des im VKO blau markierten Gebietes rund um das Hotel C._____ ist auch deshalb zu relativieren, weil bereits zum heutigen Zeitpunkt bekannt ist, dass in diesem Bereich eine Verdichtung vorgesehen ist und deshalb damit zu rechnen ist, dass in den nächsten Jahren – d.h. noch vor Ablauf der nächsten Planungsperiode von rund 15 Jahren – einzelne Teilrevisionen der Ortsplanung zur Umsetzung des VKO durchgeführt werden. Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht folglich der in Zukunft zu realisierenden Verdichtung rund um das Hotel C._____ – allenfalls mittels weiterer Teilrevisionen der Ortsplanung – nicht entgegen.

- 22 -

E. 3.3

Sodann ist auf die von den Beschwerdeführern erwähnten Vorgaben des ARE im Vorprüfungsverfahren der hier strittigen Teilrevision der Ortsplanung einzugehen.

E. 3.3.1

Das ARE hat im Vorprüfungsverfahren in der Schlussfolgerung festgehalten, die Einbettung des städtebaulichen Konzepts in die Totalrevision der Ortsplanung sei sicherzustellen (Ziff. 6 Vorprüfungsbericht vom 24. März 2020, Bf-act. 7). Zudem hat es in Ziff. 1 "Städtebauliches Konzept" Folgendes ausgeführt: "Die planungsrechtliche Umsetzung der Bestandteile, welche nicht im Perimeter der hier zu prüfenden Teilrevision (ausserhalb Parz. Nrn. 481, Teil 252) liegen, muss aber zwingend im Rahmen der Totalrevision erfolgen. Ebenso müssen die Erkenntnisse des Vertiefungskonzepts E._____ in der Totalrevision der Ortsplanung Eingang finden."

E. 3.3.2

Gemäss Beschwerdeführer haben das VKO und die Konzeptstudie Bahnhof keinen Eingang in die Totalrevision der Ortsplanung gefunden.

E. 3.3.3

Die Gemeinde erwidert darauf, dass dieses Argument die Totalrevision der Ortsplanung betreffe und die Beschwerdeführer dagegen keine Planungsbeschwerde erhoben hätten. Dieses Gegenargument verfängt nicht. Das ARE hielt im Vorprüfungsverfahren die Umsetzung des städtebaulichen Architekturkonzepts, im Kontext mit dem VKO, der Teilrevision Hotel C._____ in die Totalrevision der Ortsplanung für zwingend und damit ist dies als Bedingung des ARE für die Genehmigung der Teilrevision Hotel C._____ anzusehen. Zudem steht fest, dass die Konzepte der Teilrevision nicht (bzw. zumindest nicht vollständig) in der Totalrevision umgesetzt wurden. Es ist somit zu prüfen, welche

Folgen die Nichtbefolgung dieser Vorgabe des ARE hat.

- 23 -

E. 3.3.4

Das VKO 1:2'500 und die Konzeptstudie Bahnhofsquartier (Bg1-act. 8 bzw. act. 4 doc. 2) sehen für das Bahnhofsquartier ein Verdichtungspotenzial (in die Höhe vorstellbar) vor. Im VKO (Bericht, als Teil des KRL; Bg1-act. 4 doc. 2) werden für das Gebiet Südwest (vordere H.____/I.____) insbesondere aufgrund der geplanten Gebäude (Hotel C.____ und J.____) grössere und dichtere Bebauungsformen vorgeschlagen (vgl. S. 21). Zur Erläuterung des Plans 1:2'500 wird zum hier interessierenden Gebiet (blau, Verdichtungspotenzial in die Höhe vorstellbar) gesagt, dass in diesem Siedlungsgebiet punktuelle oder auch grössere bauliche Eingriffe zu erwarten sind (S. 24). Im VKO wird zur Bedeutung/Verbindlichkeit ausgeführt, das vorliegende Vertiefungskonzept diene der Baubehörde bei der Überprüfung von Baugesuchen im betroffenen Betrachtungsperimeter als Richtschnur und zur Auslösung von Bauberatungen und raumplanerischen Folgeverfahren. Die Inhalte des VKO hätten empfehlenden Charakter. Für Bauvorhaben, welche von der aktuell geltenden Regelbauweise abweichen, werde eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung mit positivem Urnenabstimmungsergebnis vorausgesetzt (vgl. VKO S. 29 [Bg1-act. 4 doc. 2]). Demnach kann nach Auffassung des streitberufenen Gerichts die hier angefochtene Teilrevision Hotel C.____ nicht mit der Begründung aufgehoben werden, man habe das VKO nicht in der Totalrevision der Ortsplanung umgesetzt, schliesst doch das VKO eine punktuelle Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen von einzelnen Baugesuche resp. Teilrevisionen der Ortsplanung nicht aus. Dass in die Totalrevision der Ortsplanung keine generelle, wesentliche Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen Eingang finden soll, steht zudem auch nicht im Widerspruch mit der Konzeptstudie

