

GR_GERICHTE R 2023 9 vom 1. Oktober 2024

GR Gerichte, 2024-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_9

FR: GR_GERICHTE R 2023 9 du 1 octobre 2024

IT: GR_GERICHTE R 2023 9 del 1 ottobre 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die D._____ AG ist Eigentümerin der Parzelle 6540 in E._____, in der Gemeinde C._____. Diese befindet sich nutzungsplanerisch in der Dorfzone (DB). Weiter liegt die Bauparzelle innerhalb des im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichneten Objekts Nr. F._____, "Wies- und Ackerflächen" (Erhaltungsziel A) sowie im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), namentlich im BLN-Objekt Nr. R._____ "Trockengebiet im vorderen C._____". Der Entlang der Parzelle 6540 führende Weg ist im Bundesinventar der historischen Wege der Schweiz (IVS) als Objekt Q._____ mit der Klassifizierung "nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz" bezeichnet. A._____ und B._____ sind je zur Hälfte Miteigentümer der unmittelbar angrenzenden Parzelle 6098.

E. 2

Am 29. Juni 2022 reichte die D._____ AG ein Baugesuch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf Parzelle 6540 ein.

E. 3

Gegen das Bauprojekt erhoben A._____ und B._____ am 25. Juli 2022 Einsprache und begründeten diese im Wesentlichen damit, dass die Baugesuchsunterlagen nicht vollständig seien, das Bauprojekt überdimensioniert sei (insbesondere wenn man berücksichtige, dass die Bauparzelle mitten im ISOS-Objekt Nr. F._____ liege) und aufgrund seiner disproportionalen Giebelfassade, seines fast quadratischen Fussabdrucks sowie seiner Gebäudehöhe/Geschosszahl keinen hinreichenden Bezug auf seine Umgebung nehme. Mit Blick auf die Erschliessung sei sodann zu beachten, dass der Weg "H._____" ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit Substanz (IVS-Objekt Q._____) darstelle. Sodann liege die Bauparzelle innerhalb des BLN-Objekts Nr. R._____

- 3 - "Trockengebiet im vorderen C._____". Da sich das geplante Bauvorhaben an einem sehr sensiblen Ort befinde und die Schutzziele des jeweiligen Inventars voraussichtlich schwer beeinträchtigen würde, sei es notwendig, ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD), eventualiter der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK), einzuholen. Mit Eingabe vom 16. November 2023 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein und machten insbesondere geltend, das geplante Bauprojekt genüge den Anforderungen zum hindernisfreien Bauen nicht.

E. 3.1

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin 2 stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die Schutzwirkung des ISOS nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben greife. Das vorliegende Bauvorhaben betreffe ein Grundstück in der Bauzone und habe damit die Regelbauvorschriften nach dem Baugesetz der Gemeinde C._____ zu beachten. Bei der Erteilung einer Baubewilligung im Baugebiet handle es sich nicht um eine Bundesaufgabe i.S.v. Art. 2 NHG. Damit bestehe weder eine Pflicht der Bauherrschaft zur Berücksichtigung des ISOS noch die Notwendigkeit einer Begutachtung durch die ENHK gemäss Art. 7 NHG. Die Gemeinde macht sodann geltend, dass die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach die kommunale Nutzungsplanung die

- 16 - Schutzziele des ISOS klar missachte, unzutreffend sei. Entsprechend sei auch die aus dieser Behauptung abgeleitete Schlussfolgerung, dass dem ISOS im vorliegenden Fall im Baubewilligungsverfahren unmittelbar Geltung zukomme bzw. dass dieses die gleiche rechtliche Wirkung habe wie bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe, und mithin Art. 6 und 7 NHG anwendbar seien, unhaltbar. 3.2.1. Für den Natur- und Heimatschutz, insbesondere in den Bereichen des Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutzes, sind die Kantone zuständig (Art. 3 und Art. 42 Abs. 1 BV sowie Art. 78 Abs. 1 BV; vgl. auch WALTHER/WEBER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, S. 48 Rz. 4). Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes in den erwähnten Bereichen ist auf die Erfüllung von Bundesaufgaben beschränkt (Art. 78 Abs. 2 BV). Dies widerspiegelt sich denn auch in der Gesetzessystematik des NHG und namentlich im Titel des 1. Abschnitts (Art. 2-12g NHG), welcher lautet: Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege bei Erfüllung von Bundesaufgaben (vgl. hierzu auch GRIFFEL, Umweltrecht, in a nutshell, 3. Auflage, Zürich/St. Gallen 2023, S. 270). Entsprechend setzt die obligatorische Begutachtung eines geplanten Eingriffs gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG die Erfüllung einer Bundesaufgabe voraus. Ausserhalb der Erfüllung von Bundesaufgaben besteht demgegenüber keine Begutachtungspflicht (vgl. LEIMBACHER, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, Ergänzt um Erläuterungen zu JSG und BGF, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 7 Rz. 2). Vorliegend ist nicht ersichtlich, und wird von den Beschwerdeführern denn auch nicht geltend gemacht, dass das geplante Bauvorhaben eine Bundesaufgabe betrifft. Das blosses Betroffensein eines ISOS-Inventarobjekts begründet noch keine Bundesaufgabe (Urteil des Bundesgerichts 1C_700/2013 vom 11. März 2014 E.2.3 f.). An dieser

- 17 - Stelle sei auch erwähnt, dass die kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege/ANU) in ihren jeweiligen Amtsberichten die Frage der Bundesaufgabe nicht explizit thematisiert, sondern lediglich den Eingriff in die Bundesinventare beurteilt haben. Somit kann daraus nicht eine Aufforderung zur Einholung eines Gutachtens der ENHK/EKD abgeleitet werden. Mithin ist festzuhalten, dass die Erteilung der Baubewilligung vorliegend eine kommunale Aufgabe darstellt und folglich keine Begutachtungspflicht i.S.v. Art. 7 Abs. 2 NHG besteht. 3.2.2. Soweit die Beschwerdeführer die Erforderlichkeit einer solchen Begutachtung aus der Behauptung herleiten, dass die kommunale Nutzungsplanung das ISOS missachte, und daraus folgern, dass Art. 6 und Art. 7 NHG anwendbar sind, so kann ihnen nicht gefolgt werden. Sowohl der qualifizierte Schutz gemäss Art. 6 NHG (wonach ein Eingriff nur zulässig ist, wenn bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung vorliegen) als auch die obligatorische Begutachtung nach Art. 7 NHG greifen nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Ausserhalb der Erfüllung

von Bundesaufgaben gelten die Bundesinventare indes nur mittelbar, nämlich über die Nutzungsplanung (vgl. hinsichtlich der Pflicht zur Berücksichtigung der Inventare in der Nutzungsplanung BGE 135 II 209 E.2.1 und LEIMBACHER, a.a.O., Art. 6 Rz. 23). Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Nutzungsplanung die Schutzziele eines Inventars geradezu missachtet (vgl. Urteil 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E.4.5.5; WALTER/ENGELER, in: Handbuch Heimatschutzrecht, § 7 Rz. 188; LEIMBACHER, a.a.O., Rz. 25 zu Art. 6 NHG). Allerdings sind in diesem Fall nur die im Objektblatt genannten Schutzziele (als die ungenügende Nutzungsplanung ergänzendes Recht) unmittelbar anwendbar und nicht Art. 6 und Art. 7 NHG. Diese Bestimmungen gelten – wie bereits ausgeführt (vgl. E.3.2.1 vorstehend) – nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Mit anderen

