

GR_GERICHTE VR3 2023 45 vom 25. September 2025

GR Gerichte, 2025-09-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2023_45

FR: GR_GERICHTE VR3 2023 45 du 25 septembre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2023 45 del 25 settembre 2025

Regeste

Ortsplanungsrevision | Beschwerde

Erwägungen

E. 7

/ 42 an das Obergericht, auf das die bei Inkrafttreten des neuen GOG (BR 173.000) am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen worden sind (vgl. Art. 122 Abs. 5 GOG), weitergezogen werden. Da es sich bei den angefochtenen Entscheiden um solche über die Teilrevision der Ortsplanung und über eine Planungsbeschwerde handelt, ist das angerufene Gericht zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Obergericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünferbesetzung über Beschwerden gegen Entscheide der Regierung, womit das vorliegende, in Fünferbesetzung ergehende Urteil auch hinsichtlich der funktionellen Zuständigkeit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. 1.3. Zur Beschwerde berechtigt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG und Art. 89 BGG; vgl. dazu statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 20 vom 19. März 2024 E. 1.2 m.w.H. [bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_360/2024 vom 25. Juni 2025]). Die Beschwerdeführenden sind als mit ihren Anträgen unterlegene Partei des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens und als Nachbarn der Parzelle Z.3._____ von den angefochtenen Entscheiden direkt berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 50 Abs. 1 VRG). 1.4. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 sowie Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist demnach einzutreten. 1.5. Amtet die Regierung nicht bloss als Genehmigungs-, sondern wie vorliegend auch noch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Obergericht somit die zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, gilt auch in Ortsplanungssachen die Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG. Danach erstreckt sich die Kontrollbefugnis des Obergerichts im Beschwerdeverfahren auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b). Das streitberufene Gericht überprüft demnach Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und angemessen ist (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 20 vom 19. März 2024 E. 2 und R 18 69 vom 7. Januar 2020 E. 2, je m.w.H.).

E. 8

/ 42 2. Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob die einzig für die Parzelle Z.3.____ (E.____, F.____) erfolgte Teilrevision der Ortsplanung den gesetzlichen Anforderungen entspricht oder nicht, mithin ob die Regierung die von der Gemeindeversammlung beschlossene Ortsplanungsrevision zu Recht genehmigt und die dagegen erhobene Beschwerde zu Recht abgewiesen hat.

2.1. Raumplanerische Grundlagen für die Beurteilung der vorliegend angefochtenen Entscheide der Regierung bilden insbesondere der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S; vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplanung/Seiten/KRIP-S.aspx> [letztmals besucht am 3. September 2025]), das KRL vom 21. November 2019 (act. D.7) und der PMB, Teilrevision Ortsplanung E.____, F.____, vom Mai 2021 (act. D.7).

2.1.1. Gemäss der Objektliste des KRIP-S (vgl. Kpt. 5.2.2, S. 5.2-18) ist Churwalden eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Der Kanton erhob im 2016 potenzielle Auszonungsflächen (Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, abrufbar unter https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/news/F1_Auszonungspotenziale_Bericht_1_Plaene.pdf [letztmals besucht am 3. September 2025]). Gemäss der dazugehörigen Auswertung des ARE (Bericht 2, abrufbar unter [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/news/F2%20Auszonungspotenziale%20Auswertung%20\(Bericht%20\)%20inclusive%20Lesehilfe.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/news/F2%20Auszonungspotenziale%20Auswertung%20(Bericht%20)%20inclusive%20Lesehilfe.pdf) [letztmals besucht am 3. September 2025]) wurden als Grundlage für die Untersuchung der Auszonungspotenziale von den nicht überbauten und theoretisch überbaubaren WMZ-Flächen jene Flächen gefiltert und weiter in Betracht gezogen, die eine zusammenhängende Fläche von über 0.3 ha aufweisen. In der Gemeinde Churwalden bezeichnete der Kanton einzig einen Teil der Parzelle Z.3.____ als potenzielle Auszonungsfläche (vgl. zum Ganzen <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplanung/Seiten/KRIP-S.aspx> [letztmals besucht am 3. September 2025], Ziff. 2 [Richtplandokumente], Kpt. 5, und Ziff. 7c [weitere Grundlagen]). Die Gemeinde ist gemäss KRIP-S verpflichtet, zwecks Reduktion der WMZ die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen zu überprüfen und weitere zu suchen (KRIP-S, Kpt. 5.2.2, S. 5.2-9 ff., insbesondere Kpt. 5.2.2, S. 5.2-14; vgl. auch PMB, S. 9).

2.1.2. Im KRL vom 21. November 2019 wird im Zusammenhang mit den Bauzonenreserven festgehalten, dass bis 2040 mit einem Bevölkerungsrückgang

E. 9

/ 42 von 51 Einwohnern (EW) zu rechnen sei (act. D.7). Gleichzeitig bestünden beachtliche mobilisierbare Kapazitätsreserven für gut 500 EW. Knapp ein Drittel der Bauzonenfläche befinde sich in X.____, wo infolge der Zweitwohnungsgesetzgebung die bisherige Entwicklung der Ferienhausbauten nicht mehr möglich sei (S. 9). Als Entwicklungsziele werden u.a. die Weiterentwicklung von F.____ als Schwerpunktgebiet für den Wintertourismus und eine leichte Bevölkerungszunahme in den Hauptsiedlungen genannt (S. 26 f.). In Bezug auf die Fraktion F.____ wird erwähnt, dass das Entwicklungsgebiet H.____ der Erstellung von Wohnbauten sowie der Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs diene (S. 33). Die Reduktion der Bauzonen erfolge in der Regel an peripheren Lagen, die für die Siedlungsentwicklung nicht von strategischer Bedeutung seien (S. 36). Die Siedlungsentwicklung erfolge schwerpunktmässig an gut erschlossenen und zentralen Lagen, in den Entwicklungsschwerpunkten werde eine Erhöhung der baulichen Nutzung

angestrebt, dies im Rahmen projektbezogener Nutzungsplanungen oder in Folgeplanungen (S. 36). Für das Entwicklungsgebiet H._____ wird als Massnahme u.a. erwähnt, dass die Bedürfnisse des Hotelbetriebes miteinbezogen würden (S. 39). 2.1.3. Im PMB vom Mai 2021 wird hervorgehoben, dass mit der vorgenommenen Umzonung von der Wohnzone in die Hotelzone C die Kapazität der WMZ verringert werde. Ferner stelle die Teilrevision kein Präjudiz bezüglich der Auszonungen dar, da die Umzonung in einem zentralen Teil des Siedlungsgebiets erfolge (act. D.7, S. 9). 2.1.4. Auf die weiteren Berichte, nämlich diejenigen der I._____ AG (Projektentwicklung, Businessplan), der J._____ AG (Erschliessung und Verkehr), der K._____ AG (Lärmschutznachweis), der L._____ AG (Nachfragepotential) und der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) (Konformitätsgutachten), wird in den jeweiligen Erwägungen eingegangen. 2.2. Auf der Grundlage dieser Planungsmittel begründete die Regierung den Genehmigungs- und den Beschwerdeentscheid folgendermassen: 2.2.1. Im Genehmigungsentscheid vom 25. April 2023 (act. B.1 und D.7) bejahte sie gestützt auf Art. 26 Abs. 2 RPG die Richtplankonformität der Ortsplanungs- Teilrevision E._____, F._____, mit Verweis u.a. auf den KRIP-S. Die Gemeinde gelte als Gemeinde mit überdimensionierter WMZ, mithin als sogenannte C- Gemeinde, die verpflichtet sei, ihre WMZ in Bezug auf ihre Grösse zu überprüfen und im erforderlichen Mass mittels Auszonungen zu reduzieren. Eine Teilfläche der Parzelle Z.3._____ sei in der Übersicht über die Gebiete mit Auszonungspotenzial

E. 10

/ 42 als solches bezeichnet worden. Die Gemeinde verfüge über ausreichend unüberbaute Parzellen, die sich besser als die Parzelle Z.3._____ zur Auszonung eigneten, weshalb die vorgesehene Umnutzung von der W2 und W3 in die Hotelzone C die Pflicht der Gemeinde zur Reduktion ihrer WMZ weder erschwere noch verhindere. Gemäss KRIP-S sei das touristische Beherbergungsangebot mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterzuentwickeln. Im KRL sei der Standort, der unmittelbar an das Dorfzentrum angrenze, in nächster Nähe zur Talstation des W._____ -Lifts liege und über eine gute Anbindung an die übergeordnete Erschliessung verfüge, als Entwicklungsgebiet für die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs beschrieben. Die Regierung genehmigte darüber hinaus auch das teil-revidierte Baugesetz (Art. 16 Zonenschema und Art. 34b Hotelzone C) und die Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan (GGP) E._____, F._____, weil sie die Anforderungen des ZWG als eingehalten beurteilte. Sie verwies auf das Konformitätsgutachten der SGH, das sich insbesondere zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs sowie zur Querfinanzierung und Verwendung der Erträge äussere, und erachtete die Voraussetzungen nach Art. 5 Abs. 2 lit. a und b ZWV für die Erstellung von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 % (gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG) im Grundsatz als erfüllt. Sie wies jedoch darauf hin, dass die Gesuchstellenden im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen Nachweise erneut erbringen müssten. Genehmigt wurden ferner der Zonenplan (ZP) 1:1000 E._____, F._____, der GGP 1:1000 E._____, F._____, und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) 1:1000 E._____, F._____. Die Regierung führte dazu aus, gemäss kantonalem Richtplan gelte die Fraktion F._____ als schützenswert. Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handle es sich bei F._____ um ein Ortsbild von lokaler Bedeutung, beim Gebiet H._____ um eine Siedlungsgruppen trennende, flache Wiese. Das Gebiet liege in der Umgebungszone I mit Erhaltungsziel a, was die Erhaltung der Beschaffenheit als

Kulturland oder Freifläche bezwecke. Die Gemeinde habe im PMB die in einem solche Fall erforderliche Interessenabwägung vorgenommen und die Regierung teile die Auffassung, dass das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Hotels die Interessen des Ortsbildes überwiegen würden. Die Regierung gehe zudem davon aus, dass das Hotel-Resortprojekt im Rahmen des durchzuführenden

E. 10.5

(+z) m, in der Wohnzone 3 max. 12.5 (+z) m hoch gebaut werden. Die Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt in der Wohnzone 2 0.50, in der Wohnzone 3 0.65 und in der Hotelzone A 1.00. Für die Hotelzonen B ist keine AZ festgelegt, für die neue Hotelzone C ist ebenfalls keine vorgesehen. Diese neuen Bauregeln für die Parzelle Z.3. _____ bedeuten in der Tat ein erhebliches Nutzungspotential, das bei Realisierung zu einer dichten Überbauung des Grundstücks führen wird, was auch aus der Visualisierung im Bericht "Projektentwicklung E. _____ F. _____" der I. _____ AG (Resort aus der Vogelschau und Resort von oben) ersichtlich wird. Dies entspricht allerdings den Zielen der RPG-Revision mit dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG) und der inneren Verdichtung, nämlich der besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG), ebenso wie der Stossrichtung des KRL, das eine Erhöhung der baulichen Nutzung an gut erschlossenen und zentralen Lagen vorsieht (S. 36), für das Entwicklungsgebiet H. _____ auch unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Hotelbetriebs (S. 39). Zu berücksichtigen ist, dass eine Abstufung der Ausnutzung vorgesehen ist, nämlich eine höhere Dichte entlang der Kantonsstrasse und eine mittlere Dichte für die Baubereiche C, D und E (max. Gesamthöhe 15.0 m[+z]) gegen das bestehende Wohnquartier hin, das im Übrigen im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls von der W2 (max. Gesamthöhe 10.5 [+z] m) in die W3 (max. Gesamthöhe 12.5 [+z] m) aufgestuft werden soll. Der Baubereich B befindet sich direkt hinter dem bestehenden Hotel

