

GR_GERICHTE VR3 2024 14 vom 9. Mai 2025

GR Gerichte, 2025-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_14

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 14 du 9 mai 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 14 del 9 maggio 2025

Regeste

Landumlegung \"B.\" (Einleitung) | Planung

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden, 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), Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Einleitungsbeschluss bzw. Einspracheentscheid vom 8. Januar 2024 stellen kommunale Entscheide im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Dagegen steht kein anderes Rechtsmittel als die verwaltungsgerichtliche Beschwerde zur Verfügung; zudem sind diese auch nicht endgültig (vgl. Art. 66 KRG [BR 801.100] und Art. 29 f. KRVO [BR 801.110]). Angesichts von Art. 30 Abs. 3 Satz 2 KRVO, wonach Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Beizugsgebiet im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden können, ist auch nicht von Zwischenentscheiden im Sinne von Art. 49 Abs. 4 VRG auszugehen, welche nur unter spezifischen Voraussetzungen anfechtbar sind (vgl. BGE 140 II 25 E. 1.1 und Urteil des Bundesgerichts 1C_544/2022 vom 3. Januar 2024 E. 3.4 betreffend das Quartierplanverfahren nach Art. 16 ff. KRVO i.V.m. Art. 53 Abs. 4 KRG mit einer vergleichbaren, mehrstufigen Konzeption). Damit ist die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Graubünden zu bejahen. Die Beschwerdeführerin ist als formelle und materielle Adressatin vom Einleitungsbeschluss bzw. Einspracheentscheid betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach – unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägungen – einzutreten.

E. 5

/ 17 2.1. Der Streitgegenstand erschöpft sich vorliegend in der Frage, ob die Beschwerdegegnerin das Landumlegungs- und Grenzbereinigungsverfahren im Gebiet "B._____" zu Recht eingeleitet hat. Entsprechend sind einzig Einwendungen gegen die Einleitung des Verfahrens an sich und die Abgrenzung des Beizugsgebiets zulässig (vgl. Art. 30 Abs. 3 KRVO). Auf daran vorbezielende Anträge – namentlich betreffend Realersatz für einen gleichwertigen D._____-Platz – kann aufgrund des verfahrensrechtlichen Stufenbaus von vornherein nicht eingetreten werden; ebenso wenig sind Vorbringen ausserhalb des Streitgegenstands zu hören (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_362/2021 vom 23. Februar 2023 E. 4.3 betreffend das Quartierplanverfahren nach Art.

16 ff. KRVO i.V.m. Art. 53 Abs. 4 KRG mit einer vergleichbaren, mehrstufigen Konzeption). Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat, kann die zweite Instanz nicht beurteilen (vgl. BGE 142 I 155 E. 4.4.2 und 125 V 413 E. 1b). Dies trifft insbesondere neben der dem Einleitungsbeschluss nachgelagerten Frage des Realersatzes auf ebensolche betreffend eine allfällige Enteignung und Entschädigung sowie hinsichtlich des noch zu erlassenden Arealplans mit allfälliger Abbruchverpflichtung zu. Dies räumt denn auch die Beschwerdeführerin in ihrer Replik vom 26. April 2024 ein (vgl. act. A.3 S. 3 f.). In den (möglichen) nachgelagerten Verfahren stehen den Betroffenen wiederum entsprechende Mitwirkungs-, Einsprache- und Rechtsmittelmöglichkeiten offen. 2.2. In beweisrechtlicher Hinsicht ist zunächst festzuhalten, dass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins im vorliegenden Beschwerdeverfahren verzichtet werden kann. Einerseits ergibt sich der Sachverhalt hinreichend aus den Akten und andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Fragen zu beantworten, welche sich anhand der Akten beurteilen lassen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung auf dessen Durchführung verzichtet (vgl. BGE 145 I 167 E. 4.1, 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3 und 134 I 140 E. 5.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_631/2023 vom 18. Februar 2025 E. 4.1 und 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 1.2 und 2.3). 2.3. In Bezug auf die Kognition des Obergerichts in der vorliegenden Sache ist zunächst auf Art. 51 Abs. 1 VRG hinzuweisen, wonach mit verwaltungsgerichtlicher Beschwerde Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung und Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes gerügt werden können. In bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten ist zusätzlich auch noch Art. 33 Abs. 2 und