- 24 - Bahnhofsquartier. Dieses Konzept des Architekturbüros K.____ (Bg1- act. 8) sieht zwei Varianten vor, nämlich "Akzentuierung" und "Welle". Bei der Variante "Welle" sollen neben der Entstehung des neuen 30 m hohen Hotels C.____ die bestehenden Gebäude und das neue J.____ (Gebäude Nr. 15 im Plan) im betreffenden Quartier unterschiedlich (um bis zu 12 m) erhöht werden (Höhenentwicklung wellenförmig). Wohingegen bei der Variante "Akzentuierung" der Akzent auf das neue Hotel C.____ (30 m) und andere einzelne Gebäude mit Mehrhöhe fällt. Damit wird das Gebiet v.a. an der Hangkante verdichtet (vgl. Anhang 2 S. 9 und 10 zu Bg1-act. 8). Wenn nun die Totalrevision der Ortsplanung keine markante Erhöhung der Baubefugnisse im Bahnhofquartier vorsieht, bedeutet es nicht, dass das architektonische Konzept nicht umgesetzt werden kann. Durch die projektbezogene Erhöhung der Gebäude ist v.a. die Umsetzung der Variante Akzentuierung durchaus möglich. Schliesslich geht es darum, dass im Bahnhofquartier ein verdichtetes Gebiet entsteht, in dem Mehrhöhen erwünscht sind. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe und mit direkter Anbindung an die Bergbahnen ist dieses Quartier für eine Verdichtung geradezu prädestiniert. Damit ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht davonauszugehen, dass die Realisierung der angestrebten Verdichtung in diesem Gebiet unwahrscheinlich ist. Es handelt sich dabei um eine mittel- bis langfristige Entwicklung, deren Stossrichtung mit dem VKO festgelegt wurde. Die Teilrevision Hotel C.____ stellt in diesem Zusammenhang einen ersten Schritt dar. Die tatsächliche Umsetzung der angestrebten Verdichtung im umliegenden Gebiet hängt jedoch, wie die Beschwerdegegenerinnen

betonen, auch von der Bereitschaft der Grundeigentümer ab. Die Gemeinde kann zwar die Planungsinstrumente bereitstellen, es ist aber nachvollziehbar, dass sie die Grundeigentümer

- 25 - (noch) nicht so weit verpflichten will, dass diese unbedingt 20 bis 30 m hohe Bauten erstellen müssen. Insoweit ist der Regierung beizupflichten, dass eine Umsetzung im Sinne einer Kodifizierung einer weitergehenden Gebäudeerhöhung für das ganze betreffende Gebiet in der Grundordnung nicht zielführend wäre. In der Totalrevision der Ortsplanung wird im betreffenden Gebiet bzw. in der KZa aber immerhin auf die AZ verzichtet (wobei auch keine ÜZ vorgesehen ist, siehe Zonenschema [Art. 11 BG]). Dass sich die Gemeinde nicht für eine Mindestausnutzung, Mobilisierungspflicht oder ähnliche, die Grundeigentümer verpflichtende Mittel entschieden hat, wie von den Beschwerdeführern vorgeschlagen, ist vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die vom Verwaltungsgericht anzuwendende Kognition (vgl. E.2 vorstehend) vertretbar.