E. 11

Detaillierungsgrad

E. 12

Zu- und Ausfahrten

E. 13

Lärm

E. 14

Mehrwertabschöpfung

E. 15

ZWG

E. 16

Submissionsrecht/Lex Koller

E. 17

Archäologiezone

E. 17.5

(+z) m möglich. Dies sei 7 m mehr als in der bisherigen W2 und als in der W2

18 / 42 entlang der R. _____ bzw. 5 m mehr als in der W3 und 3 m mehr als in der Hotelzone A oder der Kernzone Portal. Bei den Baufeldern "C", "D" und "E" seien 15.0 (+z) m möglich. Die Baubereiche seien extrem nahe beieinander angeordnet, innerhalb dieser Bereiche seien die Gebäudelängen frei. Die Strassen- und Gebäudeabstände seien gering, weshalb die Gesamtüberbauung für die Nachbarn wie ein grosser Riegel erscheine. Dies sei nicht ortsbild- und nachbarschaftsverträglich und widerspreche dem Gebot einer guten Gesamtwirkung mit der Umgebung, insbesondere einer lockeren offenen Überbauung, nach Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 74 BauG. Der beantragte Augenschein werde dies verdeutlichen. Gemäss ISOS weise F. _____ ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf und der Fläche hinter dem E. _____ komme das Erhaltungsziel "a" zu, was für die Freihaltung dieser Fläche spreche, oder zumindest dafür, im Falle einer Überbauung keine maximale Ausnützung zuzulassen. Eine umfassende Interessenabwägung müsse unter Beachtung des gewichtigen öffentlichen Interesses am Schutz des Ortsbildes zur Ablehnung der vorliegenden Planung führen. 4.2.2. Die Gemeinde verweist auf ihr Planungsermessen und auf den ihr gerade in Ästhetikfragen zukommenden weiten Beurteilungs- und Ermessensspielraum. Sie hält auch fest, dass der Schutz von Ortsbildern kein Einfrieren des Ist-Zustandes bedeute. Prüfgegenstand bilde einzig die Übereinstimmung der revidierten Planung mit dem aktuellen, übergeordneten Recht. In Bezug auf die beanstandeten Baukuben weist sie darauf hin, dass in F. _____ bereits mehrgeschossige Bauten existierten. Wie aus dem PMB hervorgehe, sei eine höhere Dichte entlang der Kantonsstrasse vorgesehen und eine mittlere Dichte mit dreigeschossigen bewirtschafteten Wohnungen bzw. Wohnungen zur Querfinanzierung gegen das bestehende Wohnquartier hin, was einen ortsbaulich verträglichen Übergang zur angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone gewährleiste, eine bessere Nutzung ermögliche und mit der Zielsetzung einer haushälterischen Bodennutzung gemäss RPG und KRIP-S übereinstimme. Das Ortsbild von F. _____ sei nicht im ISOS aufgeführt, ein ISOS von lokaler Bedeutung gebe es nicht. Die Gemeinde habe aber sehr wohl eine Interessenabwägung vorgenommen. Die Fläche auf der Parzelle Z.3. _____ habe schon lange keine siedlungs-trennende Funktion mehr, noch bezwecke sie den Erhalt einer Freifläche mitten im Siedlungsgebiet. Sie befinde sich seit 1996 in der Bauzone, die Frage, ob sie überbaut werden solle oder nicht, habe mit Inkrafttreten des aktuellen Zonenplans bereits stattgefunden. Im KRL sei das Gebiet als Entwicklungsgebiet für Beherbergungs- und Wohnnutzungen verzeichnet. Selbst im Inventarblatt sei als spezieller Erhaltungshinweis die Erweiterung des Hotels verzeichnet. Im Übrigen dürften selbst im ISOS

19 / 42 verzeichnete Ortsbilder weiterentwickelt werden, deren Aufnahme bedeute kein Einfrieren des Ist-Zustands. Die mit der vorliegenden Teilrevision ermöglichten Bauten stellten bezüglich Nutzungsdichte und Gebäudeabmessung nichts anderes dar als die Fortsetzung und Weiterentwicklung der herrschenden Körnung in der Umgebung mit optimaler Bodennutzung. Mit den festgelegten Baubereichen und der unterschiedlichen Dichte in den diversen Bautiefen sei ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland, die Rücksichtnahme auf die umliegenden Bauten sowie eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit Freiflächen möglich. Im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision im Bereich Siedlung sei eine Aufzonung der heutigen Wohnzone 2 am M. _____ in eine Wohnzone 3 vorgesehen. Die genaue Gestaltung der Baukörper, die

definitive Abmessung und Aussengestaltung sowie die gestalterischen Qualitätsanforderungen würden im Baubewilligungsverfahren geprüft und gegebenenfalls mittels Auflagen sichergestellt. Ein Anspruch auf maximale Ausnützung bestehe aber auch bei Rechtskraft der Teilrevision nicht. Die Regierung verweist auf den angefochtenen Beschwerdeentscheid und weist in Bezug auf die gerügten Höhen im Baufeld "B" ebenfalls darauf hin, dass im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine Aufzonung der heutigen Wohnzone 2 am M._____ in eine Wohnzone 3 vorgesehen sei. Im Beschwerdeentscheid legte sie dar, dass F._____ im Zuge der Erarbeitung des ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingestuft worden sei. Im KRL sei das Gebiet "S._____" als Grün- und Freiraum bezeichnet worden, der Bereich "H._____" diene gemäss KRL (S. 33) hingegen der Erstellung von Wohnbauten und der Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs. Es sei gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die angestrebte Verdichtung spreche nicht gegen die Interessen des Ortsbildes. Das Areal werde vom Verkehr freigehalten, sodass Freiflächen gesichert werden könnten. Die von der Gemeinde durchgeführte Interessenabwägung sei nicht zu beanstanden (Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023, S. 22 f.). 4.2.3. Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 KRG). Ihnen kommt bei der Erarbeitung von Nutzungsplänen und somit auch bei der Umschreibung des Detaillierungsgrads der Pläne ein Ermessensspielraum zu (JEANNERAT/MOOR, a.a.O., Art. 14 Rz. 14; vgl. auch BGE 149 II 79 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015 E. 2.2 zur Festsetzung von Quartierplänen; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 20 vom 19. März 2024 E. 3.4 f.). Gemäss Art. 73 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute

20 / 42 Gesamtwirkung entsteht. Art. 74 BauG schreibt den Beizug einer Bauberatung vor, wenn Bauvorhaben den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen (Abs. 1). Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen (...) (Abs. 2). 4.2.4. Gemäss Art. 11 VISOS (SR 451.12) berücksichtigen die Kantone das ISOS sowohl bei der Richt- wie auch bei der Nutzungsplanung. Diese Pflicht gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur für schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Urteil des Bundesgerichts 1C_47/2020 vom 17. Juni 2021 E. 8.1 f.). Das ISOS für Graubünden wurde in den 1980/90er-Jahren erstellt. Damals wurde F._____ als Ortsbild von lokaler Bedeutung erfasst. Seit 2017 wurde das ISOS in Tranchen aktualisiert (vgl. dazu die Wegleitung des ARE "Entwicklung und Schutz von Ortsbildern" von März 2024, S. 2, abrufbar unter https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Entwicklung%20und%20Schutz%20von%20Ortsbildern_d.pdf [letztmals besucht am 3. September 2025]). Im Jahr 2021 hat der Bundesrat die Aktualisierung u.a. für den Kanton Graubünden und hier u.a. für die Region Plessur, in der sich Churwalden befindet, verabschiedet (vgl. <https://www.news.admin.ch/de/nsb?id=82756> [letztmals besucht am 3. September 2025]). Die Unterscheidung zwischen national, regional und lokal fällt mit der Aktualisierung seit 2017 weg, neu werden nur noch national bedeutende Ortsbilder erfasst (S. 3). Die im KRIP-S aufgeführte Objektliste der schützenswerten Ortsbilder im Kpt. 5.4 geht zurück auf das Jahr 2009 (vgl. dort S. 5.4-1 ff. und für Churwalden, F._____ S. 5.4-15). Da Churwalden bzw. F._____ nicht in der Liste der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt ist (vgl. Anhang 1 VISOS sowie KRIP-S Kpt. 5.4, S. 5.4-15, Region

Plessur), kommen die entsprechenden Schutzbestimmungen vorliegend nicht zum Tragen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b RGP haben die Planungsbehörden allerdings darauf zu achten, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Die fragliche Parzelle Z.3._____ befindet sich seit Jahren in der Bauzone und gemäss KRL gilt sie als Entwicklungsgebiet für Beherbergungs- und Wohnnutzungen (vgl. S. 33). Sie liegt direkt an der Kantonsstrasse und ist umgeben von weiteren Gebäuden. Unter den gegebenen Umständen ist nicht ersichtlich, woraus die Beschwerdeführenden eine Freihaltspflicht zum Schutz des Ortsbildes ableiten wollten. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Ausführungen der Regierung im angefochtenen Beschwerdeentscheid (vgl. S. 22 f.) und die Ausführungen der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung, insbesondere auch auf die Ausführungen zur erfolgten

E. 18

Kosten Auf die einzelnen Erwägungen dazu, insbesondere auf die von den Beschwerdeführenden bestrittenen Ausführungen der Regierung im Beschwerdeentscheid, wird weiter unten im Detail eingegangen.

12 / 42 2.3. Gegen den angefochtenen Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid bringen die Beschwerdeführenden in formeller Hinsicht vor, der Gemeindeversammlungsbeschluss sei mangels Auflage der massgeblichen Planungsmittel nichtig, und weil die Regierung auf diese Rüge nicht eingegangen sei, habe sie ihr rechtliches Gehör verletzt. Letzteres gelte auch in Bezug auf das Argument der mangelnden Erschliessung. Darüber hinaus rügen die Beschwerdeführenden eine Übernutzung der Parzelle Z.3._____ und einen mangelnden Ortsbildschutz. Dies zeige sich insbesondere in den zugelassenen Gebäudehöhen und den nahe beieinander angeordneten Baubereichen. Die Gesamtüberbauung erscheine für die Nachbarn wie ein grosser Riegel und füge sich auch nicht gut ins Ortsbild ein, das gemäss ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingestuft sei. Sie rügen die Bauzonengrösse und machen geltend, dass die starke Erweiterung der Ausnützung eine massive Aufzoning darstelle, was angesichts der viel zu grossen Bauzonen in der Gemeinde mit dem RPG nicht vereinbar sei. Auch habe die vorliegende Planung eine negative Wirkung für die folgende Gesamtrevision der Ortsplanung, weshalb sie nicht hätte vorgezogen werden dürfen. Zudem fehlten der Nachweis für den Bedarf nach einem grossen Hotel-Resort und für dessen nachhaltige Wirtschaftlichkeit. Im Gutachten der L._____ AG werde von einer Jahres-Zimmerauslastung von 60 % ausgegangen, im Businessplan nur von einer solchen von 42 %. Auch eine überkommunale Abstimmung im Sinne eines regionalen touristischen Gesamtkonzepts betreffend die potentiellen Standorte für grössere Beherbergungsprojekte sei entgegen dem KRIP nicht erfolgt. Schliesslich sei die Erschliessung in Bezug auf die Wintersportzone und den M._____ ungenügend. 2.4. Die Gemeinde legt in ihren Rechtsschriften dar, die Beschwerdeführenden machten sinngemäss eine Verletzung des Wahl- und Abstimmungsgrundsatzes der unverfälschten Willensbildung und -kundgabe geltend. Dass einzelne Planungsmittel nicht vorgelegt worden seien, sei unzutreffend, seien diese doch während der zweimaligen Mitwirkungsaufgabe publiziert und aufgelegt worden. Ohnehin hätten die Beschwerdeführenden diese Rüge fristgerecht im Rahmen einer Stimmrechtsbeschwerde und nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren vorbringen müssen. Hinsichtlich der Frage der angeblichen Übernutzung der Parzelle Z.3._____ verwies die Gemeinde auf den Beurteilungs- und Ermessensspielraum, der ihr bei der Prüfung von Fragen der Ästhetik bzw. der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung zukomme. In Bezug auf die kritisierten Baukuben hielt sie fest, dass in der