- 18 - Worten führt eine allfällige Missachtung des ISOS in der Nutzungsplanung nicht dazu, dass bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben plötzlich eine obligatorische Begutachtung i.S.v. Art. 7 NHG erfolgen müsste, oder gar das geltende Schutzniveau des Inventars auf dasjenige von Art. 6 NHG angehoben würde (vgl. auch WAGNER PFEIFER, in: Umweltrecht, Besondere Regelungsbereiche, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 1337). Die von den Beschwerdeführern konstruierte Schlussfolgerung ist mit der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung, wonach der Natur- und Heimatschutz, zumindest was die Bereiche des Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutzes betrifft, in die Kompetenz der Kantone fällt und die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes in den erwähnten Bereichen auf die Erfüllung von Bundesaufgaben beschränkt ist (Art. 78 Abs. 2 BV), nicht vereinbar. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Einholung eines Gutachtens der ENHK/EKD ist somit abzuweisen. 4. Die Beschwerdeführer sind weiter der Auffassung, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde C._____ und namentlich Art. 41 BauG, wonach in der Dorfzone Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 13 m und einer Gebäudelänge von bis zu 30 m zulässig sind, das ISOS missachten, was zur Folge habe, dass die Schutzziele des ISOS im Baubewilligungsverfahren unmittelbar Anwendung finden würden. Da das Bauprojekt den im betreffenden Objektblatt aufgeführten Schutzziele widerspreche, dürfe es nicht bewilligt werden.

E. 4

Mit Baubescheid vom 13. Dezember 2022 erteilte die Baukommission (=Baubehörde) die Baubewilligung. Diese wurde den Einsprechern am 17. Dezember 2022 zugestellt. Die Begründung des Bauentscheids (undatiert), worin die Baubehörde die Einsprache abwies, wurde A._____ und B._____ am 22. Dezember 2022 zugestellt.

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin 2 bringt in diesem Zusammenhang im Wesentlichen vor, dass die Rügen betreffend die Grundordnung nicht im Baubewilligungsverfahren, sondern vielmehr im Rahmen der im letzten Jahr durchgeführten Ortsplanungsrevision zum Teilgebiet I._____ hätten vorgebracht werden müssen. Diese sei jedoch mittlerweile in Rechtskraft

- 19 - erwachsen. Die Gemeinde fügt diesbezüglich hinzu, dass die damals von den Beschwerdeführern gegen die Teilrevision der Ortsplanung erhobene Planungsbeschwerde durch die Regierung vollumfänglich abgewiesen worden sei. Abgesehen davon seien die Grundordnung der Gemeinde C._____ und namentlich das Gebiet I._____ in den letzten Jahren mehrfach Gegenstand von Revisionen gewesen und die Regierung habe diese

Revisionen genehmigt, ohne die Überbaubarkeit der Parzelle 6540 in Frage zu stellen. Zudem seien seitens der Regierung und auch seitens anderer Behörden nie irgendwelche gestalterischen Vorgaben in Bezug auf dieses Gebiet gemacht worden. Die Regierung sei vielmehr davon ausgegangen, dass das ISOS bereits genügend in der Ortsplanung umgesetzt worden sei.

E. 4.2

Bezugnehmend auf die obigen Ausführungen ist vorab festzuhalten, dass die Bundesinventare, wie namentlich das ISOS, bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben (nur) in mittelbarer Weise gelten. Diese mittelbare Wirkung zeigt sich darin, dass die Kantone und Gemeinden die Schutzziele der einzelnen Bundesinventarobjekte im kantonalen und kommunalen Recht, insbesondere der Richt- und Nutzungsplanung, berücksichtigen müssen (BGE 135 II 209). Der Schutz der Bundesinventarobjekte wird hier also durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteile 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2; 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020; je mit Hinweisen). Entsprechend sind im Baubewilligungsverfahren für die betroffenen Grundeigentümer nur die einschlägigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung verbindlich. Die Rüge, dass die Grundordnung ein Bundesinventar nicht im gebotenen Sinne umsetze, muss grundsätzlich mittels Anfechtung des betreffenden Planungsmittels (Plan und/oder Baugesetz) im Anschluss an dessen Erlass vorgebracht werden. Eine spätere akzessorische Überprüfung der materiellen

- 20 - Übereinstimmung der Grundnutzungsordnung mit den Schutzanliegen eines Bundesinventars findet nur in Ausnahmesituationen statt, so z.B., wenn die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des Inventars geradezu missachtet (vgl. WAGNER PFEIFER, a.a.O., S. 440 Rz. 1335). Würde dies bejaht, käme den Schutzziele des ISOS (als Ergänzung zur mangelhaften Nutzungsplanung) unmittelbare Geltung zu. 4.3.1. Gemäss dem geltenden Baugesetz wird in der vom ISOS-Objekt Nr. F._____ betroffenen Dorfzone der Erhalt der bestehenden Siedlung sowie die harmonische Einfügung von allfälligen Neu- und Umbauten primär durch die Ästhetikklausel (Art. 35 Abs. 2 BauG) sichergestellt. Demnach ist in der Dorfzone der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten, wobei Neu- und Umbauten in Bezug auf Proportionen und Gestaltung so auszuführen sind, dass sie sich in ihre Umgebung möglichst harmonisch einfügen und sich an der alten und über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns orientieren. Mit dieser Bestimmung trägt die Nutzungsplanung der Gemeinde C._____ dem ISOS bereits substantiell Rechnung [Anmerkung des Gerichts: Die Gemeinde C._____ ist 2015 durch die Fusion der Gemeinden M._____, N._____, E._____, O._____ und P._____ entstanden. Bis nach Abschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung gilt die Baugesetzgebung der ehemaligen Gemeinden; im vorliegenden Fall das Baugesetz der Gemeinde E._____ vom 17. März 2005, genehmigt durch die Regierung am 19. September 2006]. 4.3.2. Im einschlägigen Genehmigungsbeschluss hatte die Regierung der Gemeinde E._____ – beziehend auf den Umstand, dass der historische Siedlungskern von E._____ sowie die Aussenstationen (Schlösser und T._____) im ISOS erfasst sind und sich die Einstufung der Bedeutung der Ortsbilder gemäss ISOS auf die Gesamtheit der Bebauung und deren Umgebung bezieht, was darauf hindeute, dass mit der