E. 3.3.5

Sollte es im Übrigen in Zukunft tatsächlich so weit kommen, dass das Hotel C. _____ als Solitärhochhaus besteht, muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Gebäude am Hang handelt und die Höhe der Baute deshalb nicht so dominant in Erscheinung tritt, wie dies bei freistehenden Hotelkomplexen in der Ebene der Fall wäre. Solch eine alleinige Akzentuierung wird im Architekturkonzept denn auch nicht explizit verworfen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Gemeinde darin im Sinne der Verdichtungsziele aufgezeigt wurde, dass auch weitere Akzentuierungen (im Sinne von Mehrhöhen) aus architektonischer Sicht in einer Gesamtbetrachtung möglich bzw. erwünscht sind. Nach dem Gesagten, kann der Schluss der Beschwerdeführer nicht geteilt werden, dass das ARE durch die Vorgabe der Einbettung des Konzepts in die Totalrevision der Ortsplanung geradezu verhindern wollte, dass im betreffenden Gebiet in der Regelbauweise – wie beim im Hofstattrecht wiederaufgebauten J. _____ – gebaut wird.

E. 3.4

Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass es für eine projektbezogene Nutzungsplanung ein exakt umschriebenes Projekt brauche (Beschwerde

- 26 - Rz. 40 ff.). Ein konkretes Projekt sei dringend notwendig, um beurteilen zu können, ob der Bedarf für das geplante Angebot tatsächlich vorhanden sei (Bedarfsanalyse) und um eine sorgfältige Interessenabwägung vornehmen zu können. Die öffentliche Zustimmung zu diesem Hotelprojekt sei eingeholt worden, in der Meinung, es würden zusätzliche Hotelbetten geschaffen. Falls anstelle der zusätzlichen Hotelbetten Zweitwohnungen geschaffen würden, verliere das Projekt aus Sicht des öffentlichen Interesses deutlich an Bedeutung. Ziel einer projektbezogenen Nutzungsplanung müsse aber sein, mit einem hervorragenden Projekt einen Mehrwert im öffentlichen Interesse zu schaffen, was hier nicht der Fall sei.

E. 3.4.1

Diese Argumente überzeugen nicht. Die genaue Ausarbeitung des Projekts hat spätestens im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Wie die Beschwerdegegnerinnen zu Recht ausführen, ist es für die räumliche Auswirkung der Neubaute nicht erheblich, ob ein reines Hotel oder ein hotelmässig geführtes Resort erstellt wird.

E. 3.4.2

Sodann ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Bedarfsanalyse (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, S. 9, Bg1-act. 8) die Anzahl Hotelbetten in B._____ kontinuierlich abnimmt (von 4'500 in den 90er Jahren auf ca. 3'000 im Jahr 2021). Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sei neben der Sicherung der Anzahl Hotelbetten auch wichtig, mit neuen und innovativen Hotelkonzepten weitere (neue) Gäste anzuziehen. Entsprechend hat man die vorgesehenen Hotelnutzungen (traditionelle Hotels, hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, strukturierte Beherbergungsbetriebe [Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung, ZWV; SR 702.1], touristisch bewirtschaftete Wohnungen [Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen, ZWG; SR 702] und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten

- 27 - Beherbergungsbetrieben [Art. 8 Abs. 1-3 ZWG]) in den neuen Art. 41b BG aufgenommen. Das ist der Inhalt, der der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet wurde und nicht etwa die Schaffung von Zweitwohnungen. 4. Sodann rügen die Beschwerdeführer, die Teilrevision Hotel C._____ verletze die Pflicht zur Ausgleichung der planungsbedingten Vorteile im Sinne von Art. 5 RPG, zumal für die durch Aufzoning der streitgegenständlichen Parzellen erlangten Mehrwerte – entgegen dem Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2021 vom 5. April 2021 – kein Ausgleich vorgesehen sei.

E. 4

Daraufhin erarbeitete die Gemeinde weitere planerische Grundlagen, namentlich das kommunale räumliche Leitbild (KRL) und das Vertiefungskonzept E._____ (VKO).