Gemeinde bereits mehrgeschossige Gebäude existierten, dass drei- und viergeschossige Bauten in der Gemeinde zulässig seien und dass diese Verdichtung eine bessere Nutzung 13 / 42 ermögliche. Das Ortsbild der Fraktion sei nicht im ISOS aufgeführt, ein ISOS von lokaler Bedeutung gebe es nicht. Die fragliche Fläche befinde sich seit langem in der Bauzone, weshalb der Entscheid "Überbauung ja/nein" mit dem gültigen Zonenplan bereits entschieden sei. Auch im KRL sei das Gebiet "H._____" nicht als Grün- und Freiraum bezeichnet. Dass die projektbezogene Nutzungsplanung vorgezogen worden sei und die notwendige Bauzonenreduktion erst in einem nächsten Schritt erfolge, sei zulässig und zweckmässig. Ein Verstoß gegen die kantonale Richtplanung liege nicht vor. Der Bedarf nach einem verbesserten touristischen Angebot und die Rentabilität des Hotel-Resorts sei mit der Beurteilung der L.____ AG und dem Konformitätsgutachten der SGH ausgewiesen. Eine Umgehung des ZWG liege nicht vor, zumal ein Risiko, dass aus den Betten dereinst kalte Betten werden könnten, zum jetzigen Zeitpunkt zu verneinen sei. Eine Pflicht zur überkommunalen Abstimmung bestehe nicht, zumal keine Änderung des Siedlungsgebiets erfolge. Der Winterwanderweg sei mit den im GEP festgehaltenen Anschlusspunkten genügend sichergestellt, die Erschliessung des Areals mittels Zufahrt direkt über die Hauptstrasse und die Ausfahrt über den M._____ sei gemäss Erläuterungsbericht der J._____ AG verkehrstechnisch sinnvoll. 2.5. Die Regierung verweist in ihren Rechtsschriften auf die Erwägungen und Schlussfolgerungen im angefochtenen Beschwerdeentscheid, an denen sie in allen Teilen festhalte. Ergänzend weist sie darauf hin, dass im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine Aufzoning der heutigen Wohnzone 2 am M._____ (Parzellen Z.5._____, Z.6._____, Z.7._____ und Z.1._____) in eine Wohnzone 3 vorgesehen sei. 3. Vorerst ist auf die formellen Einwände der Beschwerdeführenden einzugehen. 3.1.1. Nichtigkeit bedeutet absolute Unwirksamkeit eines Entscheids; sie wird im Falle fehlerhafter Verfügungen nur ausnahmsweise angenommen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1096; Urteil des Bundesgerichts 2C_387/2018 vom 18. Dezember 2018 E. 3.2; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 2020 8 vom 9. Juni 2020 E. 2.1, V 13 06 vom 4. November 2014 E. 2.b). Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten und kann von jedermann jederzeit geltend gemacht werden (BGE 144 IV 362 E. 1.4.3, 138 II 501 E. 3.1). Damit die Rechtsfolge der Nichtigkeit eines Entscheids eintritt, müssen kumulativ folgende drei Voraussetzungen erfüllt sein: Die Verfügung muss einen besonders schweren Mangel aufweisen (1). Der Mangel muss offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar sein; massgebend ist das Erkenntnisvermögen eines Laien (2). Die Nichtigkeit darf die Rechtssicherheit nicht

14 / 42 ernsthaft gefährden; es ist eine Abwägung zwischen dem Interesse an der Rechtssicherheit und jenem an der richtigen Rechtsanwendung erforderlich (3) (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1098 m.w.H.). Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab krasse Verfahrensfehler oder die funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde in Betracht (BGE 137 I 273 E. 3.1; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 54 vom 15. August 2023 E. 3.2.1, A 2020 8 vom 9. Juni 2020 E. 2.1, V 13 06 vom 14. November 2014 E. 2.b; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1102 ff.). 3.1.2. Eingriffe in das Stimmrecht sowie Wahlen und Abstimmungen beurteilt das Obergericht als Verfassungsgericht auf Beschwerde hin (Art. 57 Abs. 1 lit. b VRG). Die Beschwerdefrist beträgt in diesem Fall zehn Tage (Art. 60 Abs. 2 VRG). 3.1.3. Die Parteien haben Anspruch auf Begründung;

diese zeigt, ob sich die Behörde mit ihren Argumenten auseinandergesetzt hat (...)
(HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1038 und 1070 f.; BGE 148 III 30 E. 3.1,
145 III 324 E. 6.1, je m.w.H.). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich
dazu, dass im Beschwerdeverfahren der formell mangelhafte Entscheid der Vorinstanz
aufgehoben wird; unter Umständen ist aber eine Heilung möglich
(HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1039). 3.2.1. Die Beschwerdeführenden
behaupten, die massgeblichen Planungsmittel hätten weder der Einladung zur
Gemeindeversammlung beigelegt noch seien sie an der Gemeindeversammlung vom 11.
Mai 2021 aufgelegt. Sie verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen in der
im Beschwerdeverfahren vor der Regierung eingereichten Planungsbeschwerde. Die
Gemeinde bringt vor, dass die fraglichen Unterlagen während der Mitwirkungsaufgabe im
Mai/Juni 2020 und im Oktober/November 2020 publiziert und aufgelegt worden seien, was
von den Beschwerdeführenden nicht bestritten wird (eKAB-Nr. U._____ und Nr. V._____,
vgl. auch act. D.2.-6 und -7, D.4-8 und 18 mit Aufführung der massgeblichen
Planungsmittel und PMB inkl. Beilagen). 3.2.2. Wie die Beschwerdeführenden vorbringen,
unterliegen gemäss Art. 48 Abs. 1 KRG Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan,
Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen sowie von Reglementen,
soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, der Abstimmung in der Gemeinde, wobei
für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon auch der Gemeinderat für
zuständig erklärt werden kann. In der Einladung zur Gemeindeversammlung (act. D.2-4
und D.4-23) wurde die "Teilrevision Ortsplanung Hotelresort E._____, F._____"
ausführlich beschrieben (Ziff. 1-28) und

15 / 42 mit dem Antrag auf Zustimmung versehen. Weiter wurde auf die beiden
Mitwirkungsaufgaben und die dort eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. Aus dem
Protokoll zur Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2021 (act. D.2-5 und D.4- 24) geht
hervor, dass die Gemeindepräsidentin das Projekt vorgestellt hatte, dass N._____ von der
I._____ AG und O._____ vom Planungsbüro P._____ anwesend waren und als
Fachreferenten die Details des Projekts und der nutzungsplanerischen Grundlagen
präsentiert hatten. Schliesslich hatte vor der eigentlichen Abstimmung eine Diskussion
stattgefunden, während der mehrere Anwesende das Wort ergriffen und Fragen (z.B. zu
Gebäudeeckdaten, Anschlusspunkte zur Wintersportzone) gestellt hatten. Aus diesen lässt
sich schliessen, dass das Projekt und auch entsprechende Details offensichtlich bekannt
waren. Auch wenn das Thema "Information" von einer anwesenden Person aufgeworfen
worden war, geht aus dem Protokoll nicht hervor, dass Einsicht in konkrete Pläne oder
Unterlagen verlangt worden wäre. Damit ist auch nicht nachgewiesen, dass die einzelnen
Planungsmittel nicht vorgelegen hätten bzw. von den Referenten auf entsprechende
Nachfrage hin nicht hätten gezeigt werden können. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die
Stimmberechtigten nach zwei Mitwirkungsaufgaben, an denen die nach Art. 13 KRVO
erforderlichen Akten aufgelegt hatten, und mit den Erläuterungen anlässlich der
Gemeindeversammlung nicht ausreichend über das abzustimmende Traktandum informiert
gewesen wären. Die Rüge, dass die Stimmberechtigten unter diesen Umständen nur in
allgemeiner Weise über das Vorhaben informiert worden seien, sie daher gerade nicht über
die massgeblichen Planungsmittel abgestimmt hätten und der Beschluss folglich nichtig,
mithin mit einem schwerwiegenden Mangel behaftet sei, ist unbegründet. 3.2.3. Hätten die
Beschwerdeführenden tatsächlich Mängel in der Vorbereitung bzw. im Ablauf der
Gemeindeversammlung, insbesondere eine mangelhafte Information über die
Abstimmungsvorlage und damit eine Verletzung ihres Stimmrechts geltend machen wollen,

hätten sie, sofern sie stimmberechtigt und damit auch zur Stimmrechtsbeschwerde legitimiert sind (Art. 58 Abs. 2 VRG), innert 10 Tagen eine Stimmrechtsbeschwerde einreichen müssen, was offensichtlich nicht erfolgte (vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden V 24 5 vom 17. Oktober 2024 E. 1 und 2.2 m.w.H., V 14 7 vom 17. März 2015 E. 2b). 3.3.1. Sofern die Beschwerdeführenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen, weil sich die Regierung nicht mit ihrer in der Planungsbeschwerde erhobenen Rüge (Rz. 5 ff.), der Gemeindeversammlungsbeschluss sei nichtig, auseinandergesetzt habe, kann ihnen nicht gefolgt werden. Im angefochtenen

16 / 42 Beschwerdeentscheid (E. A.3) führte die Regierung aus, der geltend gemachte Verfahrensfehler betreffe die Vorbereitung und Durchführung einer Abstimmung und hätte daher innert 10 Tagen mit Stimmrechtsbeschwerde angefochten werden müssen. Damit hat sie ausreichend dargelegt, weshalb sie sich nicht weiter mit dem Argument der Nichtigkeit auseinandergesetzt hat. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Parteien die Tragweite dieser Ausführungen nicht hätten beurteilen können und nicht in der Lage gewesen wären, sie in voller Kenntnis der Umstände an die höhere Instanz weiterzuziehen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1038 und 1071; BGE 148 III 30 E. 3.1, 142 II 49 E. 9.2). 3.3.2. Eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs machen die Beschwerdeführenden in Bezug auf den Umstand geltend, dass sich die Regierung nicht mit den in der Replik erhobenen Rügen (S. 4 f.) des im GEP fehlenden Anschlusspunktes für den Winterwanderweg im Osten der Parzelle Z.3._____ und der Problematik des Verkehrs auf dem engen M._____ auseinandergesetzt habe. Das Gericht sieht auch diesbezüglich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, zumal sich die Regierung im angefochtenen Beschwerdeentscheid zu den im Rahmen von vier Planungsbeschwerden erhobenen insgesamt 18 Rügen (inkl. Kosten) auch mit der Frage der Zu- und Ausfahrten und den Anschlusspunkten für den Winterwanderweg beschäftigt hat. So führte sie aus, dass mit dem angedachten Verkehrsregime unnötiger Suchverkehr mit Wendemanövern auf dem M._____ entfalle, was auch im Interesse der Anstösser liege, weshalb sie eine gesetzmässige Verkehrsregelung im Ausfahrtsbereich (M._____) als möglich erachtete; für die Details verwies sie jedoch auf das Baubewilligungsverfahren (Ziff. 12, S. 32 f.). Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren müssten die Details bezüglich des öffentlichen Winterwanderwegs geregelt werden, nur so weit nötig seien die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke mitberücksichtigt worden, indem man die Wintersportzone aufgehoben und im GEP sogenannte Anschlusspunkte festgelegt habe. Dass nun im Osten der Parzelle Z.3._____ am Übergang zur Parzelle Z.7._____ (vgl. geltender Zonenplan und GEP, act. D.6) ein Anschlusspunkt für den Winterwanderweg fehlt (sofern ein solcher überhaupt notwendig ist) und sich die Regierung dazu trotz der Rüge im Beschwerdeentscheid nicht geäussert hat (Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023 Ziff. 7, S. 26), mag zwar eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellen, jedoch wäre sie von untergeordneter Bedeutung und keineswegs derart schwerwiegend, dass diese allein zur Aufhebung des gesamten Beschwerdeentscheids führen müsste bzw. nicht im vorliegenden Verfahren geheilt werden könnte (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1074 f.).

