

GR_GERICHTE VR3 2024 15 vom 20. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_15

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 15 du 20 octobre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 15 del 20 ottobre 2025

Regeste

Baugesuch/Baubewilligung | Baurecht

Erwägungen

E. 2

Das Obergericht verfügt gestützt auf Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist. Betrifft der angefochtene Entscheid einen Sachbereich mit relativ erheblichem kommunalem Beurteilungsspielraum, wie insbesondere bei ortsspezifischen Angelegenheiten, hat sich das Obergericht – infolge der den Gemeinden zustehenden Autonomie (Art. 50 Abs. 1 BV und Art. 65 Abs. 1 KV) – bei der Überprüfung desselben eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Obergericht erst tätig werden

E. 5

/ 14 darf, wenn die vorinstanzliche Beurteilung willkürlich ist. Vielmehr sind kommunale Entscheide namentlich daraufhin zu überprüfen, ob sie übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen angemessen berücksichtigen, die Entscheide gegen übergeordnetes Recht verstossen, in Entscheiden betreffend die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffes grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, welche Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 2 ff. m.w.H.). 3.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, folgende Auflageakten seien widersprüchlich: Das Formular Baugesuch Ilanz, das Formular GVG (feuerpolizeiliche Bewilligung), das Formular Ersatzbeitrag Pflichtschutzplätze, das Formular Wärmepumpe mit Erdwärmesonde, die Formulare Energienachweise, das Beiblatt aGF-Auszug, das Beiblatt kubische Berechnung, die Flächenberechnungen, der Baubeschrieb und die Kostenschätzung. Diese Dokumente und Pläne würden sich noch auf die erste Auflage vom 9. Juni 2023 beziehen und seien hinsichtlich des eingezeichneten Baufelds, der Firstrichtung und der Situierung nicht korrekt. Es sei aus Gründen der Rechtssicherheit zwingend erforderlich, dass sämtliche Pläne angepasst würden (zum Ganzen: act. A.1 Rz. 15 ff.). 3.2. Die Beschwerdegegner halten fest, die geänderte Ausrichtung der Baute habe keine Auswirkungen auf die von den Beschwerdeführern zitierten Dokumente und Pläne. Die Masse des Projekts hätten keine Änderungen erfahren, weshalb die Anpassung der betroffenen Dokumente keine wesentlichen, sondern lediglich redaktionelle Änderungen zur Folge gehabt hätte. Eine Beeinträchtigung der Rechtssicherheit könne darin nicht erblickt werden, zumal die Situierung des Gebäudes und der Erdsonde klar aus dem

(angepassten) Situationsplan hervorgehen würden (zum Ganzen: act. A.3 Ziff. 9.1). 3.3. Die Beschwerdegegnerin führt aus, im Rahmen der Projektänderung sei das Gebäude neu ausgerichtet worden. Es sei aber in seinen Ausmassen unverändert geblieben. Die Bauherrschaft habe zurecht nur die Pläne neu eingereicht, die von der Änderung betroffen seien. In den Erwägungen des Bauentscheids seien sämtliche Dokumente aufgeführt worden, die Teil der Baubewilligung bilden würden und die genehmigten Pläne und Unterlagen seien mit einem Bewilligungsstempel versehen worden. Dies beuge der geltend gemachten Gefahr von Unklarheiten vor (zum Ganzen: act. A.4 Rz. 6).