E. 4.1

In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 5 Abs. 1 bis RPG, der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig wird, wobei die Verfahrensvorschrift von Art. 35k KRVO vorsieht, dass die Erhebung erst mit der Veranlagungsverfügung des Gemeindevorstandes erfolgt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist es somit nicht zwingend, diese Abgabe bereits bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision sicherzustellen. Die Auflage im Genehmigungsbeschluss der Regierung (Ziff. 2. a des Dispositivs) stellt die Erhebung der Mehrwertabgabe für die teilweise Einzonung der Parzelle 252 sicher und ist damit nicht zu beanstanden. Dass diese Abgabe auch für die beschlossene Aufzoning sichergestellt werden muss, ist – wie nachfolgend aufgezeigt wird – indes nicht der Fall.

E. 4.2

Mit Blick auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2021 vom 5. April 2022 ist vorab festzuhalten, dass der Kanton Graubünden Art. 5 RPG grundsätzlich dahingehend umgesetzt hat, als der Abgabe lediglich Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone (d.h. Einzonungen) unterliegen, wobei die Gemeinden im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände (mithin auch Um- oder

- 28 - Aufzonungen) vorsehen können (siehe Art. 19j KRG). Die Gemeinde B._____ hat von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht (vgl. Art. 2 BauG). Sowohl die Teilrevision Hotel C._____ als auch die Totalrevision der Ortsplanung wurden zeitlich vor dem besagten Urteil beschlossen, sodass nach der damaligen Rechtsauffassung für die in der Teilrevision Hotel C._____ vorgesehene Aufzoning keine Mehrwertabgabe geschuldet war. Im besagten Urteil hat das Bundesgericht dann entschieden, dass Art. 5 RPG dahingehend auszulegen sei, dass die Kantone nicht nur bei Einzonungen, sondern auch bei

Um- und Aufzonungen für einen angemessenen Ausgleich erheblicher Vorteile zu sorgen haben. Zwischenzeitlich haben National- und Ständerat am 29. September 2023 eine Änderung des Raumplanungsgesetzes verabschiedet und insbesondere Art. 5 Abs. 1 und 1bis präzisiert. Neu kommt in dieser Bestimmung zum Ausdruck, dass es den Kantonen freigestellt ist, auf einen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen zu verzichten, soweit es um Auf- und Umzonungen geht. Diese Gesetzesrevision führt im Ergebnis dazu, dass die in Art. 19j KRG vorgenommene Umsetzung von Art. 5 RPG und entsprechend auch die in Art. 2 BG getroffene Wahl der Gemeinde B._____, auf die Erhebung von Mehrwertabgaben auf Um- und Aufzonungen zu verzichten, bundesrechtskonform ist resp. sein wird. Da die Änderung von Art. 5 RPG bereits beschlossen und die entsprechende Referendumsfrist am

E. 5

Nach Durchführung der Mitwirkungsaufgabe (vom 22. Mai bis 22. Juni 2020) und einer Informationsveranstaltung für die Bevölkerung beschlossen die Stimmberechtigten am 29. November 2020 eine zweite Teilrevision der Ortsplanung für die Erweiterung des Hotels C._____. Verabschiedet wurden im Einzelnen folgende Planungsmittel: - Teilrevision Baugesetz (Art. 41b, 44, 66a, 66b, 66c); - Zonenplan 1:500 Hotel C._____; - Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotel C._____. Im Zonenplan (ZP) wurden die Parzellen 481 und 815 von der Dorfzone in die Hotelzone C._____ (HC) umgezont. Die bereits am 28. August 2020 erfolgte Abparzellierung einer neuen Parzelle 2119 von Parzelle 481 wurde dabei im Plan nicht berücksichtigt. Darüber hinaus sollen ca. 224 m² Wald auf der Parzelle 252 gerodet und diese Fläche zusammen mit ca. 161 m² der Zone üG in die HC eingezont werden. Damit wird dem Bereich der neu geschaffenen Spezialzone HC eine Fläche von ca. 1'697 m² zugewiesen. Im Sinne einer Kompensation wurden auf der Parzelle 252 im Gebiet Prätschli ca. 799 m² Wohnzone 2 (W2) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die geplante Gesamthöhe des Hotelneubaus (Ergänzungsbau mit Flachdach) beträgt 30 m. Um diese Gesamthöhe zu realisieren, werden entsprechende Nutzungsmasse im GGP Hotel C._____ festgelegt. Die neuen Höhenkoten erlauben im "Baubereich Neubau" eine maximale Gebäudehöhe von 30 m, während zurzeit in der rechtskräftigen Dorfzone in der Regelbauweise eine maximale Gebäudehöhe von 12.7 m bzw. bei Flachdächern 13.9 m zulässig ist.