17 / 42 3.4. Die formellen Rügen der Beschwerdeführenden sind zusammengefasst nicht zu hören, weshalb im Nachfolgenden die materiellen Argumente, die sie gegen den Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid erhoben haben, zu beurteilen sind. 4.

Unbestrittenermassen stellt die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung eine projektbezogene Nutzungsplanung dar. Mit einem solchen Sondernutzungsplan werden die raumplanerischen Grundlagen für konkrete Einzelprojekte ermöglicht (BGE 145 II 176 E. 4.2, 131 II 103 E. 2.4.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_483/2021 vom 10. März 2022 E. 3.2.2, 1C_47/2020 vom 17. Juni 2021 E. 6.2; AEMISEGGER/KISSLING, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Vorbemerkungen Rz. 59 ff.). Deren Erarbeitung und Erlass gehört in das Planungsverfahren nach Art. 14 ff. RPG, weshalb die minimalen Verfahrensvorschriften des Bundesrechts erfüllt sein müssen (Mitwirkung der Bevölkerung, Genehmigung durch eine kantonale Behörde, Rechtsschutz der Betroffenen; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Vorbemerkungen Rz. 61 und Rz. 75). Sondernutzungspläne gestalten die im Rahmennutzungsplan (Zonenplan) festgelegte Grundordnung näher aus und schaffen davon abweichende Regelungen (Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2015 vom 5. Juli 2016 E. 2.2). 4.1.1. Grundlage für die vorliegende Teilrevision sind die Vorprüfung des ARE vom 5. Dezember 2019 (vgl. Anhang zum PMB), das vom Gemeindevorstand am

E. 21

/ 42 Interessenabwägung und diesbezüglich zum grossen öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des Hotel-Projekts, verwiesen werden. 4.2.5. Im GGP E._____, F._____, sind u.a. die einzelnen Baubereiche A-G für neue Gebäude und Ersatzbauten, der Erschliessungsbereich und der Umgebungsbereich festgelegt. Die Art. 3 ff. der Vorschriften zum GGP präzisieren, was in den einzelnen Bereichen zulässig ist: In den Baubereichen B, F und G ausschliesslich touristisch bewirtschaftete Wohnungen, in den Baubereichen C, D und E auch Wohnungen zur Querfinanzierung (Art. 3 Abs. 3 der Vorschriften zum GGP). Vorgeschrieben sind auch die maximalen Höhen pro Baubereich, für die Baubereiche B, F und G eine max. Gesamthöhe von 17.5 (+z) m, für die Baubereiche C, D und E (in der zweiten Bautiefe) eine solche von 15.0 (+z) m (Art. 3 Abs. 4 der Vorschriften zum GGP). In der übrigen Gemeinde betragen gemäss geltendem Art. 16 BauG (Zonenschema) die max. Gesamthöhen 16 (+z) m in der Landwirtschaftszone, 15 (+z) m u.a. in der Gewerbezone A, 14.5 (+z) m in der Hotelzone A und in der Kernzone Portal (mit Vorbehalt genehmigt gemäss Regierungsbeschluss 334 vom 22. April 2014). In der Wohnzone 2 darf max.

E. 22

/ 42 und kann gemäss der bereits erwähnten Visualisierung im Bericht "Projektentwicklung E.____ F._____" vier Geschosse aufweisen, während für die anderen Baubereiche C, D und E drei visualisiert sind. Dass die Gesamtüberbauung für die dahinterliegenden Häuser wie ein Riegel wirkt, lässt sich wohl selbst dann nicht vermeiden, wenn die Gebäude weniger hoch gebaut würden. Da sich die Freifläche seit Jahren in der Bauzone befindet und gemäss KRL (S. 33) als Entwicklungsgebiet für Beherbergungs- und Wohnnutzungen gilt, mussten die Eigentümer jederzeit damit rechnen, dass auch dieser Teil der Parzelle Z.3.____ irgendwann einmal überbaut würde. Da letztlich die konkrete Gestaltung und somit auch die konkreten Gebäudehöhen erst im Baubewilligungsverfahren definitiv bestimmt werden, kann nicht gesagt werden, die vorgesehenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten seien nicht vertretbar und nicht RPG-konform bzw. stellten eine Überschreitung des Planungsermessens der Gemeinde dar, zumal es nicht die Aufgabe des Gerichts ist, eine eigene umfassende Beurteilung von Gestaltungs- und Einordnungsfragen vorzunehmen (vgl. Erwägung 1.5 hiervor; Urteile des Bundesgerichts 1C_130/2014,

1C_150/2014 vom 6. Januar 2015 E. 2.2, 1C_629/2013 vom 5. Mai 2014 E. 7.1). Darüber hinaus können die Beschwerdeführenden aus dem Umstand, dass Churwalden bzw. F._____ im ISOS bzw. im KRIP-S als Ortsbild von lokaler Bedeutung, nicht jedoch in der Liste der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt ist (vgl. Anhang 1 VISOS sowie KRIP-S Kpt. 5.4, S. 5.4-15, Region Plessur), nichts Weiteres zu ihren Gunsten ableiten. Im Übrigen kann bezüglich Ortsbild- und Nachbarschaftsverträglichkeit und dem Gebot der guten Gesamtwirkung mit der Umgebung auf die zutreffenden Ausführungen der Regierung im angefochtenen Beschwerdeentscheid (vgl. Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023, S. 22 f.) sowie die Ausführungen der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung (Rz. 21 ff.) verwiesen werden. 4.2.6. Nach dem Gesagten erachtet das Gericht die Durchführung eines Augenscheins in antizipierter Beweiswürdigung als nicht erforderlich. Die zur Beurteilung notwendigen Angaben sind aus den Akten hinreichend ersichtlich. Somit wird der entsprechende Beweisantrag abgelehnt (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. BGE 145 I 167 E. 4.1, 144 II 427 E. 3.1.3; vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_631/2023 vom 18. Februar 2025 E. 4.1 und 1C_522/2022 vom

E. 25

März 2024 E. 1.2 und 2.3). 4.3. Bauzonengrösse 4.3.1. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass die mit der Teilrevision einhergehende Aufzonung angesichts der viel zu grossen Bauzonenreserven in der

23 / 42 Gemeinde mit Art. 15 RPG nicht vereinbar sei. Die bundesrechtliche Vorgabe, wonach Bauzonen so festzulegen seien, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen würden, dürfe nicht mit der Festlegung von "Spezialzonen" umgangen werden. Die Aufzonung in die Hotelzone C müsste also zwingend mit entsprechenden Auszonungen einhergehen. Es gehe nicht an, die Planungsmittel abzuändern und ein "fait accompli" zu schaffen, bevor eine Gesamtschau vorgenommen und die Zonenordnung insgesamt an Art. 15 RPG angepasst sei. Um dies zu verhindern, sei ja die Planungszone erlassen worden. Die vorliegende Planung verhindere, dass die grosse zusammenhängende Fläche auf der Parzelle Z.3._____ ausgezont werden könnte, nota bene die einzige als Auszonungspotenzial bezeichnete Fläche in Churwalden. Ob es der Gemeinde gelingen werde, ohne Einbezug der Parzelle Z.3._____ genügend Bauland auszuzonen, sei nicht klar, zumal sich die Gemeinde damit äusserst schwer tue, wie dem PMB für die Teilrevision Nutzungsplanung im Bereich Siedlung (Bearbeitungsstand März 2023) zu entnehmen sei. Deshalb sei es weder mit Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG noch mit Art. 21 Abs. 2 KRG vereinbar, die vorliegende Planung vorzuziehen. 4.3.2. Die Gemeinde legt in ihrer Vernehmlassung dar, eine Aufteilung der Ortsplanung könne im Interesse der Rechtssicherheit, der Qualitätssicherung und finanzieller Aspekte sinnvoll und zweckmässig sein. Dass in der Gemeinde die notwendigen Bauzonenreduktionen erst in einem nächsten Schritt erfolgten, sei angesichts des ihr zustehenden Ermessens nicht zu beanstanden und zweckmässig. Sie habe die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung im konkreten Fall vorziehen dürfen, weil damit die Grundlage für einen erfolgreichen Tourismus in der Gemeinde geschaffen werde, die Bestandteil der Destination Lenzerheide sei. Das Projekt sei für einen Tourismusort wie Churwalden von sehr grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung. Auch gemäss KRIP-S sei ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot von zentraler Bedeutung (Kpt. 5.2.5), weshalb die Gemeinde mit einer projektbezogenen Nutzungsplanung Hand für massgeschneiderte Lösungen bieten könne. Deshalb sei diese

Planung vorgezogen worden, zumal die Anpassung der gesamten Ortsplanung noch Zeit in Anspruch nehmen werde. Das Projekt erfülle die im kantonalen Richtplan formulierten qualitativen Aspekte eines Hotel-Resorts. Eine Auszonung der zur Diskussion stehenden Fläche und die Zuweisung zur Freihaltezone komme aufgrund gegenteiliger Interessen ohnehin nicht in Frage, insbesondere weil es nur mit dieser Fläche möglich sei, den Fortbestand und die Weiterentwicklung des E._____ langfristig zu sichern. Im Übrigen entspreche der Standort vollumfänglich den Vorgaben des KRIP-S. Der Standort sei als geradezu perfekt zu qualifizieren.