- 21 - Bausubstanz sowie mit den Aussenräumen besonders sorgfältig umgegangen werden müsse – nahegelegt, die Bauberatungspflicht nicht nur für die "Bauzonen mit Spezialvorschriften", sondern für die ganze Dorfzone nochmals zu prüfen und

gegebenenfalls ins Baugesetz aufzunehmen. Im Übrigen gäbe das Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass (siehe Genehmigungsbeschluss der Regierung vom [...]). Insgesamt lässt sich daraus schliessen, dass die Regierung die Umsetzung des ISOS auf Stufe Nutzungsplanung (allenfalls unter dem Vorbehalt, dass in der gesamten Dorfzone die Bauberatung beigezogen wird, welche die Gemeinde sachlich und neutral auf fachlicher Ebene in Bezug auf gestalterische Fragen bei der Meinungsbildung unterstützt) als hinreichend erachtete. Diesbezüglich ist für den konkreten Fall anzumerken, dass die Gemeinde für die Beurteilung des Bauprojekts unter gestalterischen bzw. ortsbildschützerischen Aspekten die Bauberatung beigezogen und damit das Anliegen der Regierung tatsächlich umgesetzt hat. 4.3.3. Dass Art. 41 BauG in der Dorfzone grundsätzlich Gebäude mit einer Firsthöhe von 13 m und einer Länge von 30 m erlaubt, bedeutet nicht, dass diese Baumasse tatsächlich ausgeschöpft werden können. Eine Reduktion der baurechtlich zulässigen Masse kann aus Gründen des Denkmal- oder Ortsbildschutzes im Einzelfall geboten sein (siehe WALTHER/WEBER, a.a.O., S. 60 Rz. 42). Entsprechend bleibt der Gemeinde – nicht zuletzt aufgrund der Gestaltungs- und Eingliederungsvorschrift von Art. 35 Abs. 2 BauG – genug Raum, um die Schutzziele des ISOS durchzusetzen. 4.3.4. Aus dem Zonenplan der Gemeinde E._____ von 1975 ist zudem ersichtlich, dass das Gebiet rund um das Schloss G._____ und insbesondere auch die Bauparzelle bereits damals der Dorfzone und damit der Bauzone zugewiesen waren (vgl. die Zonenübersicht 1:5000,

- 22 - Gemeinde E._____ in dem von der Gemeindeversammlung am 4. Juli 1975 beschlossenen und am 22. Dezember 1975 von der Regierung genehmigten Baugesetz der Gemeinde E._____). Die ISOS- Erstaufnahme ist demgegenüber aus dem Jahr 1989 und damit jüngeren Datums (vgl. Amtsbericht der Denkmalpflege, S. 1). Alleine aus dem Umstand, dass die Bauparzelle seither nicht ausgezont wurde, kann nicht geschlossen werden, dass dadurch das ISOS geradezu missachtet würde, zumal gemäss geltendem Baugesetz die harmonische Einfügung von allfälligen Neu- und Umbauten sowie deren Orientierung an der alten und über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns durch die Ästhetikklausel (Art. 35 Abs. 2 BauG) gewährleistet ist und damit dem Ortsbild gebührend Rechnung getragen wird. 4.3.5. Zusammenfassend bestehen nach Auffassung dieses Gerichts keine Anhaltspunkte, die darauf hinweisen, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde C._____, namentlich das Baugesetz der Gemeinde E._____, das ISOS im betroffenen Gebiet geradezu missachten. Eine unmittelbare Anwendbarkeit des ISOS im vorliegenden Baubewilligungsverfahren scheidet somit aus. Dies bedeutet indes nicht, dass das ISOS im vorliegenden Verfahren gar keine Bedeutung hat (vgl. E.5 f. nachstehend). 5. Schliesslich bringen die Beschwerdeführer vor, das Bauprojekt verletze Art. 35 Abs.2 BauG, zumal sich dieses nicht harmonisch in die Umgebung einfüge.

E. 5

Dagegen erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 1. Februar 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten darin, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben, und die nachgesuchte Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Parzelle 6540 in E._____, Gemeinde C._____, sei zu verweigern. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und es sei ein Gutachten der ENHK und/oder der EKD einzuholen. Zudem sei ein Augenschein durchzuführen. Begründend führten sie im Wesentlichen aus, das Bauprojekt verstosse

gegen die Zielsetzungen des ISOS. Die Beschwerdeführer hätten, ebenso wie die Gemeinde, eine fachliche

- 4 - Beurteilung des Bauvorhabens vornehmen lassen, und zwar beim S._____. Dieses Gutachten (nahfolgend: Gutachten S._____) sei zum Schluss gekommen, dass sich ein Gebäude an diesem Standort möglichst sorgfältig in die Umgebung einzufügen habe, dass in der Grösse des Volumens Zurückhaltung angebracht sei, und dass sich ein Gebäude architektonisch und ortsbaulich gut zum Bestand einzufügen habe. Beim vorliegend geplanten Gebäude werde festgestellt, dass es gegenüber der Umgebung einen deutlichen Massstabssprung mache und sich in seiner Wuchtigkeit im Ortsbild als störender Fremdkörper präsentiere. Es wirke mit seiner Gebäudetiefe und Höhe deutlich zu massiv und mit nahezu quadratischem Fussabdruck disproportional. Das Gebäude zeige sich als freistehender Einzelbau und füge sich somit nicht harmonisch ins Ortsbild ein. Mit dem Entscheid Rüti (BGE 135 II 209) habe das Bundesgericht klargestellt, dass für die Kantone und Gemeinden auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben eine Pflicht zur Berücksichtigung der Inventare gemäss Art. 5 NHG bestehe. Im vorliegenden Fall würden es die Schutzanliegen des ISOS gebieten, dass die Bauparzelle dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird. Das ISOS fordere für den Bereich, in dem sich die Bauparzelle befinde, unmissverständlich den Verzicht auf eine weitere, die historische Bebauung konkurrenzierende oder die Sicht auf diese versperrende Bautätigkeit. Die Kantone und Gemeinden seien verpflichtet, dafür zu sorgen, dass das ISOS bei der Nutzungsplanung hinreichend berücksichtigt werde. Dies sei hier leider nicht geschehen. Die Bauparzelle liege anstatt in einer Nichtbauzone in der Dorfzone, wo gemäss Zonenschema (Art. 41 BauG) Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 13 m und einer Gebäudelänge von bis zu 30 m zulässig seien. Derartig grosse Gebäude würden die wichtige Ortsansicht von Norden her zwangsläufig stark beeinträchtigen. Somit sei festzustellen, dass die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS ganz klar missachte, jedenfalls bezogen auf Parzelle 6540. Dieser