E. 5.1

Mit einer Landumlegung wird in die Eigentumsfreiheit nach Art. 26 BV eingegriffen. Einschränkungen der Eigentumsgarantie müssen die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen, d.h. insbesondere auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_521/2023 vom 11. März 2025 E. 6.1, 1C_472/2023 vom 3. September 2024 E. 4 und 1C_315/2023 vom 25. Januar 2024 E. 3.2). Die hiervoor zitierten Bestimmungen (vgl. Erwägungen 3.1 ff. oben) stellen zweifellos eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Einleitung und Durchführung eines Landumlegungsverfahrens dar (vgl. BGE 116 Ia 41 E. 4; Urteile des Bundesgerichts 1C_499/2011 vom 19. Juni 2012 E. 5.2 und 1C_360/2011 vom 17. Januar 2012 E. 2.3.2; siehe ferner Wegleitung Landumlegung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden vom Januar 2024, S. 6 [fortan: Wegleitung Landumlegung], abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/nutzungsplannung/Seiten/wegleitungen.aspx>, besucht am: 7. Mai 2025). Dass – wie die Beschwerdeführerin zu vertreten scheint – die gesetzlichen Grundlagen eine Umlegung von Grundstücken mit bestehenden Anlagen ausschliessen würden, wird weder ausdrücklich vorgesehen noch geht dies aus dem Wortlaut der Bestimmungen hervor. Vielmehr können aufgrund der offen gehaltenen Formulierung sowohl unüberbaute wie auch überbaute Grundstücke oder Grundstückteile in das Beizugsgebiet einbezogen werden, so dass die Landumlegung zweckmässig durchgeführt und eine optimale Zielerreichung erzielt werden kann (vgl. auch Art. 8 Abs. 1 WEG; siehe ferner Urteil des Bundesgerichts 1C_499/2011 vom 19. Juni 2012 E. 4.2; vgl. auch VOGT, a.a.O., Rz. 271 und HÜBNER, Die Parzellarordnung nach baselstädtischem Recht, 1991, S. 92). Gemäss Botschaft zur

KRG-Revision wurde denn auch der neutralere und umfassendere Begriff der Landumlegung im Gesetz verankert, da die Grundsätze bei einer Neugestaltung der Parzellarordnung dieselben sind, unabhängig davon, ob es sich um eine Umlegung innerhalb oder ausserhalb der Bauzone handelt (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zur Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision] vom 11. Mai 2004, Heft 3/2004-2005,

14 / 17 S. 339). Durch die Erfassung von Bauzonen liegt nahe, dass auch mit Bauten und Anlagen überbaute Grundstücke in die Landumlegung einbezogen werden können (vgl. dazu auch Praxisbeispiele mit Erkenntnissen im Anhang 1 der Wegleitung Landumlegung des ARE). Ferner erweist sich der von der Beschwerdeführerin angeführte BGE 100 Ib 79 nicht als einschlägig. Denn dieser Grundsatzentscheid beschlägt die Frage der Erledigung eines Enteignungsfalls im Rahmen der Landumlegung oder in einem separaten Enteignungsverfahren. Das Bundesgericht befand, dass ein Grundeigentümer gestützt auf das Nationalstrassenrecht die Einleitung eines Enteignungsverfahrens verlangen kann, wenn seine Entschädigungsansprüche aus den infolge Neuzuteilung verlustig gegangenen Gebäuden und einer Quelle gegenüber dem Kanton nicht im Rahmen einer Landumlegung geltend gemacht werden können oder wenn das kantonale Recht keine den enteignungsrechtlichen Grundsätzen entsprechende Bestimmungen enthält (vgl. dortige E. 2 f.). Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 46 Abs. 1 Satz 3 KRG in Arealplänen zur Siedlungserneuerung sowohl Nutzungs- als auch Abbruchverpflichtungen festgelegt werden können (vgl. bereits die vorstehende Erwägung 3.3.4). Die der vorliegend vorgesehenen Landumlegung zugrundeliegende Nutzungsplanung, insbesondere die Touristikzone Hotel "B._____" gemäss Art. 22 BauG, ist denn auch in einem noch auszuarbeitenden Arealplan nach Art. 46 KRG – insbesondere nach Massgabe von Art. 22 Abs. 2 und 3 BauG – zu konkretisieren.