24 / 42 Er füge sich unmittelbar an die bestehende Siedlung im Dorfzentrum an, sei unmittelbar an die Hauptverkehrsachse Chur-Lenzerheide angebunden und der Einstieg in das Skigebiet Arosa-Lenzerheide liege 300 m entfernt. Durch seine zentrale Lage werde auch das Dorfzentrum aufgewertet. Auch seien mit der Sondernutzungsplanung keine negativen Präjudizien für die kommende "Teilrevision Nutzungsplanung im Bereich Siedlung" verbunden. Die vorgezogene projektbezogene Nutzungsplanung habe keinen Zusammenhang mit der Frage, wo und welche Bauplätze im Rahmen der erwähnten Teilrevision ausgezont werden sollten. Die Sondernutzungsplanung "E._____, F._____" habe vielmehr positive Auswirkungen, weil sie zu einer Reduktion der WMZ-Kapazitäten führe, zumal die Hotelzone nicht der WMZ zugerechnet werde. Hotels wie das E._____ entsprächen nicht mehr den heutigen und künftigen Gästeerwartungen, weshalb sie nicht mehr überlebensfähig seien. Folgerichtig würden die Hybridisierung der Hotellerie und ein differenziertes, attraktives und zeitgemässes Angebot gefördert. Es wäre widersinnig, wenn dieser Trend dadurch verunmöglicht würde, dass die Hotelzone als WMZ zu gelten hätte. Die Regierung erachtet die Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet und bestätigt im Wesentlichen ihre Ausführungen im Beschwerdeentscheid. Dort wird u.a. auch auf die noch folgende Gesamtrevision der Ortsplanung hingewiesen, mit der die notwendigen Bauzonenreduktionen erfolgen werden. Der Umstand, dass dies erst nach der vorliegenden Planung für das Hotel-Resort erfolge, sei nicht zu beanstanden. Zudem wird ausgeführt, dass es sinnvoll und zweckmässig sein könne, die Ortsplanung in einzelne Schritte aufzuteilen. Irgendwelche negativen Präjudizien für die folgenden Planungsschritte seien damit nicht verbunden (vgl. Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023, S. 23 ff.). 4.3.3. Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Gemäss Art. 27 RPG (vgl. auch Art. 21 Abs. 1 KRG) erlässt die Behörde Planungszone, u.a. wenn Nutzungspläne angepasst werden (Abs. 1 Satz 1). Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG, vgl. auch Art. 21 Abs. 1 KRG; vgl. zu deren negativen Vorwirkung auch Urteile des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.1, 1C_518/2016 vom

E. 26

/ 42 4.3.5. Wird eine negative Präjudizierung der projektbezogenen Nutzungsplanung "E._____, F._____" auf die Teilrevision der Ortsplanung im Bereich Siedlung verneint (vgl. Erwägung 4.3.4 hiervor), ist auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde die projektbezogene Nutzungsplanung im Einklang mit den Vorgaben des KRIP-S, mithin im Hinblick auf die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur (Kpt. 5.2.5, S. 5.2-37) vorgezogen hat. Dies gilt umso mehr, als der zentrale, mitten im Siedlungsgebiet und in unmittelbarer Nähe der Kantonsstrasse sowie

des Einstiegs zum Skigebiet gelegene Standort des E._____ für die Weiterführung des Beherbergungsbetriebs und dessen Erweiterung in der Tat ideal erscheint. Im Übrigen ist das Gebiet "H._____" auch im KRL (S. 33) als Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet, das u.a. der Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs dienen soll. Insofern und auch weil der Gemeinde bei der Raumplanung ein grosses Ermessen zukommt, ist die Argumentation der Beschwerdeführenden, die Gemeinde hätte zuerst eine Gesamtschau vornehmen müssen, wofür ja auch die Planungszone erlassen worden sei, nicht überzeugend. Dasselbe gilt für den Hinweis der Beschwerdeführenden, die vorliegende Planung verhindere eine mögliche Auszonung der Parzelle Z.3._____, die als einzige als Auszonungspotenzial bezeichnet worden sei. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass in der fraglichen Auswertung der Auszonungspotenziale, Bericht 1, Chur 2016 (vgl. Erwägung 2.1.1), nur Flächen über 0.3 ha ausgewertet wurden und dieser Bericht nur als Hilfsmittel dient. Die Gemeinde hat im Rahmen ihres Planungsermessens weitere Flächen (auch solche unter 0.3 ha) selbst zu suchen und zu bezeichnen (KRIP-S Kpt. 5.2.2, S. 5.2-9), weshalb das Reduktionsziel auch ohne diese Fläche erreicht werden muss bzw. kann, zumal die Gemeinde über genügend Bauzonenreserven verfügt (KRL, S. 9; vgl. auch Beschwerdeentscheid, S. 23 f., zu den Bauzonenkapazitäten). 4.4. Fehlender Bedarf / Umgehung des ZWG 4.4.1. Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Regierung nicht auf die von ihnen aufgezeigten Unstimmigkeiten im Gutachten der L._____ AG eingegangen sei. Diese habe eine hinreichende Nachfrage bejaht, gehe jedoch von einer Jahres- Zimmerauslastung von 60 % aus. Mit einer solchen dürfe aber nicht gerechnet werden, gehe doch auch der Businessplan von einer deutlich tieferen Auslastung von 42 % aus, das Gutachten der SGH gar nur von 37 %. Auch sei gemäss SGH- Gutachten keine nachhaltige Wirtschaftlichkeit gegeben, zumal die Erfolgsrechnung trotz à-fonds-perdu-Geldern von Kanton und Gemeinde einen Verlust aufweisen werde. Auch damit habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Die

E. 27

/ 42 entsprechende Planung könne daher nicht als zweckmässig beurteilt werden und hätte nicht genehmigt werden dürfen. Das Bundesgericht verlange bei Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % sogar beim Bau von Erstwohnungen, dass keine Zweifel daran bestehen, dass im betreffenden Marktsegment eine entsprechende Nachfrage bestehe (mit Hinweis auf die Urteile des Bundesgerichts 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 und 1C_69/2018 vom 3. Dezember 2018 [= BGE 145 II 99]). Die entsprechenden Überlegungen seien auf den vorliegenden Fall übertragbar. Eine projektbezogene Nutzungsplanung für rund 290 zusätzliche Betten sei nur statthaft, wenn das Risiko gering sei, dass diese dereinst zu kalten Betten werden könnten. Dies sei vorliegend nicht erfüllt. Zudem müsse beim Bau der touristisch bewirtschafteten Wohnungen zwingend eine Etappierung vorgesehen werden. 4.4.2. Die Gemeinde hingegen bejaht den Bedarf nach einem Hotel-Resort mit Hinweis auf die nachvollziehbare und schlüssige Beurteilung der L._____ AG. Sie führt gestützt darauf aus, gerade in der Berghotellerie könne ein neues Angebot auch eine neue Nachfrage generieren. Der Hauptgrund für die Rückläufigkeit der Übernachtungen sei das Fehlen eines entsprechenden Angebots. So bezeichne das SGH in ihrem Gutachten das Freizeitangebot in F._____ als unterdurchschnittlich und die Schlechtwetter-Infrastruktur als bescheiden. Die SGH komme zum Schluss, dass die Weiterentwicklung zu einem Resort von strategischer Bedeutung sei und den Fortbestand des Hotels langfristig sichere. Das Gutachten Hanser beurteile das Wachstumspotential für die nächsten 10-15 Jahre insbesondere für die Region Lenzerheide als positiv. Gemäss

KRIP-S sei Churwalden eine Gemeinde im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum. Für solche Gemeinden sei ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot von zentraler Bedeutung, eine solche stelle eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft dar. Die Gemeinde erachte die vom Bundesgericht formulierten Anforderungen an eine zweckmässige Planung zu Recht als erfüllt. Ferner verneint die Gemeinde eine Umgehung des ZWG bzw. einen Rechtsmissbrauch, zumal ein Risiko, dass dereinst aus den Betten kalte Betten werden könnten, nicht bestehe. Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb sei vorhanden und dieser Kernbetrieb werde im Sinne einer Bewirtschaftungsverpflichtung dauernd als solcher zu nutzen und zu betreiben sein (gesichert mittels Auflage und Anmerkung im Grundbuch), sodass die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG und Art. 4 ZWV erfüllt seien (vgl. Betriebskonzept S. 12, Art. 34b Abs. 3 teilrevidiertes BauG). Gemäss Art. 3 Abs. 3

E. 28

/ 42 der Vorschriften zum GGP seien zudem Wohnungen zur Querfinanzierung gemäss Art. 8 ZWG nur zulässig, wenn die erforderlichen Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht würden. Gemäss dem Konformitätsgutachten der SGH würden die Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG bejaht (Notwendigkeit und Geeignetheit der Querfinanzierung durch Zweitwohnungen für einen wirtschaftlichen Betrieb). Ferner werde mittels entsprechender Auflage in der Baubewilligung sichergestellt werden, dass der Erlös aus dem Verkauf der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen auch in den strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert werde und dass diese Wohnungen nur gleichzeitig oder später als das Hotel und die touristisch bewirtschafteten Wohnungen realisiert würden. Schliesslich zeigt die Gemeinde auf, dass auch die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 2 lit. c (20 % Hauptnutzfläche), lit. d (bauliche und funktionale Einheit) und lit. e (keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen) gegeben sind. Die Regierung verweist auf die Erwägungen im angefochtenen Beschwerdeentscheid, an denen sie vollumfänglich festhält. In diesem beurteilte sie den Bericht der L. _____ AG, bei dem es sich um eine wichtige Grundlage zur Projektbeurteilung handle, sowie das Konformitätsgutachten der SGH als schlüssig und hielt fest, dass bereits wegen der ausgezeichneten Lage und bei einer guten Betriebsführung durchaus mit einem Erfolg des Hotel-Resorts gerechnet werden könne. Die Voraussetzungen für den Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen seien erfüllt. Die Finanzierung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen zur Querfinanzierung sei im Gutachten der SGH plausibel dargelegt worden, der gemäss ZWG erforderliche Nachweis müsse im Baubewilligungsverfahren nochmals erbracht werden (Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023, S. 29 f. und 36 f.). 4.4.3. In dem von den Beschwerdeführenden zitierten Urteil 1C_164/2012 vom

E. 30

/ 42 – Investition des Ertrags in den Bau oder Betrieb (Art. 8 Abs. 1 lit. b ZWG): Die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. die Betreiberin oder der Betreiber hat auf Verlangen den entsprechenden Nachweis zu erbringen, wobei in der Regel die Abgabe einer entsprechenden Erklärung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausreicht (PFAMMATTER, a.a.O., Art. 8 Rz. 11 f.). – Max. 20 % (bzw. 33 %) der Hauptnutzfläche (Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG). – Bauliche und funktionale Einheit (Art. 8 Abs. 1 lit. d ZWG) im Sinne einer zusammengehörenden Häusergruppe mit gemeinsamer Erschliessung, zentraler Parkierung und Gemeinschaftseinrichtungen, die auch von den Wohnungseigentümern

mitbenutzt werden können (PFAMMATTER, a.a.O., Art. 8 Rz. 18). – Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen (Art. 8 Abs. 1 lit. e ZWG). 4.4.6. Rechtsmissbrauch liegt vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 723). Die von den Beschwerdeführenden zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung steht im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baubewilligung für eine Erstwohnung oder einer als Erstwohnung gleichgestellten Wohnung bzw. bei Anordnung einer Erstwohnungs-Nutzungsbeschränkung (Urteile des Bundesgerichts 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 und 1C_69/2018 vom 3. Dezember 2018 [= BGE 145 II 99]). Das Bundesgericht hat einen Rechtsmissbrauch bzw. eine Gesetzesumgehung bejaht, wenn eine Erstwohnungsnutzung gar nicht beabsichtigt wird oder ein Baugesuchsteller von vornherein auf eine Sistierung der Erstwohnnutzungsbeschränkung gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG abzielt (BGE 144 II 49 E. 2.1-3, 142 II 206 E. 2.3; PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 17). Ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen, ist von Amtes wegen zu prüfen. 4.4.7. Daran, dass es sich beim zu erstellenden E. _____ um einen strukturierten Beherbergungsbetrieb nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG i.V.m. Art. 4 ZWV handelt, ist nicht zu zweifeln; dies wird von den Parteien denn auch nicht substantiell bestritten. Dies geht aus dem Bericht "Projektentwicklung Park-Hotel E. _____" der I. _____ AG hervor (act. D.7). Dementsprechend wird das BauG mit dem neuen Art. 34b BauG für die Hotelzone C angepasst, die bestimmt ist für traditionelle Hotels, hotelmässig geführte Resorts und auch für Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte

E. 31

/ 42 Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 ZWV erfüllen. Dass die Gemeinde darüber hinaus zugesichert hat, dass sie die entsprechende Nutzungsbeschränkung für die touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Resortwohnungen), nämlich die Verpflichtung zur dauernden touristischen Bewirtschaftung nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG, als Auflage in die Baubewilligung aufnehmen und mittels Anmerkung im Grundbuch sichern werde, muss für das vorliegende Verfahren ausreichen, zumal auch angesichts der in Art. 7 Abs. 3 und 4 ZWG entsprechend formulierten Pflicht kein Grund ersichtlich ist, an dieser Zusicherung zu zweifeln. 4.4.8. Die Fachleute der L. _____ AG kamen in ihrem Bericht zur Beurteilung des Nachfragepotentials zum Schluss, dass das Areal E. _____ F. _____ für den Zweck eines Hotel-Resorts aus touristischer Sicht gesamthaft gesehen, sehr attraktiv sei, und aus raumplanerischer Sicht ebenfalls optimal, und gegenüber anderen Standorten am Siedlungsrand mit einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu bevorzugen sei (vgl. act. D.7, Fazit, S. 20). Sie legten dar, dass der Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage in der Berghotellerie iterativ sei, d.h. dem Muster folge, wonach ein neues Angebot auch eine neue Nachfrage zu generieren vermöge. Nach Plausibilisierung des Businessplans und des Betriebskonzepts wurde die Nachfrage- bzw. die Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf Makro-, Meso- und Mikroebene untersucht. Die Gutachter erachteten das Marktwachstum im deutschsprachigen Alpenraum als intakt und die Aussichten als vielversprechend. Sie gingen davon aus, dass in der Ferienregion Lenzerheide ein Potential für weitere Projekte im Stil des Hotel-Resorts E. _____ gegeben sei. Die Planrechnungen erachteten sie als plausibel und sachgerecht, womit sie die Ausgangsfrage, ob ein genügend grosses Gäste-Nachfragepotential für das konkrete Hotelprojekt bestehe, mit ja beantworteten, und auch die Chancen für das vorliegende

Projekt, sich in einem allfälligen Verdrängungswettbewerb durchzusetzen, als gegeben betrachteten. Die Gutachter untersuchten die wesentlichen Faktoren für den Erfolg eines Hotels im Schweizer Alpentourismus (Betrieb, Destination und Umfeld; S. 5) und beurteilten insbesondere die geplante Erhöhung der Bettenzahl von aktuell 37 (im Dreisternsegment) auf rund 155 (Drei- und Viersternsegment) sowie der Zimmernächte von aktuell 3'911 (2016-2019; mit Hinweis auf Hesta Beherbergungsstatistik des Bundesamtes für Statistik [BFS]) auf rund 21'000 (davon 7'200 in den bewirtschafteten Wohnungen) pro Jahr (bei einer Zimmerauslastung von 37 % bis 42 %). Sie stützten sich dabei auf die Planerfolgsrechnung der I. _____ AG (Auftraggeberin) und deren Beurteilung durch die SGH (Eckwerte der Businessplanung) (vgl. S. 7 f.). Bei einer EBITDA-Rendite

E. 32

/ 42 zwischen 4.03 % (SGH-Daten) bis 4.59 % (vgl. Abbildung 2, S. 8) erachteten die Gutachter die geplanten Auslastungszahlen aufgrund ihrer Erfahrungen bei vergleichbaren Projekten als plausibel für den Standort und das vorliegende Projekt. Die L. _____ AG ortete auf der Makroebene (deutschsprachiger Alpenraum) ein hohes Wachstumspotential für Schweizer Anbieter (vgl. S. 11). Dabei stellte sie fest, dass der Tourismus weltweit seit zwei Jahrzehnten um rund 5 % pro Jahr wachse und dass das Produkt Ferienregion Lenzerheide primär im Wettbewerb mit anderen alpinen Regionen in der Schweiz (Berner Oberland, Wallis, Zentralschweiz) sowie den umliegenden ausländischen Regionen (Tirol, Vorarlberg, Südtirol) stehe. Seit 2005 sei dieser relevante Markt um knapp 20 % bzw. 16 Mio. Logiernächte gewachsen (Wachstum total 80 % zwischen 2005 und 2019; vgl. Abbildung 3, S. 10), also um 1,4 % jährlich (vgl. S. 9). Aufgrund des Wechselkurses sei die Nachfrage in den ausländischen Destinationen deutlich stärker gewachsen (vgl. Abbildung 3, S. 10). Weil Graubünden in diesem relevanten Markt einen nur bescheidenen Anteil habe, könne dort durch das Nachfragewachstum eine wesentliche Ausweitung der Kapazitäten grundsätzlich von der Nachfrage absorbiert werden; entscheidend sei, dass die Angebote aus der Schweiz preislich mit dem Ausland mithalten könnten (vgl. S. 9). Der Vergleich mit den grössten, alpinen Tourismusorten/Destinationen in der Schweiz (Mesoebene), die ähnliche Voraussetzungen bieten wie die Ferienregion Lenzerheide, zeige für die Jahre 2013-2019 ein Nachfragewachstum von 12 % bzw. 2 % jährlich (bei einer Zimmerauslastung von 54.7 % jährlich). In Vaz/Obervaz liege das Nachfragewachstum bei 22 %, wobei auch die Beherbergungskapazitäten um 24 % ausgeweitet worden seien (Steigerung von 648 auf 804 Hotelzimmer; vgl. Abbildung 4, S. 12). Davon ausgehend, dass ein Hotel dann profitabel betrieben werden könne, wenn es zu 60 % über 365 Tage ausgelastet ist, wäre in der entsprechenden Gruppe über den Zeitraum 2013-2019 eine Ausweitung der Zimmerkapazitäten auf 2'461 möglich gewesen. Die effektive Ausweitung habe lediglich 958 Hotelzimmer betragen, womit ein Absorptionspotential von 1'503 resultiere. Mehrere Gründe sprächen für eine Trendfortschreibung dieses Wachstums, was innerhalb der nächsten zehn Jahre zu einem zusätzlichen Absorptionspotential (auf der Nachfrageseite) für die Periode 2013-2030 von total 6'424 Hotelzimmern führen würde. Hinzu käme ein Ersatzpotential (vom Markt genommene Zimmer) von 1'303 (5 % der bestehenden Hotelzimmer), womit auf der Mesoebene ein prognostiziertes Absorptionspotential von total 7'727 Hotelzimmern resultierte. Dies entspreche bei einer durchschnittlichen Grösse eines neuen Hotels rund 90 modernen Hotels (= d.h. mit je rund 85 Zimmern [7'727: 90]) bzw. rund drei neuen Hotelprojekten pro aufgeführtem Tourismusort. Dem stehe auf der

E. 33

/ 42 Angebotsseite ein realistisch zu erwartender Ausbau von Hotel- und Resortkapazitäten von 48 Projekten mit 2'408 Hotelzimmern (= d.h. je rund 50 Zimmer pro Hotel [2'408: 48] bzw. 1.6 Projekte pro Ort / 80 Hotelzimmer pro Ort) gegenüber, was zeige, dass die Nachfrageentwicklung der nächsten 10 Jahre von diesem erweiterten Angebot absorbiert werden könne (S. 15 f.). Die L. _____ AG kommt schliesslich zum Schluss, dass das Areal E. _____ in F. _____ für den Zweck eines Hotel-Resorts aus touristischer Sicht gesamthaft gesehen sehr attraktiv und auch aus raumplanerischer Sicht optimal gelegen ist. Es stimme auch mit der Destinationsentwicklungsstrategie der Ferienregion Lenzerheide überein (gemeinsame Agenda der Gemeinden Churwalden, Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz, Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, Lenzerheide Bergbahnen AG und Lenzerheide Marketing und Support AG vom 28. September 2018), die eine Ansiedlung weiterer Hotels und Feriendörfer ausdrücklich anstrebe (S. 20, Fn. 8). Für die Gemeinde Vaz/Obervaz seien in der Destinationsentwicklungsstrategie sechs potenzielle Standorte definiert worden, die für künftige Hotels und Resorts prioritär entwickelt werden sollten (S. 20 und Abbildung 10, S. 21), wobei zum jetzigen Zeitpunkt für keinen der Standorte ein baubewilligtes Projekt vorliege. Die Gutachter gehen davon aus, dass innert der nächsten zehn Jahre ein bis zwei Projekte durchaus entstehen könnten, und dass das Potential in der Ferienregion Lenzerheide für zwei bis vier Projekte in den nächsten 10-15 Jahren durchaus vorhanden sei (S. 20). 4.4.9. Beim geplanten E. _____ mit 155 Zimmern (111 Hotelzimmer zuzüglich 44 Zimmer in den bewirtschafteten Wohnungen) handelt es sich zweifellos um ein grosses Projekt, das die Grösse eines durchschnittlichen Hotels (mit 50 bis 85 Zimmern) übersteigt. Wenn man mit der L. _____ AG jedoch davon ausgeht, dass eine Ferienregion wie die Lenzerheide in den nächsten Jahren mehrere solcher Hotelprojekte aufzunehmen vermag, kann von einer realistischen Einschätzung der angenommenen knapp 14'000 Logiernächte ausgegangen werden: Bei 111 Hotelzimmern und einer rund 42%igen bzw. 50%igen Auslastung (d.h. an 153 bzw. 183 Tagen des Jahres) resultierten rund 17'000 (111 x 153) bzw. rund 20'000 (111 x 183) Zimmernächte, die Anzahl Logiernächte wäre noch höher. Der bestehende Hotelbetrieb würde um das Dreifache erweitert (155 abzüglich der 37 bestehenden Zimmer ergibt 118 neue Zimmer [davon 44 bewirtschaftete Wohnungen], was rund 300 % von 37 beträgt). Weiter ist zu beachten, dass auch laufend Hotelzimmer vom Markt genommen werden (gemäss Bericht der L. _____ AG 497 Hotelzimmer bzw. 2 % in sechs Jahren in den 30 grössten alpinen Tourismusorten der Schweiz, vgl. S. 15, vgl. auch zum Strukturwandel bei nicht oder unter 3* klassierten Hotels