- 5 - Umstand bewirke, dass dem ISOS im vorliegenden Fall unmittelbare Geltung zukomme, bzw. dass das ISOS mit anderen Worten die gleiche rechtliche Wirkung habe, wie bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, sodass Art. 6 und 7 NHG anwendbar seien. Aufgrund der Gutachten der J._____ AG und des S._____ stehe fest, dass das Bauprojekt – indem es den für die Ortsansicht von Norden her eminent wichtigen Freiraum beeinträchte, die historische Bebauung konkurrenzieren und die Sicht auf die historische Bebauung behindere – eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS-Objekts darstelle, was auch der beantragte Augenschein bestätigen werde. Entsprechend hätte die Gemeinde zwingend ein Gutachten der ENHK einholen müssen. Zudem sei das ISOS-Objekt ungeschmälert zu erhalten, verdiene die grösstmögliche Schonung und eine Abweichung vom Ziel der ungeschmälerten Erhaltung dürfe nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung auf dem Spiel stehen würden. Der Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen komme jedoch kein Interesse von nationaler Bedeutung zu. Ein Bauvorhaben, welches auch die kommunale Bauberatung als "kritisch", "überdurchschnittlich" und "sehr imposant" taxiert werde, sei mit den Zielen des ISOS nicht vereinbar und hätte daher schon aus diesem Grund nicht bewilligt werden dürfen. Falls das Gericht dieser Argumentation wider Erwarten nicht folgen und Art. 6 und 7 NHG nicht als anwendbar erachten sollte, sei festzuhalten, dass eine Überprüfung der ISOS-Vereinbarkeit auch im Rahmen der vorzunehmenden

Interessenabwägung zu erfolgen habe. Eine solche Interessenabwägung sei namentlich im Zusammenhang mit den Ästhetikklauseln und Einordnungsvorschriften von Art. 35 Abs. 2 BauG durchzuführen. Diese sei im Lichte der Heimatschutzgesetzgebung vorzunehmen. Diesbezüglich sei zunächst festzuhalten, dass die Vorgaben von Art. 35 Abs. 2 BauG deutlich über diejenigen von Art. 73 Abs. 1 KRG hinausgehen würden, zumal statt einer "guten

- 6 - Gesamtwirkung" notwendig sei, dass sich das Bauvorhaben "möglichst harmonisch" in die Umgebung einfüge und sich an der alten, gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns orientiere. Das Bauvorhaben erfülle diese Anforderungen nicht. Es verfüge über einen zu grossen Fussabdruck, würde viergeschossig in Erscheinung treten, und weise zudem auch grosse Dachaufbauten auf. Die Beschwerde sei somit auch aus diesem Grund gutzuheissen. Schliesslich rügten die Beschwerdeführer auch die Abluftanlage der Einstellhalle sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen.

E. 5.1

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin 2 halten dem im Wesentlichen entgegen, dass der Gemeinde in Bezug auf die Ästhetikklausel in Art. 35 Abs. 2 BauG ein gewisser Ermessensspielraum zukomme, dass die Gemeinde vorliegend die Bauberatung beigezogen habe und dass sie unter Berücksichtigung von deren Bericht zum Schluss gekommen sei, dass das Bauvorhaben sich harmonisch in die Umgebung

- 23 - einfüge und entsprechend bewilligungsfähig sei. Weiter würde vorliegend das Interesse an der Verdichtung dasjenige am Ortsbildschutz überwiegen.

E. 5.2

Soweit (wie vorliegend) keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteile 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2; 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020; je mit Hinweisen; siehe auch E.4.2 vorstehend). Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich, als sie namentlich bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen sind. Dies gilt namentlich bei der Anwendung von ästhetischen Generalklauseln (vgl. zum Ganzen BGE 135 II 209 E.2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_265/2022 vom 24. April 2023 E.2.2, 1C_572/2022 vom 2. November 2023 E.3.1.1, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E.3.2, 1C_334/2020 vom 27. Juli 2021 E.4.4, 1C_635/2018 vom 31. März 2020 E.3.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E.4.3).

E. 5.2.1

Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend. Die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel darf aber nicht dazu führen, dass generell die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Eine derartige Klausel darf auch nicht die Funktion einer Planungszone übernehmen und dazu verwendet werden, die bestehenden Bauvorschriften ausser Kraft zu setzen und eine künftige Nutzungsordnung zu sichern. Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung von Ästhetikklauseln ein Ermessensspielraum zu, der im

- 24 - Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung

der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Baubehörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_123/2021 vom 28. März 2022 E.3.5.1 u. 3.5.2, 1C_264/2020 vom 9. Dezember 2020 E.5.4.3, 1C_117/2016, 127/2016 vom 4. Juli 2016 E.3.4; VGU R 2020 23 vom 26. Oktober 2021 E.2.4, R 2016 35 vom 4. November 2016 E.2d, R 2014 95 vom 24. Juni 2015 E.5b, R 14 103 vom 30. August 2016 E.4e und R 2014 24 vom 16. Februar 2016 E.5a, vgl. zum Ganzen auch R 21 6 vom 17. Mai 2022 E.2.5).

E. 5.2.2

Gemäss Art. 35 Abs. 2 BauG ist in der Dorfzone der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten (Satz 1). Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Proportionen und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich in ihre Umgebung möglichst harmonisch einfügen und sich an der alten und über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns orientieren (Satz 2). Die Bestimmung in Art. 35 Abs. 2 BauG stellt – wie die Generalklausel in Art. 73 Abs. 1 KRG, die eine gute Gesamtwirkung verlangt – eine positive Ästhetikvorschrift dar. Im Unterschied zu den entsprechenden negativen Klauseln, welche eine Verunstaltung eines Stadt- oder Quartierbilds verbieten, verlangt die genannte Vorschrift positiv eine "harmonische Einfügung" der Bauten in ihre Umgebung (vgl. zur positiven Generalklausel Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012 vom 28. März 2023 E.3.3). Die kommunale Ästhetikvorschrift geht aber insoweit über Art. 73 Abs. 1 KRG hinaus, als sie namentlich vorschreibt, dass sich Neu- und Umbauten an der alten und über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns zu orientieren haben. Die Frage, ob vorliegend eine harmonische Einfügung nach Art. 35 Abs. 2

- 25 - BauG erzielt wird, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen (E.5.2.3 f. nachstehend). Im Rahmen der Interessenabwägung ist sodann der mit der Ästhetikvorschrift angestrebte Ortsbildschutz dem Interesse an der Verdichtung bzw. dem Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen gegenüberzustellen (E.5.3 nachstehend).