E. 5.2

Gemäss Einleitungsbeschluss vom 8. Januar 2024 verfolgt die vorliegende Landumlegung und Grenzbereinigung folgende Zwecke: die planerische Umsetzung der in der Grundordnung rechtskräftig festgesetzten Landumlegungs- und Arealplanpflicht für die miteinbezogenen Parzellen in der "Touristikzone Hotel B._____" und "Zone für öffentliche Anlagen", die Regelung der Erschliessung des Arealplangebiets und die bestmögliche Anordnung, Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume unter grösster Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Landumlegungen und Grenzbereinigungen zur Schaffung haushälterisch und optimal nutzbarer Parzellen zugunsten einer qualitätsvollen Entwicklung (vgl. act. B.2; siehe auch Schreiben der Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführerin vom 10. Oktober 2023 [act. C.2], Publikation im Kantonsamtsblatt [act. B.15] und Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 19. Januar 2021 [act. B.6 S. 8 f.]). Dass – wie die Beschwerdeführerin vorbringt – die Landumlegung und Grenzbereinigung durch ein finanzielles Eigeninteresse der öffentlichen Hand motiviert wäre, greift somit zu kurz. Vielmehr wird damit eine verbesserte planmässige Nutzung des Gebiets "B._____" im Sinne der gewünschten Entwicklung und eine geordnete Besiedlung bezweckt. Die

15 / 17 Landumlegung und Grenzbereinigung erweist sich daher sowohl als geeignet und erforderlich, da ohne sie die Nutzungsplanung nicht umgesetzt bzw. die tatsächlichen Verhältnisse eine zonengerechte Nutzung verhinderten. Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, es bestehe rund um ihre Parzelle reichlich Platz für die Realisierung des

angedachten Hotelbauprojekts, weshalb es nicht notwendig sei, den D.____-Platz abzubrechen, ist ihr entgegenzuhalten, dass zur Zeit noch offen ist, wie sich – abgesehen von gewissen Rahmenbedingungen (vgl. Art. 22 Abs. 2 BauG) – die inhaltliche Ausgestaltung des Arealplans präsentieren bzw. wie die effektive Bebauung und Gestaltung des Gebiets "B.____" erfolgen wird, wobei es – wie dargelegt – nicht ausgeschlossen erscheint, dass das beschwerdeführerische Grundstück dafür mitbeansprucht wird, weshalb es nicht aus dem Beizugsgebiet entlassen werden kann.