E. 34

/ 42 S. 18). Gemäss Bericht der SGH wurden tendenziell kleinere Betriebe aufgegeben (S. 9). Diese können allerdings angesichts allgemein steigender Wachstumszahlen ersetzt werden. Damit zeigt der Bericht der L. _____ AG in nachvollziehbarer Weise auf, dass realistischerweise davon ausgegangen werden kann, dass die Erweiterung des bestehenden Hotels mit dem Nachfragepotential wird Schritt halten können. Auch kommen die Gutachter darin zum Schluss, dass das Areal E. _____ in F. _____ für den Zweck eines Hotel-Resorts aus touristischer Sicht gesamthaft gesehen sehr attraktiv und auch aus raumplanerischer Sicht optimal gelegen ist. Diese Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die Beschwerdeführenden setzen dem nichts entgegen, was ernsthafte Zweifel an der gutachterlichen Einschätzung nach sich ziehen würde. Wenn sie rügen, die L. _____ AG gehe von einer für den erfolgreichen Betrieb erforderlichen Zimmerauslastung

von 60 % aus, die I. _____ AG bzw. der SGH lediglich von einer solchen von 42 % bzw. 37 %, weshalb das Gutachten nicht überzeuge, muss ihnen entgegengehalten werden, dass dies nicht entscheidend sein kann. Die L. _____ AG stellte bei ihren Überlegungen das Nachfragepotential dem möglichen Angebot gegenüber und kam zum Schluss, dass auf der Mesoebene (im Vergleich mit den grössten, alpinen Tourismusorten/Destinationen in der Schweiz) auf der Nachfrageseite mit einem Potential von rund 90 modernen Hotels (durchschnittlicher Grösse) gerechnet werden könne, während auf der Angebotsseite ein realistisch zu erwartender Ausbau von 48 Hotels stehe. D.h. die Nachfrage wird nach deren Einschätzung in den nächsten Jahren weitaus grösser sein als das Angebot. Die sich auf abweichende Zimmerauslastungszahlen abstützende Behauptung der Beschwerdeführenden, das geplante Hotel-Resort werde nicht wirtschaftlich betrieben werden können, vermag die gegenteilige Einschätzung der L. _____ AG nicht in Zweifel zu ziehen. Insgesamt erachtet das Gericht die Bedarfsanalyse der L. _____ AG als nachvollziehbar, weshalb die Planung als zweckmässig im Sinne der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Erwägung 4.4.3) angesehen werden kann. Die Einschätzung der Gemeinde bzw. der Vorinstanz, es sei damit zu rechnen, dass das geplante Hotel-Resort auch langfristig sinnvoll und rentabel betrieben werden könne, ist nicht zu beanstanden. 4.4.10. Im Konformitätsgutachten ZWG der SGH wurde die Notwendigkeit und Geeignetheit der Querfinanzierung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG bestätigt. Die Fachleute der SGH bejahten die operative Wirtschaftlichkeit des Resort- Projekts und erachteten die Erweiterung des Hotelbetriebs als von strategischer Bedeutung (S. 30). Die Gutachter führten aus, dass der Verkaufsgewinn aus den Zweitwohnungen mit einem Anteil von 26 % (13,8 Mio. CHF) einen substantziellen

E. 35

/ 42 Beitrag an die Gesamtfinanzierung des Investitionsbedarfs leiste (S. 2, 27, 31). Zwar sei die operative Wirtschaftlichkeit des bestehenden Hotels zum heutigen Zeitpunkt gegeben, die mittel- bis langfristige Marktfähigkeit aufgrund des beschränkten Angebots des Betriebs jedoch fraglich (S. 18, 30). Die operative Wirtschaftlichkeit des geplanten Resortprojekts erachteten die Fachleute der SGH als gegeben (S. 30), die Erweiterung zum Resort beurteilten sie als von strategischer Bedeutung, um den Fortbestand des aus Destinationssicht Lenzerheide-Valbella peripher gelegenen Hotels langfristig zu sichern (S. 30). Nach Ausführungen zum Projektbeschrieb, zum Raumprogramm und zum Betriebskonzept legten die Gutachter der SGH dar, dass die Investitionskosten rund 46 Mio. CHF für das Resort, rund 15 Mio. CHF für die Tiefgarage und Umgebung sowie rund 6,9 Mio. CHF für die Zweitwohnungen betragen würden (S. 21). Der Verkaufserlös für die Zweitwohnungen (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen) inkl. 20 Parkplätze in der Tiefgarage werden auf CHF 20'662'924.00 veranschlagt (bei Investitionskosten von 6,9 Mio. CHF), womit ein Finanzierungsbedarf von rund 47 Mio. CHF verbleibe. Die Anlagekosten würden deutlich über dem wirtschaftlichen Wert des Betriebs liegen, was bei Hotelbauten nicht ungewöhnlich sei (S. 27). Das bedeute aber auch, dass die Investitionskosten nur zu einem Bruchteil mit einer klassischen Fremdfinanzierung gedeckt werden könnten (34 %), die Differenz müsse mit zinslosen Darlehen (Banken und SGH), à-fonds-perdu-Beiträgen (Kanton und Gemeinde), dem Verkaufserlös aus den Zweitwohnungen und Eigenmitteln (Investor/Aktienkapital Dritte) finanziert werden (S. 21 und 27). Der Verkaufserlös aus den Zweitwohnungen von 13,8 Mio. CHF (20,7 Mio. CHF abzüglich Investitionskosten von 6,9 Mio. CHF) – d.h. mit einem Anteil von rund 26 % (vgl. S. 2) – bilde daher einen substantziellen Anteil an der Gesamtfinanzierung des Projekts

(52,6 Mio. CHF ohne Land [pauschal 8 Mio. CHF, vgl. S. 21] und ohne Erstellungskosten der Zweitwohnungen; S. 27 und 31). Zur Frage der Tragbarkeit des Hotel-Resorts verglich die SGH die Planerfolgsrechnung der Auftraggeberin für das Jahr 2027/2028 mit eigenen Annahmen und Erfahrungswerten. Bei einer Gesamtbelehnung von 80 % und einem Fremdfinanzierungspotential von 17,9 Mio. CHF kam sie auf einen ausreichenden EBITDA ab Planjahr 3 (bei einem Fremdkapitalzins von 4,5 %, langfristiger Durchschnittszinssatz) bzw. bereits knapp ab Planjahr 1 (bei einem Fremdkapitalzins von 1,5 %, aktuelles Marktumfeld) (S. 25 f.). Das Ertragspotential liege bei 8,6 Mio. CHF, der indikative DCF-Ertragswert bei 22,32 Mio. CHF (S. 26 f.). Gemäss SGH werde das Gästesegment durch das erweiterte und diversifizierte Angebot (nach Grösse und Preisklasse) vergrössert (S. 22). Das Projekt folge damit

E. 36

/ 42 dem allgemeinen Trend zur Hybridisierung in der Hotellerie (S. 30). Ergänzt werde das Angebot mit einem zeitgemässen Wellnessangebot und Behandlungsräumen sowie einem Kidsclub (S. 22 und 30). Damit werde der neue Hotelbetrieb in seiner Grösse eine dominierende Rolle in der Feriendestination einnehmen und auch für einen internationalen Brand interessant sein (S. 22). 4.4.11. In Art. 3 Abs. 3 der Vorschriften zum GGP ist vorgeschrieben, dass die gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG erforderlichen Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sind. Die Gemeinde hat diesbezüglich dargelegt, dass sie die entsprechende Nutzungsbeschränkung bezüglich der Resortwohnungen, nämlich die Verpflichtung zur dauernden touristischen Bewirtschaftung nach Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG, als Auflage in die Baubewilligung aufnehmen und mittels Anmerkung im Grundbuch sichern werde (vgl. dazu die entsprechende, in Art. 7 Abs. 3 und 4 ZWG umschriebene Pflicht). Auch hat sie im Hinblick auf Art. 8 Abs. 1 lit. b ZWG (Investition des Verkaufsertrags in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung) klargestellt, dass sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Auflage sicherstellen werde, dass die Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nur gleichzeitig oder später als das Hotel und die touristisch bewirtschafteten Wohnungen realisiert würden, um sicherzustellen, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert werde. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen und dies ergibt sich auch aus dem Bericht der SGH, dass der Erlös aus dem Verkauf der Zweitwohnungen zentral ist für die Realisierung der Hotelerweiterung, weshalb es auch im ureigenen Interesse des Hotelbetreibers ist bzw. eine Notwendigkeit darstellt, diesen für die Finanzierung der Hotelanlage zu nutzen, und somit eine Gefahr, dass nur die Zweitwohnungen erstellt würden, nicht aber das Hotel-Resort, kaum gegeben sein dürfte. 4.4.12. Das SGH bestätigte damit die Konformität des Hotel-Projekts mit den Anforderungen von Art. 8 Abs. 1 lit. a-b ZWG. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Nutzungsaufteilung im PMB (S. 12) eine HNF von 1'480 m² aufweisen, was gegenüber der übrigen HNF von total 7'470 m² (bestehende Hotelanlage 640 m², Hotelerweiterung 2'100 m², Dépendance 550 m², touristisch bewirtschaftete Wohnungen 2'700 m², Zweitwohnungen 1'480 m²) einen Anteil von 19,81 % ausmacht. Damit sind die massgebliche Grenze von max. 20 % und die Voraussetzung nach Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG eingehalten. Ferner ist die bauliche und funktionale Einheit zwischen dem Beherbergungsbetrieb und den Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gegeben (vgl. Bericht Projektentwicklung der I._____ AG; Art. 8 Abs. 1 lit. d ZWG)

E. 37

/ 42 und es sind auch keine überwiegenden Interessen ersichtlich, die gegen die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung sprechen würden, womit Art. 8 Abs. 1 lit. d und lit. e ZWG und somit insgesamt die Voraussetzungen für eine Querfinanzierung des Hotel-Resorts durch den Verkauf von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen erfüllt sind. 4.4.13. Nach dem Gesagten ist nicht ersichtlich, dass mit der Realisierung des Hotel-Resorts und dessen Querfinanzierung durch den Verkauf von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung eine Umgehung des ZWG bzw. ein Rechtsmissbrauch einhergehen würde. Die Errichtung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen zur Querfinanzierung des strukturierten Beherbergungsbetriebs ist nach Art. 8 ZWG bei gegebenen Voraussetzungen erlaubt, die entsprechenden Wohnungen dürfen frei genutzt werden, sei es als Erst- oder Zweitwohnungen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass die geplanten zusätzlichen Betten dereinst zu kalten Betten werden könnten, einem Rechtsmissbrauch bzw. einer Gesetzesumgehung gleichkommen könnte. 4.5. Fehlende überkommunale Abstimmung 4.5.1. Die Beschwerdeführenden machen geltend, gemäss KRIP (S. 4.1-8) müsse die zukünftige räumliche Entwicklung des Tourismus in einer Region in einem Regionalen touristischen Gesamtkonzept (TGK) aus einer Gesamtsicht dargestellt werden. Vorliegend fehle es an einer solchen überkommunalen Abstimmung bzw. an einem Gesamtkonzept betreffend die potentiellen Standorte für grössere Beherbergungsprojekte. Folglich verstosse die Planung gegen Art. 15 Abs. 3 RPG und sei auch nicht richtplankonform. Eine unkoordinierte Erstellung von Hotels/Resorts führe zu Überkapazitäten und unrentablen Betrieben, was dringend zu vermeiden sei. Die Argumentation der Vorinstanz, eine regionale Abstimmung sei nur bei Erweiterungen/Verlagerungen des Siedlungsgebiets von über 1 ha notwendig, gehe an der Sache vorbei. Es gehe darum, die potentiellen Standorte für grössere Beherbergungsprojekte überkommunal abzustimmen. Die Grenze von 1 ha pro Planungsperiode sei angesichts weiterer, bereits genehmigter Projekte ohnehin überschritten. 4.5.2. Die Gemeinde sieht in der vorliegenden Teilrevision keine Änderung des Siedlungsgebiets, zumal die vorgesehene Umzonung vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolge. Somit bestehe auch keine Pflicht zu einer regionalen Abstimmung. Zudem halte der KRIP-S fest, dass ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot von zentraler Bedeutung und