E. 6

/ 14 3.4. Gemäss Art. 42 Abs. 2 Satz 1 KRVO (BR 801.110) bestimmen die Gemeinden unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für die Gemeinde Ilanz/Glion werden diese Anforderungen in Art. 111 des Baugesetzes der Gemeinde Ilanz/Glion (Nr. 72.1; BauG) festgehalten. Dessen Abs. 2 listet auf, welche Unterlagen dem Baugesuch beizulegen sind. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, es würden Unterlagen fehlen, sondern dass sich gewisse Dokumente noch auf die erste Auflage beziehen würden, was nicht zulässig sei. Diesem Schluss kann nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausgeführt hat, sind mit der Plananpassung die Masse des geplanten Einfamilienhauses nicht verändert worden. Es ist somit – unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV) – zulässig, dass nur die Dokumente nachgereicht wurden, auf welche die Anpassungen einen Einfluss hatten. Gestützt auf den Baubescheid und die mit einem Bewilligungsstempel versehenen Unterlagen sowie Pläne ist das bewilligte Bauprojekt klar definiert. Eine Gefährdung der Rechtssicherheit ist entsprechend zu verneinen und die Rüge der Beschwerdeführer betreffend widersprüchliche Auflageakten erweist sich als unbegründet. 4.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass aufgrund der überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Ilanz/Glion sowie des Alters des geltenden Nutzungsplans ein Verbleib des Grundstücks Nr. Z.1._____ in der Bauzone nicht angezeigt sei. Dieses liege am Rand der Bauzone und sei für eine Auszonung, mindestens aber für eine Umzonung in eine Zone für Klein- und Anbauten, prädestiniert. Die Baubewilligung dürfe nicht erteilt werden, um das Ziel der Reduktion der Bauzonen nicht negativ zu präjudizieren. Die Ortsplanrevision stehe noch am Anfang und die Argumentation, wonach das künftige Recht mehr oder weniger feststehe, weil das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Vorprüfung der Vorlage der Ortsplanrevision durchgeführt habe, überzeuge nicht. Für Erlass und Änderung des Baugesetzes sei die Urnengemeinde und nicht das ARE zuständig (zum Ganzen: act. A.6 Rz. 44 ff., act. A.9 Rz. 56 ff., act. A.10). 4.2. Die Beschwerdegegner entgegnen, das ARE habe die Vorlage der Ortsplanrevision geprüft und die Vorschläge zur Reduktion der Bauzonen grundsätzlich begrüsst. Die Planung sei bereits weit fortgeschritten. Aus dem Planentwurf gehe hervor, dass der relevante Teil des Grundstücks Nr. Z.1._____ nicht zur Auszonung vorgesehen sei. Bereits deshalb sei nicht davon auszugehen, dass die Überbauung möglichem künftigen Recht widerspreche. Der Entscheid der Beschwerdegegnerin, das Grundstück Nr. Z.1._____ nicht der Planungszone zu unterstellen, sei nicht zu beanstanden.

E. 6.1

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nach Ablauf des Planungshorizontes, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 lit. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer

Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans (statt vieler: BGE 140 II 25 E. 5.1). Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der damaligen Gemeinde F. _____ datiert vom Jahr 1981; die letzte Teilrevision vom Jahr 1995 (Gemeinde Ilanz/Glion, Grundlagenbericht zur Zusammenführung und Revision der Ortsplanung, 2. Öffentliche Auflage, 19. März 2014, S. 9, <https://www.ilanz-glion.ch/fileadmin/user_upload/ilanz-glion/03_Publikationen/03_Planung/04_Gesamtrevision_Ortsplanung/Grundlagenbericht.pdf> [besucht am 10. Oktober 2025]). Die im Jahr 2021 von der Regierung genehmigte Teilrevision der Ortsplanung (erste Etappe der Gesamtrevision) hatte noch nicht die Bauzonendimensionierung zum Gegenstand und erfüllte somit nicht die Vorgaben von Art. 15 Abs. 2 RPG (PMB, Ziff. 1.1 f., S. 9). Der massgebende Planungshorizont von 15 Jahren war im Zeitpunkt der Erteilung der vorliegenden Bewilligung bei Weitem überschritten, weshalb die einer Plananpassung entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit als geringfügig zu bezeichnen sind und hinter das erhebliche öffentliche Interesse (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.4) an der Reduktion der Bauzonen zurückzutreten haben (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.6.2).

E. 6.2

Die gleichen Überlegungen gelten auch für die von den Beschwerdegegnern geltend gemachte Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und der daraus fliessenden Baufreiheit. Aufgrund des dargelegten hohen Alters der massgebenden