E. 5.3

An der Landumlegung im Gebiet "B.____" besteht somit – wie hiervor dargelegt – ein gewichtiges öffentliches Interesse. Dieses vermag im Rahmen des hier zu beurteilenden Einleitungsverfahrens aktuell gegenüber dem Interesse der Beschwerdeführerin an der unangetasteten Erhaltung des seit Ende 2022 mangels Mietvertrags nicht mehr bestimmungsgemäss genutzten D.____-Platzes zu überwiegen (vgl. act. A.1 S. 11, A.3 S. 4 und B.17). Jedenfalls vermag das Interesse der Beschwerdeführerin im jetzigen Verfahrensstadium keine Entlassung ihrer Parzelle aus dem Beizugsgebiet zu rechtfertigen. Denn abgesehen davon, dass der D.____-Platz aktuell keinen im öffentlichen Interesse liegenden, touristischen (Mehr-)Wert bietet, stellt ein Abbruch (bzw. dessen Duldung) einer solchen nicht mehr ordnungsgemäss genutzten Anlage entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keinen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsgarantie dar (vgl. VOGT, a.a.O., Rz. 637). Relativierend kommt hinzu, dass gemäss Beschwerdegegnerin der Arealplan noch nicht ausgearbeitet worden ist, noch diverse Projektvarianten zur Diskussion stehen und auch die Bereitstellung eines Realersatzes denkbar ist (vgl. act. A.2 S. 5). Dies erscheint auch bei einer Weiterentwicklung der Projektstudie des Architekten F.____ (vgl. dazu Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 19. Januar 2021, S. 9 [act. B.6]; Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 2. Februar 2022 [act. B.11]) namentlich aufgrund der im flacheren Gelände nördlich des Baukörpers vorhandenen Flächen – wo im Übrigen auch der von der Beschwerdeführerin angeführte Ersatz-D.____-Platz gemäss ursprünglichem Projekt zu liegen gekommen wäre (vgl. Plan des Planungsbüros G.____ vom 5. Januar 2012 [act. B.8]) – nicht als geradezu abwegig (vgl. auch Art. 22 Abs. 2 lit. d BauG; siehe ferner Duplik vom 10. Juni 2024 [act. A.4 S. 4]). Wird das Realersatzprinzip gegenüber der Beschwerdeführerin gewahrt, was auch bei einer den Verlust einer Anlage kompensierenden Mehrzuteilung im Rahmen der

E. 6

/ 17 Abs. 3 lit. b RPG (SR 700) zu berücksichtigen. Demnach muss das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne vorsehen, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungs- bestimmungen stützen. Zudem ist die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Damit steht zwar dem Obergericht, als erste und einzige kantonale Beschwerdeinstanz, grundsätzlich eine volle Überprüfungs- befugnis zu, doch heisst dies nicht, dass es sein eigenes Ermessen ohne Weiteres an dasjenige der Planungsbehörde setzen darf. Denn es ist Rechtsmittelinstanz und nicht Planungsbehörde, womit es sich regelmässig rechtfertigt, eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung von (planerischen) Ermessensentscheiden bzw. lokalen Angelegenheiten zu üben (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_173/2022 vom 23. Januar 2024 E. 6.1, 1C_483/2021 vom 10. März 2022 E. 4.3.2 und 1C_420/2015 vom 22. April 2016 E. 3.4, je m.H.a. BGE 127 II 238 E. 3b/aa; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 92 vom 10.

November 2021 E. 2.2, R 20 5 vom 16. März 2021 E. 3 und R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E. 2.1; vgl. dazu auch Art. 2 Abs. 3 RPG). 3.1. Nach Art. 7 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) ist durch Umgestaltung von Grundstücken nach Form, Grösse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen, wenn die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstücksgrössen und -grenzen erschwert ist. Der räumliche Anwendungsbereich der Landumlegung nach WEG umfasst für den Wohnungsbau geeignete Gebiete und damit solche, in denen systematischer Wohnungsbau möglich ist (vgl. Botschaft zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 17. September 1973, BBl 1973 II 697 Ziff. 426; VOGT, Die Baulandumlegung als Instrument der Förderung der Innenentwicklung, 2022, Rz. 355). Die Umlegung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken wird namentlich eingeleitet auf Beschluss der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 8 Abs. 1 WEG). Die Kantone können die Befugnis zur behördlichen Anordnung der Landumlegung den Gemeinden erteilen (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 WEG). Das kantonale Recht ordnet Zuständigkeit und Verfahren sowie im Rahmen des Bundesrechts die materiellen Grundsätze für die Umlegung von Bauland und die Grenzregulierung (Art. 11 Abs. 1 Satz 1 WEG). 3.2. Art. 20 RPG sieht vor, dass die Landumlegung von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden kann, wenn Nutzungspläne dies erfordern. Diese Bestimmung verpflichtet die Kantone zum Erlass von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften über die Landumlegung (vgl. JEANNERAT, in:

E. 7

/ 17 Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 20 Rz. 2 f. und 50 f.). 3.3.1. Gemäss Art. 65 Abs. 1 KRG werden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen durchgeführt, wenn der Erlass von Nutzungsplänen oder die Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsplanung die Umlegung von Grundstücken oder die Änderung von Parzellengrenzen dies erfordern. Landumlegungen und Grenzbereinigungen können als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden (Art. 65 Abs. 2 KRG). Zuständig für die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen sowie für Entscheide über die Neuzuteilung und den Kostenverteiler ist – abgesehen von einem hier nicht näher interessierenden Vorbehalt – der Gemeindevorstand (Art. 66 Abs. 1 1. Halbsatz KRG). Die Einleitung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag Privater; lehnt die für die Einleitung zuständige Behörde private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit (Art. 66 Abs. 3 KRG). Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen nach diesem Gesetz (Art. 66 Abs. 4 KRG). 3.3.2. Gemäss Art. 28 Abs. 1 KRVO gelten die nachfolgenden Verfahrensvorschriften für Landumlegungen und Grenzbereinigungen, die als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren gemäss Raumplanungsgesetzgebung durchgeführt werden. Laut Art. 29 Abs. 1 KRVO gibt die zuständige Behörde die Absicht zur Einleitung einer Landumlegung oder Grenzbereinigung unter Hinweis auf den Zweck der Massnahme, die Abgrenzung des Bezugsgebiets sowie die Art und Weise der Durchführung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt; gleichzeitig legt sie den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Bezugsgebiets während 30 Tage in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen (Art. 29 Abs. 2 KRVO). Während der öffentlichen

Auflage kann bei der zuständigen Behörde gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und das vorgesehene Bezugsgebiet Einsprache erhoben werden (Art. 30 Abs. 1 KRVO). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt die zuständige Behörde den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden; Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Bezugsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden (Art. 30 Abs. 3 KRVO und bereits die vorstehenden Erwägungen 1 und 2.1).

E. 7.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG von der unterliegenden Partei zu tragen. Die Staatsgebühr wird vorliegend auf CHF 3'000.00 festgesetzt (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG). Diese ist zusammen mit den Kanzleiauslagen (vgl. Art. 75 Abs. 1 lit. b VRG) der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

E. 7.2

Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass.

E. 8

/ 17 3.3.3. Die Landumlegung gemäss Art. 65 ff. KRG und Art. 28 ff. KRVO, welche auch mit Nutzungsplanungsverfahren verbunden werden kann, ist darauf ausgerichtet, dem Zweck der Nutzungsplanung zum Durchbruch zu verhelfen. Das öffentliche Interesse am "Erlass von Nutzungsplänen" bzw. an der "Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsordnung" bedingt dann eine Landumlegung resp. Grenzbereinigung, wenn die Überbauung und Erschliessung eines Gebietes oder die Siedlungserneuerung wegen ungünstiger Grundstücksgrössen und/oder -formen verunmöglicht oder (zumindest) erschwert ist. Im Rahmen einer Landumlegung können somit neben Neuzuteilungen von Grundstücken auch deren Grenzverläufe geändert werden, um eine sachgerechte Überbauung und Erschliessung eines Gebietes zu ermöglichen (siehe Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zur Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision] vom 11. Mai 2004, Heft 3/2004-2005, S. 339 ff.). Das heisst somit, dass im Rahmen einer Landumlegung zum Erlass von Nutzungsplänen bzw. zur Verwirklichung der festgelegten Nutzungsordnung Neuzuteilungen und Grenzbereinigungen möglich sind, um die im öffentlichen Interesse liegende Überbauung und Erschliessung eines Gebietes oder eine Siedlungserneuerung trotz ungünstiger Grundstücksgrössen und/oder -formen zu ermöglichen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 18 4 vom 12. Februar 2019 E. 10; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_289/2019, 1C_293/2019 vom 16. Januar 2020 E. 3.1). 3.3.4. Nach Art. 22 Abs. 1 KRG erlassen die Gemeinden die Grundordnung; sie bestimmen die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes, die für jedermann verbindlich sind. Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan (ZP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) und dem Generellen Erschliessungsplan (GEP); für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden (Art. 22 Abs. 2 KRG). Gemäss Art. 46 Abs. 1 KRG legt der Arealplan die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest; er kann Elemente des ZP, des GGP und des GEP enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden; in Arealplänen zur

Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Art. 46 Abs. 2 Satz 1 KRG) und der Arealplan darf in jedem Fall nicht derart von der Grundordnung abweicht, dass diese ihres Sinngehaltes entleert würde (vgl. zu Letzterem: BGE 149 II 79 E. 3.3 ff.). Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist (Art. 46 Abs. 3 KRG). Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die

E. 9

/ 17 Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebiets die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest (Art. 46 Abs. 4 KRG). 4.1. Im hier zu beurteilenden Fall sieht Art. 22 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Falera (fortan: BauG) in der mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. März 2021 zuletzt geänderten und von der Regierung mit Regierungsbeschluss vom 10. August 2021 (Protokoll-Nr. 718/2021) genehmigten Fassung vor (vgl. act. C.1), dass in der Touristikzone "B._____" Hotels und touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen zulässig sind (Satz 1). Verkaufslokale, öffentliche Gaststätten, Personalwohnungen sowie Einrichtungen für Wellness, Gewerbe und Kultur sind zulässig, soweit sie in einem direkten Zusammenhang mit dem Hotelangebot stehen und untergeordneter Natur sind (Satz 2). Die Bau- und Gestaltungsvorschriften sind in einem Arealplan unter Einhaltung verschiedener, unter lit. a bis d aufgeführter Rahmenbedingungen festzulegen (Art. 22 Abs. 2 BauG). Der Arealplan regelt im Weiteren die interne Erschliessung der Bauzonen und die Anschlüsse für die angrenzenden Landwirtschaftsgebiete (Art. 22 Abs. 3 Satz 1 BauG). Die vom Arealplan erfassten Grundstücke sind im Hinblick auf die Realisierung der in der Touristikzone Hotel "B._____" vorgesehenen Bauten und Anlagen so umzulegen, dass die Bereiche für den strukturierten Beherbergungsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen auf jeweils zusammenhängenden Grundstücken realisiert werden können (Landumlegungspflicht; Art. 22 Abs. 3 Satz 2 BauG). Allfällige umlegungsbedingte Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen (Art. 22 Abs. 3 letzter Satz BauG). Ausweislich der Daten des Katasters der öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) besteht für die fragliche Parzelle Z.1.____ auch gemäss dem rechtskräftigen GGP – seit dessen Genehmigung am 12. April 2016 – für einen kartografisch konkret festgelegten Perimeter eine Arealplan- und Landumlegungspflicht im Sinne von Art. 41 BauG (<https://oereb.geo.gr.ch/...> und <https://map.geo.gr.ch/...>, jeweils besucht am: 7. Mai 2025). 4.2. Daraus erhellt, dass bereits in der Grundordnung der Gemeinde Falera eine Landumlegungspflicht für das Gebiet "B._____" statuiert ist. Gemäss dem Zonenplan und GGP besteht also insbesondere für die Touristikzone Hotel "B._____", in welcher die Parzelle Z.1.____ der Beschwerdeführerin liegt, neben Teilen der angrenzenden Zone für öffentliche Anlagen eine Arealplan- und Landumlegungspflicht gemäss Art. 41 BauG. Nach dessen Abs. 1 werden

E. 10

/ 17 Bauvorhaben in den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorhaben nicht entgegenstehen.