- 5 -

E. 5.1

Diese Rüge verfängt nicht. Tatsächlich spricht nichts gegen die Zulässigkeit der gleichzeitigen Durchführung beider Verfahren. Die Gemeinde B._____ war verpflichtet, die Ortsplanung totalzurevidieren, um die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (RPG 1 und kantonaler Richtplan) umzusetzen. Diese Totalrevision der Ortsplanung gestaltete sich, nicht zuletzt auch aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde B._____ überdimensionierte Bauzonen aufwies und diese im Rahmen der

- 30 - Revision massiv reduzieren musste, aufwändig und komplex. Daher ist es nachvollziehbar, wenn die Gemeinde diese Totalrevision nicht auch mit der (projektbezogenen) Nutzungsplanung für das Hotel C._____ zusätzlich aufblähen und verkomplizieren wollte. Die Gemeinde hatte in der Tat ein grosses Interesse daran, dass die Totalrevision der Ortsplanung ohne unnötige Verzögerung – die sich namentlich aufgrund des Widerstands gegen das Projekt Hotel C._____ hätte ergeben können – beschlossen und

genehmigt wird. Bereits aus diesem Grund erscheint es angemessen und sinnvoll die beiden Verfahren separat durchzuführen. Wie sodann die Regierung zutreffend ausführt, ist ein solches Vorgehen gerade für umstrittene (Gross-)Projekte unter demokratischer Sicht begrüssenswert. Die Bevölkerung kann darüber separat und nicht im Zusammenhang mit einer Totalrevision der Ortsplanung befinden und sich eingehender mit den Pro- und Contra-Stimmen über das Planungsvorhaben auseinandersetzen. In der Folge zeigt dann die Gemeindeabstimmung den Willen der Bevölkerung über das Vorhaben direkt auf. Aus den hiervor dargelegten Gründen ist es somit vertretbar, dass die Gemeinde dieses Vorgehen gewählt hat. Selbstredend entbindet der Weg über eine Teilrevision der Ortsplanung die Gemeinde nicht davon, die Vorlage auch in Bezug auf die Gesamtsituation zu prüfen. Dies wurde vorliegend gemacht (insbesondere durch die Erarbeitung des VKO und des räumlichen Konzepts E.____; vgl. zudem E.3.3.4 ff. vorstehend). Aus dem Umstand, dass das Vorhaben Hotel C.____ grundsätzlich auch in die Totalrevision der Ortsplanung hätte integriert werden können, vermögen die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass ihnen aus dem getrennten planerischen Vorgehen der Gemeinde ein Nachteil entstanden wäre. Hinsichtlich der konkreten Beurteilung der Voraussetzungen für die Plananpassung kann auf die vorstehende Erwägung 3.2.6 verwiesen werden.

- 31 -

E. 5.2

Bei der Schaffung der planerischen Voraussetzung zur Erhaltung und Schaffung neuer warmer Betten in einem touristischen Ort mit Stützfunktion kann sodann nicht nur von Einzelinteressen die Rede sein. Diese Entwicklung ist klar durch den KRIP-S, das KRL sowie den (sich noch in Ausarbeitung befindenden) RRIP abgedeckt und liegt sehr wohl im öffentlichen Interesse (vgl. hierzu E.3.2.6 vorstehend). 6. Im Ergebnis vermögen die Beschwerdeführer nicht durchzudringen, sodass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist. 7. Nach dem Gesagten, kann auf den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, zumal davon keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind (vgl. BGE 143 III 297 E.9.3.2, 140 I 285 E.6.3.1, 138 III 374 E.4.3.2).