E. 5.2.3

Vorliegend haben die Parteien je ein Gutachten eingereicht, wobei sich diese inhaltlich widersprechen. Während das Gutachten der J._____ AG davon ausgeht, dass der Bau sich gut in die Umgebung integrieren lässt, kommt das Gutachten S._____ zum Schluss, dass das geplante Bauprojekt überdimensioniert ist und sich demzufolge nicht gut ins Ortsbild eingliedert. Um die aufgeführten Diskrepanzen und mit Blick auf die harmonische Einfügung nach Art. 35 Abs. 2 BauG die Frage nach potentiellen Eingriffen in das betroffene ISOS-Objekt zu klären, hat das Gericht einen Amtsbericht bei der kantonalen Denkmalpflege eingeholt. Das (unabhängige) Gutachten der kantonalen Denkmalpflege kommt vorliegend hinsichtlich der Fernwirkung zum Schluss, dass der geplante Neubau sehr prominent in der Ostansicht stehe. Zudem liege dessen Traufe höher als die Traufe der bestehenden Bauten und des Schlosses, weshalb eine deutlich höhere Fassade entstehe. Auch die Gebäudetiefe sei mit 15 m grösser als bei den Altbauten und führe zu einem ortsunüblichen, fast quadratischen, ausrichtungsneutralen Fussabdruck. Schliesslich stehe das Gebäude allseitig frei, mit grösserem Abstand zu den sich an den Hügel schmiegenden Altbauten. Bezüglich des Nahbereichs hält die Denkmalpflege fest, die räumlichen Qualitäten seien durch die frontbildende Anordnung der sorgsam am Fuss des Burghügels

eingebetteten Bebauung und den intakten Zwischenbereichen gegeben (ISOS). Der öffentliche Strassenraum erstreckt sich von den

- 26 - Hausfassaden bis zu den das Schlossareal sowie die zentrale Wiese einfassenden Mauern bzw. die Zäune der Obstgärten. Zur Weiterführung dieser Struktur müsste der Neubau gleichfalls direkt am öffentlichen Raum anschliessen. Dafür wäre eine Verschiebung des Baukörpers mindestens bis zur südlichen und östlichen Parzellengrenze nötig. Eine solitäre Positionierung eines grossen quadratischen Baukörpers von der Strasse zurückversetzt (um den Grenzabstand) in einem nun viel zu engen Obstgarten sei unbedingt zu vermeiden. Hinsichtlich des IVS führt die Denkmalpflege aus, der angrenzend an die Parzelle 6540 verlaufende historische Weg (Q._____) sei mit der Kategorie "Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz" bezeichnet. Objekte dieser Klassifizierung müssten gemäss Art. 6 VIVS mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben. Durch den Bau des Wohnhauses würden Teile der Trockenmauern zerstört. Eine fachgerechte Wiederherstellung wäre Teil des vorliegenden Bauprojekts. In den Projektunterlagen werde keine Aussage zur Mauer oder deren Wiederherstellung gemacht. Beim vorliegenden Projektstand sei somit von einer wesentlichen Beeinträchtigung des IVS-Objektes auszugehen. Als Fazit hält die Denkmalpflege fest, sie gehe beim geplanten Neubau von einer grossen Beeinträchtigung der ISOS und IVS Objekte aus. Mit einer Überarbeitung des Projekts auf Grundlage von Art. 35 Abs. 2 BauG bezüglich Stellung, Einfügung und Dimension wäre womöglich eine Reduktion der Beeinträchtigung zu erreichen. Die Beurteilung der kantonalen Fachbehörde ist inhaltlich klar und widerspruchsfrei, sodass darauf abgestellt werden kann. Tatsächlich weicht das geplante Bauprojekt aufgrund seines nahezu quadratischen Grundrisses massgeblich von der Baustruktur der umliegenden Gebäude ab und wirkt im Gegensatz dazu wuchtig bzw. zu dominant. Mit seiner solitären Positionierung wird zudem der aus der Nordansicht für das

- 27 - Ortsbild entscheidende und schützenswerte Freiraum beeinträchtigt. Entsprechend ist festzuhalten, dass sich der geplante Neubau in Bezug auf Proportionen und Gestaltung nicht harmonisch in dessen Umgebung einfügt und sich diesbezüglich auch nicht an der alten und über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns orientiert, sondern diese aufgrund seines Volumens und solitären Positionierung konkurrenziert. Auf die beantragten Augenscheine kann angesichts der klaren und umfassenden Stellungnahme der kantonalen Fachbehörde verzichtet werden.

E. 5.2.4

Selbst das Gutachten der J._____, auf welches sich die Gemeinde stützt, räumt ein, dass das geplante Bauvorhaben sehr imposant wirkt. Die Aussage, wonach Anstrengungen unternommen wurden, um den Charakter und die Einbettung angemessen und harmonisch auf das bestehende Umfeld abzustimmen, ist wenig überzeugend, zumal Anstrengungen alleine nicht genügen um darzulegen, dass die Einbettung tatsächlich den Anforderungen von Art. 35 BauG entspricht. Mit dieser Formulierung wird vielmehr der Eindruck vermittelt, dass sich der Neubau aufgrund seiner Proportion und Gestaltung in Wahrheit nicht harmonisch in dessen Umgebung einfügen lässt.

E. 5.2.5

Nach dem Gesagten, beruht die massgeblich auf dem Gutachten der J._____ AG abgestützte Begründung der Gemeinde – obschon ihr diesbezüglich ein gewisses Ermessen

zukommt – nicht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände und kann vom Gericht daher nicht geschützt werden. Indem die Gemeinde eine harmonische Einfügung des geplanten Bauprojekts bejahte und dieses im Ergebnis bewilligte, hat sie Art. 35 Abs. 2 BauG verletzt.

- 28 -

E. 5.3

Der Argumentation der Beschwerdegegner, wonach in casu die Interessen an der Verdichtung diejenigen am Ortsbildschutz überwiegen, kann – wie nachfolgend aufgezeigt wird – nicht gefolgt werden.

E. 5.3.1

Gegenüber dem Schutz von Bau- und Naturdenkmälern steht das Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen in einem Spannungsverhältnis. Das Bundesgericht hat diesbezüglich festgehalten, dass das Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen, welchem der Gesetzgeber im RPG grosses Gewicht beimisst, von nationaler Bedeutung ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_118/2016 vom 21. März 2017 E.6). Daraus lässt sich indes nicht schliessen, dass dieses Interesse automatisch überwiegt. Die Rücksichtnahme auf Natur- und Baudenkmäler erfordert einen Umgebungsschutz, welcher einer Verdichtung entgegenstehen kann (WALTHER/WEBER, a.a.O., S. 60 Rz. 41). Eine Reduktion der baurechtlich zulässigen Masse aus Gründen des Denkmal- oder Ortsbildschutzes kann daher im Einzelfall geboten sein (WALTHER/WEBER, a.a.O., S. 60 Rz. 42). Möglicherweise kann dem Interesse an einer Verdichtung auch mit einem redimensionierten Projekt Rechnung getragen werden (vgl. hierzu das Urteil des Bundesgerichts 1C_118/2016 vom 21. März 2017 E.6).