Mithin hat die Festlegung einer solchen Folgeplanung für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (vgl. Art. 26 Abs. 4 KRG). Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG ist die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes für alle verbindlich; die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist. Wesentlich ist dabei, dass die Arealplan- und Landumlegungspflicht für das die beschwerdeführerische Parzelle umfassende Gebiet somit bereits in der Grundordnung festgelegt worden ist (vgl. PVG 1986 Nr. 45 E. 2a). Demnach ist mit der Beschwerdegegnerin festzuhalten, dass sie mit der Einleitung des streitgegenständlichen Landumlegungs- und Grenzbereinigungsverfahrens ihrer gesetzlichen Pflicht nachgekommen ist (vgl. Einspracheentscheid vom 8. Januar 2024 E. 8 [act. B.3 und C.4] und Vernehmlassung vom 26. März 2024 [act. A.2 S. 4]; siehe ferner Art. 20 RPG). Die Einleitung des Landumlegungs- und Grenzbereinigungsverfahrens ist daher genauso wenig zu beanstanden wie die Abgrenzung des Bezugsperimeters gemäss Einleitungsbeschluss vom 8. Januar 2024, welcher mit dem im Zonenplan ausgewiesenen Gebiet übereinstimmt (vgl. act. B.2; siehe ferner JEANNERAT, a.a.O., Art. 20 Rz. 51). Eine Aushebelung bzw. Übersteuerung des kantonalen Rechts ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht auszumachen. Vielmehr hätten rechtsprechungsgemäss die Vorbringen gegen die beschlossene Landumlegungspflicht und das Planungsgebiet bereits im Verfahren zur Teilrevision der Ortsplanung nach Art. 47 ff. KRG erhoben werden müssen (vgl. BGE 116 Ia 181 E. 3c; Urteil des Bundesgerichts 1P.495/2000 vom 22. Dezember 2000 E. 1b m.H.a. BGE 116 Ia 207 E. 3b und 106 Ia 383 E. 3b f.; PVG 1989 Nr. 52 und Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 9, R 17 10, R 17 11 und R 17 12 vom 14. November 2017 E. 5b und R 12 61 und R 12 65 vom 9. April 2013 E. 3b). Denn Nutzungspläne sind prinzipiell bei deren Erlass anzufechten und eine vorfrageweise (akzessorische) Überprüfung von Plänen im Anwendungsfall ist grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. TANQUEREL, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 21 Rz. 29; Urteil des Bundesgerichts 1C_51/2023 vom 29. April 2024 E. 3.1 m.H.a. BGE 135 II 209 E. 5.1; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 5.2.2). Dass vorliegend die Voraussetzungen für die ausnahmsweise zulässige akzessorische Überprüfung von Plänen erfüllt sein

E. 11

/ 17 sollen, wird weder geltend gemacht noch ist dies ersichtlich. So konnte sich die Beschwerdeführerin, welche bereits seit Jahrzehnten Eigentümerin der Parzelle Z.1._____ ist (vgl. act. B.1 und Eigentümerabfrage auf GeoGR), bei der Planrevision über die ihr mit der Arealplanungs- und Landumlegungspflicht auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben und ihre Interessen verteidigen (vgl. BGE 123 II 337 E. 3a). Ebenso hat sich seit der Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2021 die Sach- und Rechtslage im hier massgeblichen Gebiet "B._____" nicht derart verändert, dass sie einer Anpassung bedürfte (vgl. BGE 148 II Z.1._____ E. 3.3, 145 II 83 E. 5.1 und 144 II 41 E. 5.1). Die Beschwerdeführerin hat denn auch keinen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der Grundordnung gestellt (vgl. Art. 47 Abs. 2 KRG und Art. 21 Abs. 2 RPG). Insofern erweist sich die Beschwerde bereits aus diesem Grund als unbegründet und ist abzuweisen. 4.3. Im Übrigen sind den Vorbringen der Beschwerdeführerin auch kein Erfolg beschieden. Soweit sie eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots und des Rechts auf gerechte Behandlung darin erblickt, dass die Beschwerdegegnerin allen von der Landumlegung betroffenen