E. 38

/ 42 eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft sei. Beherbergungsbetriebe wie Hotels oder Resorts stellten sehr spezifische Anforderungen an den Standort bzw. die räumliche Umgebung (unmittelbare Nähe zu Bergbahnstationen und anderen touristischen Einrichtungen, Ortszentrum, gute Anbindung an die übergeordnete Erschliessung). Diese würden vom Standort E._____ allesamt erfüllt. Mit Verweis auf das Gutachten der L._____ AG erachtet die Gemeinde die akute Konkurrenzgefahr als gering, und zudem sei das Potential für mehrere Projekte durchaus vorhanden. Die Regierung erachtet die Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet und bestätigt im Wesentlichen ihre Ausführungen im Beschwerdeentscheid. Darin stellt sich die Regierung auf den Standpunkt, dass Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebiets von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keiner Richtplanfestsetzung bedingen. Die vorliegende Planung bzw. die Parzelle Z.3._____ befinde sich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der W2 sowie W3 und sei von Bauzonen umgeben. Der Standort im Siedlungsgefüge erfordere

demzufolge weder eine Erweiterung noch eine Verlagerung des Siedlungsgebiets. Ob das Potenzial für weitere Hotels oder Resorts in der Ferienregion Lenzerheide vorhanden sei und wie sich allfällige Anlagen auf die Destination F._____ auswirkten, müsse nicht an dieser Stelle geprüft werden (Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023, S. 21). 4.5.3. Im Hinblick auf die Nutzungsplanung schreibt Art. 15 Abs. 3 RPG u.a. vor, dass Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Diese regionale Betrachtungsweise betrifft die Bauzonendimensionierung (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Art. 15 Rz. 70). Dafür leistet der kantonale Richtplan die Vorarbeit (vgl. Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG, KRIP-S, Kpt. 5.1.1, S. 5.2-1). Die Regionen setzen das Siedlungsgebiet in ihren Richtplänen fest; bis dahin gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis (KRIP-S, S. 5.2-1). Vorliegend geht es weder um eine Abstimmung der Bauzonen noch um eine Verlagerung des Siedlungsgebiets, weshalb ein Verstoß gegen das RPG und eine Nichtkonformität zum Richtplan nicht ersichtlich sind (vgl. dazu auch KRIP-S, Kpt. 5.2.1, S. 5.2-3, S. 5.2-5). Zutreffend ist, dass für Gebiete für die touristische Beherbergung aufgrund ihrer speziellen Standort- und Erschliessungsanforderungen und ihrer Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Infrastruktur ein Abstimmungsbedarf im kantonalen Richtplan besteht (KRIP-S, Kpt. 5.2.5, S. 5.2-37). Allerdings schreibt der im Jahr 2019 verfasste KRIP-S bei Standorten innerhalb der Siedlung oder am

E. 39

/ 42 Siedlungsrand keine richtplanerische Grundlage vor (KRIP-S, Kpt. 5.2.5, S. 5.2-37). Insofern überzeugt der Hinweis der Beschwerdeführenden auf das aus dem Jahr 2009 stammende Kapitel 4 des KRIP (Tourismus) nicht, und ebensowenig ihre darauf gestützte Forderung, dass vorab ein Regionales touristisches Gesamtkonzept (TGK) erstellt werden müsste. Auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinden Churwalden, Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und weitere Akteure im Jahr 2018 eine "Destinationsentwicklungsstrategie für die Ferienregion Lenzerheide" entwickelt haben (gemeinsame Agenda der Gemeinden Churwalden, Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz, Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, Lenzerheide Bergbahnen AG und Lenzerheide Marketing und Support AG vom 28. September 2018; vgl. Bericht L._____ AG, S. 20, Ziff. 5.2.2 und Fn. 8), erscheint die Forderung der Beschwerdeführenden obsolet. Gemäss dem KRIP-S erweisen sich vielmehr die projektbezogene Nutzungsplanung sowie die Erarbeitung von Konzepten und Standortevaluationen als geeignete Verfahren bzw. Gefässe für massgeschneiderte Lösungen im touristischen Beherbergungsbereich (KRIP-S, Kpt. 5.2.2, S. 5.2-37). Demnach sind die Potentialstandorte im KRL zu bezeichnen und in der Ortsplanung zu sichern (KRIP-S, Kpt. 5.2.2, S. 5.2-38, Leitsätze und Handlungsanweisungen). Die Gemeinde ist bei der vorliegenden Teilrevision nach diesen Kriterien vorgegangen: Es bestehen ein KRL und ein PMB, und eine Evaluation des Nachfragepotentials wurde eingeholt. Die Fachleute der L._____ AG beurteilten das Hotelprojekt in Bezug auf die Makro-, Meso- und Mikroebene, weshalb auch nicht ersichtlich ist, dass ein weiteres "regionales Tourismuskonzept für die Durchführung einer überkommunalen Bedarfsanalyse unter Einbezug der Gemeinden Arosa, Vaz/Obervaz und Churwalden, wie es der kantonale Richtplan fordere" notwendig wäre, wie die Beschwerdeführenden mit Hinweis auf den kantonalen Richtplan (Kapitel 4 aus dem Jahr 2009, Tourismus, S. 4.1-8) geltend machen. Immerhin zogen die Fachleute der L._____ AG, wo sie die Situation auf der Mikroebene untersuchten, den Vergleich mit anderen Standorten in der Ferienregion Lenzerheide, zu der

auch die von den Beschwerdeführenden erwähnten Gemeinden zählen (vgl. S. 17 ff.). Gemäss der bereits erwähnten Destinationsentwicklungsstrategie der Ferienregion Lenzerheide wird die Ansiedlung weiterer Hotels und Feriendörfer ausdrücklich angestrebt (Bericht L._____ AG, S. 20, Ziff. 5.2.2). Für die Gemeinde Vaz/Obervaz seien in der Destinationsentwicklungsstrategie sechs potenzielle Standorte definiert worden, die für künftige Hotels und Resorts prioritär entwickelt werden sollten, wobei zum aktuellen Zeitpunkt für keinen der Standorte ein baubewilligtes Projekt vorliege (S. 20 und Abbildung 10, S. 21). Diese potenziellen Standorte und das E._____ seien aus touristischer Sicht etwa gleichwertig. Die Fachleute gingen davon aus,

E. 40

/ 42 dass das Potential in der Ferienregion Lenzerheide für zwei bis vier Projekte in den nächsten 10-15 Jahren vorhanden sei; allerdings dürfe diese mögliche künftige Wettbewerbssituation angesichts der Unsicherheit, ob an den erwähnten Standorten in Vaz/Obervaz überhaupt gebaut werde, das Hotel-Resortprojekt in F._____ zum jetzigen Zeitpunkt nicht verhindern (S. 20). 4.6. Ungenügende Erschliessung 4.6.1. Die Beschwerdeführenden rügen schliesslich eine ungenügende Erschliessung, weil im GEP nur im Norden und im Süden, nicht jedoch im Osten der Parzelle Z.3._____ ein Anschlusspunkt für den Winterwanderweg festgelegt worden sei. Dadurch fehle es an einem möglichst direkten, bequemen Zugang zur W._____ - Talstation. Dies werde dazu führen, dass sich Ski- und Snowboardfahrer ihre individuellen Wege durch das Wohnquartier suchen und auch die Grundstücke der privaten Grundstücke befahren würden. Da künftig die Zu- und Wegfahrt der Anwohner über den M._____ erfolgen werde, müsse vermieden werden, dass der enge und kurvice M._____ noch vermehrt von Fussgängern und Wintersportlern benutzt werde, was zu Verkehrs- und Sicherheitsproblemen führen könne. 4.6.2. Die Gemeinde legt dar, dass die Wintersportzone auf den angrenzenden Parzellen an die im GEP für die Parzelle Z.3._____ festgelegten Anschlusspunkte anknüpfe, womit die Durchgängigkeit des Winterwanderwegs gewährleistet sei. Diese müsse gemäss Art. 7 der Vorschriften zum GGP auch im Baubewilligungsverfahren noch nachgewiesen werden. Was das Verkehrsregime auf dem M._____ betreffe, könne auf den Erläuterungsbericht der J._____ AG abgestellt werden, welche die Zufahrt zum Hotel-Resort über die Hauptstrasse und die Ausfahrt über den M._____ als verkehrstechnisch sinnvoll beurteilt habe. Die Regierung bestätigt ihre diesbezüglichen Ausführungen im Beschwerdeentscheid. Insbesondere führte sie aus, die Wintersportzone auf Parzelle Z.3._____ für den Winterwanderweg sei aufgehoben worden, jedoch seien im GEP die Anschlusspunkte festgelegt worden. Im Baubewilligungsverfahren werde aufzuzeigen sein, wie der öffentliche Winterwanderweg gemäss den Anschlusspunkten auf Parzelle Z.3._____ neu geführt werden solle. Damit sei sichergestellt, dass der Winterwanderweg auch nach der Bauvollendung im Resortgebiet angelegt werde und wie heute über die Nachbarparzellen weiterführe (Beschwerdeentscheid PB 15/21, Protokoll Nr. 349/2023, S. 25 f.) 4.6.3. Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften zum GGP muss innerhalb des Umgebungsbereichs ein durchgehender öffentlich begehbarer Winterwanderweg

E. 41

/ 42 gemäss den Anschlusspunkten im GEP gewährleistet werden. Die Anschlusspunkte sind im GEP im Norden und Süden der Parzelle Z.3._____ festgelegt; sie führen direkt auf den M._____ bzw. auf die R._____ und damit auf eine öffentliche Erschliessungsstrasse. Dass kein Anschlusspunkt im Osten der Parzelle besteht, ist insofern nachvollziehbar, als

ein solcher die Schneesportler zuerst über die dortige private Parzelle Z.7._____ und erst dann auf den M._____ führen würde, was die Zustimmung der Grundeigentümer voraussetzt. Dass die bestehende Wintersportzone auf der Parzelle Z.7._____ nicht aufgehoben wird (vgl. act. D.6), stellt auch angesichts des Umstands, dass der definitive Verlauf des Winterwanderweges erst im Baubewilligungsverfahren festzulegen sein wird (Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften zum GGP), keinen Nachteil dar. Was das Verkehrsregime rund um das geplante Hotel-Resort betrifft, so wurde beim Ingenieurbüro J._____ AG ein Erläuterungsbericht Erschliessung und Verkehr eingeholt. Dieses kam zum Schluss, dass das Konzept mit der Zufahrt direkt zur Adresse des Hotel-Resorts und der Ausfahrt über den M._____ verkehrstechnisch sinnvoll sei und auch der Intuition der ankommenden Gäste entspreche. Wie vom ARE angeregt, wurde ein Verkehrsregime gewählt, welches das Wenden von Fahrzeugen (auch von Cars) abseits der Kantonsstrasse möglich macht, d.h. ohne dass rückwärts auf die Strasse gefahren werden müsste, und das somit den einschlägigen VSS-Normen genügt (Erläuterungsbericht J._____ AG, S. 5 und 7). Die Ausfahrt auf den M._____ soll durch eine Verbreiterung der Strasse angepasst werden, damit Last- und Personenwagen im Eingangsbereich kreuzen können. Die Ausführungen der Verkehrsfachleute erscheinen insgesamt schlüssig und nachvollziehbar, wogegen die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Einwände nicht zu überzeugen vermögen.

4.7. Nach dem Gesagten erweisen sich der Beschwerde- sowie der Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 25. April 2023 als rechtmässig. Die dagegen erhobene Beschwerde ist folglich abzuweisen.

5.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten, bestehend aus den Kanzleiauslagen und einer Staatsgebühr, die auf CHF 4'000.00 festzusetzen ist, den unterliegenden Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG).

5.2. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht weder der Regierung noch der Gemeinde zu, da beide in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 42

/ 42 Es wird erkannt:

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