E. 5.3.2

Vorliegend stellt das geplante Bauprojekt gemäss den überzeugenden Feststellungen der kantonalen Denkmalpflege – insbesondere aufgrund seines fast quadratischen Fussabdrucks, seiner solitären Positionierung und seiner Dimension – eine grosse Beeinträchtigung des ISOS, des IVS und damit des Ortsbildes dar. Zwar ist eine Wohnbaute in der Dorfzone, die u.a. zu Wohnzwecken dient (Art. 35 Abs.1 BauG), unbestrittenermassen zonenkonform und auch die Denkmalpflege schliesst eine Überbauung am fraglichen Ort nicht aus. Ein Wohnhaus bedingt aber keine Baute in den vorgesehenen Gebäudemassen und mit der vorgesehenen solitären Positionierung. Jedenfalls ist nicht ersichtlich,

- 29 - dass dem Verdichtungsinteresse allein mit dem vorgelegten Projekt entsprochen werden kann. Vielmehr kann die gewünschte Siedlungsverdichtung auch mit einem neuen, redimensionierten Projekt erreicht werden, indem bspw. mit einer angepassten Baustruktur auf einen quadratischen Grundriss sowie eine solitäre Positionierung des Gebäudes verzichtet wird. Damit würde dem Ortsbildschutz insgesamt mehr Beachtung geschenkt und im Ergebnis eine harmonische Einfügung in die Umgebung gemäss den Anforderungen von Art. 35 Abs. 2 BauG erzielt. In diese Richtung gehen auch die Ausführungen des Amts für Raumentwicklung Graubünden (ARE) im Vorprüfungsbericht zur laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung, wonach in der Dorfzone bei Neubauten, Erweiterungen bestehender Bauten sowie Ersatzneubauten das zulässige Gebäudevolumen grundsätzlich nach den umliegenden ortstypischen Gebäuden bestimmt wird und entsprechend kein

Anspruch auf die max. Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge geltend gemacht werden kann (vgl. Vorprüfungsbericht des ARE zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde C._____ vom 4. April 2023, S. 9 [Beilage 3 zu Bg1-act. G6]). Mithin kann festgehalten werden, dass das Interesse an der Verdichtung vorliegend nicht per se überwiegt, sondern unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes zu erfolgen hat und infolgedessen die in Art. 41 BauG vorgesehenen maximalen Baumasse möglicherweise nicht in jeder Hinsicht ausgeschöpft werden können.

E. 5.3.3

Aus den obigen Ausführungen folgt, dass die Beschwerde gutzuheissen ist und die Baubewilligung vom 13. Dezember 2022 sowie der Einspracheentscheid (undatiert) aufzuheben sind. 6. Weitere Ausführungen, namentlich zur Auswirkung der am 20. Februar 2024 erlassenen resp. am 7. März 2024 in Kraft getretenen Planungszone auf das vorliegende Bauprojekt, erübrigen sich hiermit. Auf die Rügen betreffend die Be- und Entlüftung der Einstellhalle sowie betreffend die

- 30 - Autoaufzüge und die damit geltend gemachten Lärmemissionen ist ebenfalls nicht näher einzugehen.

E. 6

Mit Eingabe vom 14. Februar 2023 erklärte sich die Beschwerdegegnerin 2 mit der Gewährung der aufschiebenden Wirkung einverstanden. Mit Eingabe vom 15. Februar 2023 erklärte auch die Gemeinde, mit der Gewährung der aufschiebenden Wirkung einverstanden zu sein.

E. 7

Mit Verfügung vom 17. Februar 2023 erteilte der Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

E. 7.1

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Verfahrenskosten, bestehend aus den Kanzleiauslagen und der Staatsgebühr, welche vorliegend auf CHF 4'000.-- festgesetzt wird, den unterliegenden Beschwerdegegnern je zur Hälfte auferlegt (Art. 73 Abs. 1 VRG).

E. 7.2

Die Beschwerdeführer haben eine Honorarvereinbarung mit einem Stundenansatz von CHF 270.-- und eine Honorarnote im Umfang von insgesamt CHF 4'068.40 (inkl. MWST) eingereicht. In der Honorarnote wurden 13 h 35 min sowie ein Betrag von CHF 110.03 (inkl. MWST) als Kleinspesenpauschale verrechnet, was für das vorliegende Beschwerdeverfahren angemessen erscheint. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit die Beschwerdeführer zu gleichen Teilen mit insgesamt CHF 4'068.40 (inkl. MWST) zu entschädigen (Art. 78 Abs. 1 VRG).

- 31 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Mit Vernehmlassung vom 22. Februar 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin 2, die Beschwerde abzuweisen und die Bewilligung zu erteilen. Des Weiteren sei auf die Einholung eines Gutachtens der ENHK und/oder EKD zu verzichten. Begründend führte sie aus, das ISOS sei nicht eigentümer- sondern nur behördenverbindlich. Die

Beschwerdeführer könnten damit aus dem Entscheid Rüti (BGE 135 II 209) nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das ISOS und dessen Schutzanliegen seien in der Nutzungsplanung umzusetzen. Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung sei auch für die Eigentümer verbindlich. Und erst wenn diese grundeigentümerverbindlichen Festlegungen erfolgt seien, würden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung finden. Die in diesem

- 7 - Zusammenhang von den Beschwerdeführern vorgebrachten Argumente hätten daher im Rahmen der im letzten Jahr durchgeführten Ortsplanung zum Teilgebiet I._____ vorgebracht werden müssen. Diese sei jedoch mittlerweile in Rechtskraft erwachsen. Die Schutzwirkung des ISOS entfalten sich nur bei der Wahrnehmung von Bundesaufgaben. Das vorliegende Bauvorhaben betreffe ein Grundstück in der Bauzone und habe damit die Regelbauvorschriften nach dem Baugesetz der Gemeinde C._____ zu beachten. Bei der Erteilung einer Baubewilligung im Baugebiet handle es sich nicht um eine Bundesaufgabe i.S.v. Art. 2 NHG. Damit bestehe weder eine Pflicht der Bauherrschaft zur Berücksichtigung des ISOS noch die Notwendigkeit einer Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission gemäss Art. 7 NHG. Die Baukommission der Gemeinde C._____ habe in enger Zusammenarbeit mit der Bauberatung das vorliegende Bauprojekt überprüft und sei folgerichtig zum Schluss gelangt, dass es zu genehmigen ist. Des Weiteren treffe es nicht zu, dass das vorliegende Bauprojekt überdimensioniert sei. Das von den Beschwerdeführern eingeholte und in diesem Zusammenhang mehrfach zitierte Gutachten S._____ stelle eine Parteibeauptung dar und sei deshalb nicht zu beachten. Die Masse gemäss geltender Grundordnung, namentlich max. Firsthöhe von 13 m und Gebäudelänge von 30 m, seien vorliegend eingehalten. Es liege zudem im grossen öffentlichen Interesse, dass heute möglichst verdichtet und energieeffiziente Bauten mit hoher Wohnqualität erstellt würden. Um dies zu erreichen, sei es notwendig, die gesetzlich erlaubten Masse auszunutzen. Im vorliegenden Fall sei ausserdem der von der Bauberatung der Gemeinde C._____ eingeholte, unabhängige Bericht der J._____ AG massgebend, welcher das Bauvorhaben, völlig zu Recht, als bewilligungsfähig einstufte. Die Rüge, wonach sich das vorliegende Bauprojekt in Bezug auf Proportion und Gestaltung nicht harmonisch in die Umgebung einfüge und sich nicht an der alten

- 8 - gewachsenen Bausubstanz des Dorfkerns orientiere und damit Art. 35 Abs. 2 BauG verletze, sei ebenfalls unbegründet. Sowohl der Bericht von K._____, Raumplanung (S. 15) als auch der Bericht der J._____ AG, würden die gute Eingliederung bestätigen. Schliesslich seien auch die Rügen betreffend die Be- und Entlüftung der Einstellhalle sowie betreffend die Autoaufzüge und die damit geltend gemachten Lärmemissionen nicht zu hören.