13 / 14 Nutzungsplanung und der öffentlichen Interessen an der Bauzonendimensionierung kann ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit verneint werden (Urteil des Bundesgerichts 1C_62/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.2). Die Eigentumsgarantie vermittelt dem Eigentümer im Übrigen keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist (BGE 123 I 175 E. 3a). 7. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Rückzonung des unteren Teils des Baugrundstückes Nr. Z.1. _____ aufgrund seiner Lage, aufgrund des Widerspruchs im Planungsentwurf zur angestrebten Entwicklung gemäss KRL sowie aufgrund des Stands der Ortsplanung nicht ausgeschlossen werden kann. Auch der Grundsatz der Planbeständigkeit und die Eigentumsgarantie stehen einer möglichen Auszonung nicht entgegen. Vielmehr würde die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau des Einfamilienhauses auf Grundstück Nr. Z.1. _____ der durch die Planungszone bezweckten Sicherung der beabsichtigten Planänderung und der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden zuwiderlaufen. Das Bauvorhaben ist somit der geltenden Planungszone zu unterstellen, die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Beschluss der Geschäftsleitung der Gemeinde Ilanz/Glion vom 15. Januar 2024 aufzuheben. 8. Nach dem Gesagten ist nicht näher auf die geltend gemachte Verletzung der Quartierplanvorschriften einzugehen. Auch erübrigt sich der beantragte Augenschein. Hinzuweisen ist jedoch auf Art. 21 Abs. 1 Satz 1 KRVO, wonach Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag der Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Der Quartierplan D. _____ wurde vom Gemeindevorstand am 18. November 1986 erlassen und ist somit fast 40 Jahren alt. Aufgrund des hohen Alters des Plans, der in D. _____ vorgesehenen Auszonungen und der Tatsache, dass der Quartierplan unter anderen Vorzeichen erlassen wurde (vgl. Erläuterungsbericht zum Quartierplan vom September 1986, act. B.7), wird es zukünftig

unvermeidbar sein, zumindest die Anpassungsbedürftigkeit des Quartierplans zu überprüfen. 9.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Vorliegend ist die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG auf CHF 3'000.00 festzusetzen. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdegegnern je hälftig aufzuerlegen.

14 / 14 9.2. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG ist die unterliegende Partei in der Regel zu verpflichten, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Gemäss Art. 16a Abs. 2 AnwG (BR 310.100) und Art. 2 Abs. 1 und 2 HV (BR 310.250) wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen sowie für die Prozessführung erforderlich zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer hat trotz Aufforderung keine Kostennote eingereicht. Die Parteientschädigung ist somit ermessensweise festzulegen. In Anbetracht der Umstände des vorliegenden Verfahrens, des Umfangs (mehrere Rechtsschriften) sowie der Schwierigkeit der Angelegenheit wird die Höhe der Parteientschädigung auf pauschal CHF 4'000.00 (inkl. Spesen und MWST) festgelegt. In diesem Umfang haben die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer je hälftig zu entschädigen. Es wird erkannt:

E. 7

/ 14 Dieses Grundstück sei bereits überbaut und vollständig erschlossen. Auch Gesichtspunkte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes würden gegen eine Auszonung sprechen, da in casu auf Grundlage berechtigten Vertrauens bereits erhebliche Dispositionen getätigt worden seien. Auch sei unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie unverhältnismässig, dass eine Bauherrschaft ein Jahrzehnt an einer Überbauung gehindert würde, solange nicht mal die vage Absicht bestünde, die planerischen Bestimmungen im fraglichen Bereich zu ändern (zum Ganzen: act. A.7 Ziff. 6.1 ff., act. A.11). 4.3. Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, die Voraussetzungen, das vorliegende Baugesuch der Planungszone zu unterstellen, seien nicht erfüllt. Mittlerweile würden konkrete Entwürfe sowie der Vorprüfungsbericht des ARE vorliegen. Letzterer beanstandete die entworfene Redimensionierung der Bauzonen, zumindest in Bezug auf F._____, nicht. Aus dem Vorprüfungsentwurf gehe sodann hervor, dass das Grundstück Nr. Z.1._____ nicht zur Auszonung vorgesehen sei, sondern mit einer Pflicht zur Überbauung belegt werde. Es sei somit nicht (mehr) davon auszugehen, dass die Nichtauszonung des zur Diskussion stehenden Grundstücks möglichem künftigen Recht widerspreche. Mit dem bereits vorgeprüften Entwurf stehe das künftige Recht schon mehr oder weniger fest, weshalb die Ortsplanung auch nicht erst ganz am Anfang stehe. Es erscheine auch unrealistisch, dass die Stimmberechtigten, die der Auszonung regelmässig eher kritisch gegenüberstehen würden, bei weiteren oder anderen Grundstücken die Auszonung fordern würden (zum Ganzen: act. A.8 Rz. 11 ff., act. A.12 Rz. 3 ff.). 4.4. Gemäss Art. 15 RPG (in Kraft seit dem 1. Mai 2014) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Gemäss Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG legt der Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen (vgl. auch Art. 5a RPV [SR 700.1]). Der kantonale Richtplan (ARE, Kantonaler Richtplan