E. 6

In der Zwischenzeit wurde von der Gemeinde auch die anstehende Totalrevision der Ortsplanung (betreffend Anpassung an die Revision des Raumplanungsgesetzes – 1. Etappe [RPG 1] und an die Vorgaben des KRIP-S) vorangetrieben. Vom 22. Juni bis 22. Juli 2020 erfolgte die erste und vom 4. Januar bis 3. Februar 2021 die zweite Mitwirkungsaufgabe der Totalrevision der Ortsplanung.

E. 7

Gegen den Beschluss über die Teilrevision der Ortsplanung Hotel C.____ vom 29. November 2020 erhoben A.____ und A.B.____ am 29. Januar 2021 Planungsbeschwerde an die Regierung mit dem Begehren um Nichtgenehmigung und Rückweisung an die Gemeinde zur Überarbeitung. Zudem sei die Gemeinde B.____ anzuweisen, das Verfahren betreffend Totalrevision der Ortsplanung bis zur Beurteilung der vorliegenden Planungsbeschwerde zu sistieren.

E. 8

Am 28. November 2021 beschlossen die Stimmberechtigten die Totalrevision der Ortsplanung, umfassend u.a. ein Baugesetz sowie einen Zonenplan 1:2000 B. _____ Zentrum. Für die Kernzone b (Kb, u.a. die Parzellen F. _____ und L. _____ der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren), Dorfzone a (Da) und Wohnmischzone 5 (WM5) sind Gesamthöhen von 16.5 m, 17.2 m resp. 17.5 m vorgesehen.

E. 8.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten, bestehend aus den Kanzleiauslagen und einer Staatsgebühr, welche auf CHF 4'000.00 festgesetzt wird, den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (vgl. Art. 73 Abs. 1 VRG).

E. 8.2

Eine aussergerichtliche Entschädigung steht den Beschwerdegegnerinnen nicht zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 9

Mit Beschlüssen vom 7. Februar 2023 wies die Regierung die gegen die Teilrevision der Ortsplanung Hotel C. _____ erhobene Planungsbeschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde (RB Prot. Nr. .../2023) und genehmigte jene unter Empfehlungen und Auflagen (RB Prot. Nr. .../2023).

E. 10

Gegen diese Regierungsbeschlüsse reichten A. _____ und A.B. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 13. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein mit dem Antrag auf

- 6 - deren Aufhebung sowie auf Nichtgenehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Hotel C. _____ (Teilrevision Baugesetz, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan) und Rückweisung an die Gemeinde B. _____ zur Überarbeitung. In formeller Hinsicht wurde die Erteilung der aufschiebenden Wirkung verlangt. Diese wurde mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 31. März 2023 gewährt. Zusammenfassend hielten die Beschwerdeführer fest, die eigens für die Teil-Ortsplanungsrevision Hotel C. _____ erarbeiteten planerischen Grundlagen könnten im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Damit fehle es an der – auch von der Regierung geforderten – Einbettung des Projekts in einen raumplanerischen Gesamtkontext. Sämtliche vorliegenden Konzepte und Berichte würden belegen, dass ein einzelnes Hochhaus vor allem auch in gestalterischer Sicht als ungenügend zu werten sei. Resultat der Genehmigung der Teil-Ortsplanungsrevision Hotel C. _____ wäre damit faktisch die Erteilung einer Bewilligung für den Bau eines Hochhauses in einer Zone, in welcher ansonsten nicht einmal halb so hohe Gebäude bewilligungsfähig wären. Viel schlimmer noch: Durch die Totalrevision der Ortsplanung bei fast gleichzeitiger Genehmigung des Projekts Hotel C. _____ würde die unhaltbare Lage im Rahmen der Planbeständigkeit für mindestens 15 Jahre und bezüglich der Parzelle des neu gebauten Posthotels für wesentlich länger zementiert. Die Nichtintegration der Teil-Ortsplanungsrevision Hotel C. _____ (mittels Verknüpfung mit dem VKO) in die Totalrevision der Ortsplanung zeige letztlich klar auf, dass kein Bedarf dafür vorhanden sei und dass keine Möglichkeit bestehe, die Verdichtung am E. _____ dergestalt zu fördern, wie es im Rahmen einer guten Gesamtwirkung notwendig wäre. Dies

- 7 - stelle aber eine unabdingbare Voraussetzung der Genehmigung der Teil-Ortsplanungsrevision dar.