E. 9

In der Vernehmlassung vom 7. März 2023 weist die Gemeinde darauf hin, dass das Gutachten S._____ im Rahmen eines von den Beschwerdeführern erteilten und bezahlten Auftrages erstellt worden sei, es sich damit um ein Privatgutachten handle und die darin enthaltenen Ausführungen – zumindest soweit sie den Empfehlungen der eigenen Bauberaterin (J._____ AG) widersprechen – inhaltlich zurückgewiesen würden. Sodann sei auch der Vorwurf einer rechtswidrigen Nutzungsordnung und die daraus abgeleitete Forderung nach Einholung eines Gutachtens der ENHK bzw. der EKD zurückzuweisen. Im Gebiet "I._____", welches neben der Bauparzelle die im ISOS-Bericht kritisch erwähnte

Häuserzeile nördlich derselben umfasst, sei im Jahr 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt worden. Die Regierung habe nach ausführlicher Beschäftigung mit dem Ortsbildschutz festgestellt, dass abgesehen von einer Anweisung an die Gemeinde, die Obstbäume auf Parzelle 6534 zu sichern, keine weiteren Bemerkungen zur Vorlage anzubringen seien. Damit sei offenbar auch die Regierung der Ansicht, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde im Gebiet "I._____" inklusiv der Überbaubarkeit der vorliegend umstrittenen Parzelle 6540 nicht zu beanstanden sei. Somit sei festzuhalten, dass die Behauptung der Beschwerdeführer, dass die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS klar missachte, unzutreffend ist. Entsprechend sei auch die aus dieser Behauptung abgeleitete Schlussfolgerung, dass dem

- 9 - ISOS im vorliegenden Fall im Baubewilligungsverfahren unmittelbar Geltung zukomme bzw. dass dieses die gleiche rechtliche Wirkung habe wie bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe, nicht haltbar. Aus diesem Grund seien auch die Art. 6 und 7 NHG im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht anwendbar. Und selbst, wenn diese anwendbar wären, so bestünde trotzdem keine Pflicht der Gemeinde ein Gutachten der ENHK/EKD einzuholen, da es vorliegend an der Erheblichkeit der Beeinträchtigung fehle. Sodann sei auch der Vorwurf, das Bauvorhaben hätte aufgrund der Verletzung der Ästhetikklausel von Art. 35 Abs. 2 BauG abgewiesen werden müssen, haltlos. Der Gemeinde komme diesbezüglich nämlich ein Ermessensspielraum zu, wobei sie, um dieses pflichtgemäss auszuüben, die langjährige Bauberaterin (J._____ AG) beigezogen habe. Diese habe sich intensiv und kritisch mit dem Projekt auseinandergesetzt und sei zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben zonenkonform und bewilligungsfähig sei. Die Gemeinde habe sodann die Meinung der Bauberaterin selbst nochmals gewürdigt und insbesondere bezüglich der Grösse der Baute in ihrem Entscheid auch ausführlich begründet. Eine Reduktion der Masse, z.B. durch das Weglassen des obersten Geschosses, würde den "grossen Fussabdruck", der das Gebäude nach Ansicht der Beschwerdeführer hinterlassen würde, nur unwesentlich reduzieren, hingegen die angebotene Wohnfläche deutlich verringern. Eine solche Auflage würde nicht nur die privaten Interessen der Bauherrschaft tangieren, sondern auch dem (im grossen öffentlichen Interesse liegenden) Verdichtungsgebot widersprechen, zumal damit ungenutzte und nicht mehr nutzbare Ausnutzungsreserven entstehen würden. Die vom Kanton ausdrücklich gewünschte Verdichtung würde mit einem solchen Entscheid zugunsten einer kaum wahrnehmbaren ästhetischen Verbesserung deutlich eingeschränkt. Dies wäre unverhältnismässig und damit unzulässig, weshalb die Gemeinde auf solche Massnahmen bewusst verzichtet habe. Im Übrigen seien die

- 10 - Bauakten, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, vollständig eingereicht worden.

E. 10

Mit Eingabe vom 21. April 2023 verzichteten die Beschwerdeführer auf die Einreichung einer Replik und wiesen lediglich darauf hin, dass die Ausführungen der Gegenparteien auf die unlängst erfolgte Teilrevision "I._____" ganz offensichtlich ins Leere zielen würden, zumal in diesem Zusammenhang lediglich die nutzungsplanerischen Festlegungen zur beabsichtigten Verschiebung der Strasse um wenige Meter nach Osten zu beurteilen war, und nicht die Überbaubarkeit der vorliegend umstrittenen Parzelle 6540.

E. 11

Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 ersuchte der Instruktionsrichter das Amt für Kultur Graubünden, namentlich die Denkmalpflege, einen Amtsbericht zur Frage des Erfordernisses einer Begutachtung durch die ENHK/EKD zu erstellen und diesbezüglich potentielle Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben in das ISOS-Objekt bzw. in das IVS-Objekt zu prüfen. Für die Beurteilung allfälliger Beeinträchtigungen des BLN-Objekts wurde die Denkmalpflege aufgefordert, das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) beizuziehen und sodann einen koordinierten Bericht einzureichen.

E. 12

Der Amtsbericht lag am 28. März 2024 vor. Die Denkmalpflege hielt darin zusammenfassend fest, dass beim geplanten Bauprojekt – insbesondere aufgrund seines fast quadratischen Fussabdrucks, seiner solitären Positionierung und seiner Dimension – von einer grossen Beeinträchtigung der ISOS und IVS Objekte auszugehen ist, wobei mit einer Überarbeitung des Projekts auf Grundlage von Art. 35 Lit. B [rechte: Abs. 2] BauG bezüglich Stellung, Einfügung und Dimension womöglich eine Reduktion der Beeinträchtigung zu erreichen wäre. Das ANU kam in seinem Zuständigkeitsbereich zum Schluss, dass aufgrund des geplanten

- 11 - Volumens des Bauprojekts keine Beeinträchtigung der BLN-Schutzziele bestehen und beurteilte das Projekt punkto Gestaltung und Materialisierung als der Situation angepasst.