Grundeigentümern dieselbe Entschädigung angeboten haben soll, ohne zwischen Landwirtschafts- und Bauland zu unterscheiden, zielt ihr Einwand – wie hiervor dargelegt – an der vorliegenden Streitsache vorbei. Denn etwaige Kaufangebote der Beschwerdegegnerin, welche mit Blick auf eine einvernehmliche Lösung gemacht worden sind (vgl. Einspracheentscheid vom 8. Januar 2024 E. 9 [act. B.3]; Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 2. Februar 2022 [act. B.11]), bilden nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Dasselbe gilt für den von der Beschwerdeführerin gemachten Vergleich mit anderen Hotelbauprojekten. Es ist im Weiteren auch keine verfassungswidrige Ungleichbehandlung betreffend die Bezugsgebietsabgrenzung auszumachen, wurden doch alle in der Touristikzone Hotel "B._____" und gewisse der in der angrenzenden Zone für öffentliche Anlagen liegende Grundstücke in das Bezugsgebiet der Landumlegung und Grenzbereinigung einbezogen (vgl. act. B.2). Damit wird in Nachachtung von Art. 22 Abs. 3 BauG gewährleistet, dass die Bereiche für den strukturierten Beherbergungsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen auf jeweils zusammenhängenden Grundstücken realisiert werden können. Mit anderen Worten wurde das Bezugsgebiet so begrenzt, dass es ein zusammenhängendes Gebiet umfasst, womit es zweckmässig festgelegt worden ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_362/2021 vom 23. Februar 2023 E. 4.5.2 und 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E. 3.3). Dass es – wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht – nicht nach Westen ausgeweitet worden ist, lässt nicht auf eine unsachliche Festlegung des

E. 12

/ 17 Bezugsgebiet schliessen. Denn wenn die Landumlegung – wie hier – im Zusammenhang mit einem Arealplan für das Gebiet "B._____" erfolgt, ist es vielmehr naheliegend, dass das Landumlegungsgebiet mit dem im Zonenplan ausgewiesenen Arealplangebiet übereinstimmt, was hier der Fall ist (vgl. act. B.2). Das Bezugsgebiet findet im Westen denn auch seinen Abschluss mit den bestehenden Parkierungs- und Verkehrsanlagen auf den Parzellen Z.2._____, Z.3._____ und Z.4._____, bevor westlich davon teilweise die Dorfzone und eine Zone für Kleinbauten und Anbauten anschliessen. Insofern ist die Abgrenzung des Landumlegungsperimeters nicht zu beanstanden. 4.4. Nicht weiterzuhelfen vermag ferner, wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, die Beschwerdegegnerin sei bei der Planung von der irrigen Annahme ausgegangen, dass der D._____-Platz zum Hotel C._____ gehöre, welches das Land abtreten wolle. Soweit sie damit eine Entlassung ihres Grundstücks aus dem Bezugsgebiet zu erreichen versuchen sollte, kann ihr nicht gefolgt werden. Denn ihre Parzelle Z.1._____ liegt relativ zentral im südlichen Bereich der von der Arealplanpflicht erfassten Touristikzone Hotel "B._____" (vgl. act. B.2). Insbesondere bei einer Weiterentwicklung der Projektstudie des Architekten F._____ (vgl. dazu Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 19. Januar 2021, S. 9 [act. B.6]; Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 2. Februar 2022 [act. B.11]) käme ein Teil des Baukörpers auf der beschwerdeführerischen Parzelle zu liegen. Mithin rechtfertigt sich eine Entlassung aus dem Bezugsgebiet der Landumlegung nicht, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Parzelle Z.1._____ auf keinen Fall für die künftige planmässige Nutzung des Gebiets "B._____" nicht benötigt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubündens R 20 5 vom

E. 16

/ 17 Neuzuteilung der Fall sein kann (vgl. VOGT, a.a.O., Rz. 272 ff.), stellte die Landumlegung als eine auf die Erhaltung des Eigentums gerichtete Massnahme eher einen leichten Eingriff dar (vgl. BGE 96 I 130 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 1C_499/2011 vom 19. Juni 2012 E. 5.1). Erst wenn eine das Realersatzprinzip wahrende Neuzuteilung aus besonderen, insbesondere technischen, Gründen nicht möglich ist und es sich auch nicht bloss um eine sich in engen Grenzen haltende, in Geld auszugleichende (Minder-)Zuteilungsdifferenz handelte (vgl. BGE 100 Ia 223 E. 3a und 3c sowie 96 I 130 E. 3 m.H.a. 95 I 366 E. 4; Urteile des Bundesgerichts 1C_360/2011 vom 17. Januar 2011 E. 2.3.1 und 1P.62/2007 vom

E. 17

/ 17 Es wird erkannt:

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