E. 11

In den Vernehmlassungen vom 5. April 2023 bzw. vom 11. Mai 2023 schlossen die Regierung und die Gemeinde auf Abweisung der Beschwerde (soweit darauf eingetreten werden könne).

E. 12

In der Replik vom 2. Juni 2023 resp. in der Duplik vom 15. Juni 2023 hielten die Beschwerdeführer und die Gemeinde an ihren jeweiligen Anträgen fest. Die Regierung verzichtete mit Eingabe vom 13. Juni auf eine Duplik.

E. 13

Angemerkt sei noch, dass die Regierung mit Beschluss vom 4. Juli 2023 (RB Prot. Nr. .../2023) die von den Stimmberechtigten der Gemeinde B._____ am 28. November 2021 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung mit direkten Korrekturen, Anordnungen, Vorbehalten, Rückweisungen und Anweisungen genehmigt hat. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegend zu beurteilende Beschwerde richtet sich gegen die beiden Regierungsbeschlüsse vom 7. Februar 2023, mitgeteilt am 8. Februar 2023, betreffend die Teilrevision der Ortsplanung Hotel C._____ (nachfolgend: Teilrevision Hotel C._____) in der Gemeinde B._____. In den angefochtenen Beschwerdeentscheiden wies die Regierung die Planungsbeschwerde der Beschwerdeführer ab, soweit darauf eingetreten wurde (RB Prot. Nr. .../2023) und genehmigte die am 29. November 2020 von der Urnenabstimmung B._____ beschlossene Teilrevision Hotel C._____, namentlich die Teilrevision des Baugesetzes, den Zonenplan 1:500 Hotel C._____ und den Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotel C._____ (RB Prot. Nr. .../2023).

- 8 -

E. 15

Februar 2024 unbenutzt abgelaufen ist, kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass im Zeitpunkt der effektiven Veranlagung der Mehrwertabgabe, das neue Recht gelten wird, sodass in Anwendung von Art. 19j KRG i.V.m. Art. 2 BG für die beschlossene Aufzoning keine Abgabe geschuldet ist. Zusammenfassend ist es also nicht zu beanstanden, wenn die Regierung – unter Berücksichtigung der neueren Rechtsentwicklungen, wonach es den Kantonen künftig (definitiv) freigestellt sein wird, auf einen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

- 29 - zu verzichten, soweit es um Auf- und Umzonungen geht sowie der Tatsache, dass die effektive Veranlagung der Mehrwertabgabe erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird – hinsichtlich der in der Teilrevision Hotel C._____ vorgesehenen Aufzoning keine Auflage zur Sicherstellung der Mehrwertabgabe verfügt hat. Dieser Umstand steht jedenfalls der Genehmigung der Teilrevision Hotel C._____ nicht entgegen. 5. Schliesslich bringen die Beschwerdeführer vor, es fehlten die Voraussetzungen zur Planänderung im Rahmen einer projektspezifischen Nutzungsplanung bei gleichzeitiger laufender Totalrevision der Ortsplanung. Es sei unzulässig, eine separate Teilrevision der Ortsplanung abzuseggen, währenddessen eine Totalrevision der Ortsplanung hängig sei (Beschwerde Rz. 49 ff.). Raumplanerisch sei kein Bedarf vorhanden, die in der Konzeptstudie zum Hotel C._____ und im VKO angedachte Verdichtung mittels massiver Erweiterung der zulässigen

maximalen Gebäudehöhen zu verwirklichen. Hätten es die geänderten Verhältnisse notwendig gemacht, so wäre dies in der Totalrevision der Ortsplanung zum Ausdruck gekommen. Dass im Rahmen der Gesamtortsplanungsrevision gerade keine Notwendigkeit für eine erhebliche Anpassung ausgemacht worden sei, zeige, dass diese im Grundsatz nicht bestehe. Die Teilrevision Hotel C. _____ diene daher einzig dazu, Einzelinteressen zum Durchbruch zu verhelfen, ohne dass ein raumplanerischer Bedarf im Grundsatz vorhanden wäre.

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