E. 13

Mit Stellungnahme vom 1. Mai 2024 führte die Beschwerdegegnerin 2 erneut aus, das ISOS sei im vorliegenden Fall nicht direkt anwendbar, da es sich bei einem gewöhnlichen Baubewilligungsverfahren auf kommunaler Ebene mit Sicherheit nicht um eine Bundesaufgabe handle. Zudem habe die Regierung die damals von den Beschwerdeführern gegen die Ortsplanungsrevision "I._____" eingereichte Planungsbeschwerde abgewiesen und sei dabei zum Schluss gekommen, dass das ISOS bereits genügend in der Ortsplanung umgesetzt worden sei. Das Bauprojekt entspreche der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen. Würde den Ausführungen der Denkmalpflege gefolgt werden, so würde weder eine Siedlungsdichtung nach Innen noch verdichtet gebaut werden können, was absolut nicht im öffentlichen Interesse liege. Eine Redimensionierung des Bauprojekts sei auch deswegen nicht nötig, weil die Bauparzelle nicht inmitten der alten gewachsenen Bausubstanz liege, sondern am Rande derselben. Abgesehen davon seien die bereits bestehenden Bauten im Dorfweiler höher als das Schloss. Das geplante Bauprojekt gliedere sich somit bestens in die bereits bestehenden Strukturen ein. Sowohl die Beschwerdeführer wie auch die Denkmalpflege würden sich immer auf den Blick von Norden beziehen. Tatsächlich erscheine die Bauparzelle aber bei dieser Ansicht optisch näher beim Einfamilienhausquartier entlang der Strasse "I._____" als bei den historisch gewachsenen Gebäuden des Quartiers "L._____". Durch die unauffällige Bauweise gliedere sich das vorliegende Bauprojekt bestens in die Landschaft ein. In diesem Zusammenhang beantragte die Beschwerdegegnerin 2 einen Augenschein.

- 12 -

E. 14

In der Stellungnahme vom 2. Mai 2024 hielten die Beschwerdeführer fest, dass auch wenn dies im Amtsbericht nicht ausdrücklich festgehalten werde, so doch klar hervorgehe, dass

die kantonale Fachstelle den Beizug einer Kommission nach Art. 25 Abs. 1 NHG (ENHK oder EKD) für erforderlich halte, weswegen sie davon ausgehen würden, dass das Verwaltungsgericht nun ein solches Gutachten einhole. Grundsätzlich gehe aber auch aus dem vorliegenden Amtsbericht hervor, dass das Bauvorhaben nicht hätte bewilligt werden dürfen, zumal dieses ganz klar gegen die Vorgaben von Art. 35 Abs. 2 BauG verstosse. Die Beschwerde sei also schon aus diesem Grund gutzuheissen. Sodann sei für das vorliegende Verfahren wesentlich, dass die Gemeinde C._____ am 20. Februar 2024 eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet erlassen habe. Gemäss einschlägiger Publikation im Amtsblatt seien Baubewilligungen während der Planungszone insbesondere dann zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben unüberbaute Flächen einer Bauzone beanspruche, die entweder ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen oder die aus anderen Gründen (z.B. Freihaltung aus ortsbild- oder denkmalpflegerischen Gründen) nicht überbaut werden sollten. Da im vorliegenden Fall das ISOS die Freihaltung der Bauparzellengebiete, stehe das Bauvorhaben zumindest potentiell in Widerspruch zu den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften der Gemeinde C._____. Auch aus diesem Grund sei eine Gutheissung der Beschwerde angezeigt.

E. 15

Die Gemeinde führt in ihre Stellungnahme vom 16. Mai 2024 aus, die Denkmalpflege gehe in keinster Weise auf die Fragestellung ein, ob die ENHK beigezogen werden solle oder nicht. Im Amtsbericht würden lediglich die Proportionen, die Dimensionierung und die Wirkung des Baukörpers thematisiert. Die diesbezügliche Auffassung der Denkmalpflege teile die Gemeinde nicht. Die Gemeinde habe bei der

- 13 - Beurteilung der Ästhetikklausel in Art. 35 Abs. 2 BauG einen gewissen Ermessensspielraum. Diesen habe sie, unter Beizug der Bauberaterin (J._____ AG), welche ihrerseits das Projekt für zonenkonform und bewilligungsfähig eingestuft hatte, pflichtgemäss ausgeübt. Die Beschwerde sei entsprechend vollumfänglich abzuweisen.

E. 16

Mit Eingabe vom 7. Juni 2024 fügte die Gemeinde noch an, dass die Denkmalpflege bzw. das Amt für Kultur schon mehrmals die Möglichkeit zur Stellungnahme betreffend Ortsplanung im Gebiet I._____ gehabt hätten, namentlich bei der Gesamtrevision im Jahr 2006, bei der Teilrevision I._____ im Jahr 2022 und zuletzt bei der Vorprüfung der laufenden Gesamtrevision. In keinem dieser Verfahrensschritte sei die Zuweisung der Parzelle 6540 zur Bauzone bzw. Dorfzone auch nur im Geringsten hinterfragt, geschweige denn eine Prüfung der Zuweisung der Parzelle 6540 zu einer Bauzone durch die ENHK oder EKD gefordert worden.

- 14 - II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten sind vorliegend der Baubescheid vom 13. Dezember 2023 und die Begründung des Bauentscheids (undatiert), mitgeteilt am

E. 17

Dezember 2023 resp. am 22. Dezember 2023, mit welchen die Beschwerdegegnerin 1 die Baubewilligung für den Neubau des MFH auf Parzelle 6540 erteilte und die Einsprache der

Beschwerdeführer abwies. Diese Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist folglich gegeben. Als Adressaten der angefochtenen Entscheide sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung bzw. Änderung auf (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 52 Abs. 1 sowie Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist somit einzutreten. 2. Gemäss Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sehen die Kantone mindestens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie die kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, wobei die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben verfügt das Verwaltungsgericht in der vorliegenden Streitsache grundsätzlich über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst (vgl. statt vieler BGE 146 II 367 E.3.2.1 sowie Urteile des

- 15 - Verwaltungsgerichts [VGU] R 21 16 vom 3. Mai 2022 E.3.4 und R 19 52 vom 14. Oktober 2021 E.4.6). Allerdings auferlegen sich die kantonalen Gerichte, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüfen, Zurückhaltung, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) zu respektieren (BGE 145 I 52 E.3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E.3.3). 3. Die Beschwerdeführer verlangen vorab die Einholung eines Gutachtens der EKD/ENHK. Die kommunale Nutzungsplanung missachte, jedenfalls bezogen auf die Bauparzelle, die Schutzanliegen des ISOS, indem sie grundsätzlich den Bau von grossvolumigen, hohen Baukörpern erlaube, welche den für die Ortsansicht von Norden her eminent wichtigen Freiraum beeinträchtigen und die historische Bebauung konkurrenzieren würden. Daraus folge, dass dem ISOS im vorliegenden Fall im Baubewilligungsverfahren unmittelbar Geltung zukommt und mithin auch Art. 6 und Art. 7 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) anwendbar seien.

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