[KRIP], Stand Februar 2025,

<<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/richtplanung/Kantonaler%20Richtplan%20de.pdf>> [besucht am 10. Oktober 2025]) wurde in Nachachtung dieser Revision des RPG in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kap. 2) und Siedlung (Kap. 5) angepasst. Im Bereich Siedlung (KRIP-S) sind im Zusammenhang mit der Reduktion der Bauzonen die folgenden, hier relevanten Handlungsanweisungen festgehalten (zum Ganzen: KRIP, Kap. 5). Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ, zum

E. 8

/ 14 Begriff vgl. AEMISEGGER/KISSLING in: Aemisegger et. al [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, 2016, Art. 15 N 124) haben nach Erlass des KRIP-S eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen gemäss der gesamtkantonalen Grundlage und weiterer selbst eruiertes Auszonungsflächen zu beschliessen (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 14, vgl. auch Art. 21 Abs. 1 KRG [BR 801.100] sowie Art. 27 Abs. 1 Satz 1 RPG). Der KRIP-S sieht sodann vor, dass die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festzulegen haben. Das KRL dient als Orientierungsrahmen für die Planungsbehörde und ist somit eine notwendige Basis für jede Gesamtrevision einer Nutzungsplanung (KRIP-S, Kap. 5.1, S. 10 f., vgl. auch Art. 20 Abs. 4 KRG und ARE, Wegleitung Kommunales räumliches Leitbild, Juli 2018,

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Wegleitung_Kommunales%20r%c3%a4umliches%20Leitbild1.pdf> [besucht am

E. 10

Oktober 2025]). Der KRIP-S macht den Gemeinden insbesondere auch (inhaltliche) Vorgaben bezüglich der Dimensionierung der Bauzonen (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 9 ff.). Als Leitzatz gilt, dass die kommunale Kapazitätsreserve in der WMZ auf den – gestützt auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung ermittelten – Bedarf auszurichten ist (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 9; vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG). Dieser Leitzatz wird im KRIP und u.a. in der Technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs konkretisiert (ARE, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung [TWL], Dezember 2020, mit Bereinigungen vom Mai 2022,

<<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/WL%20Ermittlung%20Bauzonenbedarf.pdf>> [besucht am 10. Oktober 2025]). Die TWL legt die voraussichtliche Genehmigungspraxis der Regierung bei Ortsplanungsrevisionen dar (TWL, S. 1 a.E.). 4.5. Die Gemeinde Ilanz/Glion ist im KRIP als Gemeinde mit überdimensionierten WMZ festgesetzt (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 18, Stand April 2022; sog. C-Gemeinde [vgl. TWL, Ziff. II, S. 4]), weshalb sie ihre Bauzonen zu reduzieren hat. Gestützt auf Art. 21 Abs. 1 KRG und in Nachachtung der Vorgaben des KRIP hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Ilanz/Glion am 22. Februar 2018 den Erlass einer Planungszone im Kantonsamtsblatt (KAB) publiziert (eKAB-Nr. 00.022.511). Diese wurde in der Folge mehrmals angepasst und verlängert (zuletzt am

E. 14

November 2023, eKAB-Nr. 00.093.061 vom 12. Januar 2024). Stand heute gilt die Planungszone für das ganze Gemeindegebiet bis zum 12. Februar 2026 und deren Zielsetzung besteht unverändert in der Prüfung einer Reduktion der Bauzonen (WMZ)

entsprechend den Vorgaben des Art. 15 RPG und des KRIP (eKAB-Nr. 00.093.061). Die Gemeinde hat sodann mit dem Erlass des KRL die konzeptionellen Grundlagen für die Vornahme der Teilrevision der Ortsplanung

9 / 14 gelegt (Gemeinde Ilanz/Glion, KRL, April 2021, <https://www.ilanz-glion.ch/fileadmin/user_upload/ilanz-glion/03_Publikationen/03_Planung/KRL_Bericht_210430.pdf> [besucht am 10. Oktober 2025]; act. B.14). Am 16. Januar 2023 wurde dem ARE der Planungsentwurf zur Teilrevision der Ortsplanung (Umsetzung KRL und Bauzonendimensionierung, zweite Genehmigungsetappe) zur Vorprüfung eingereicht (vgl. Art. 12 KRVO). Der Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 27. September 2023. Am

E. 18

Oktober 2024 wurde der Entwurf der Ortsplanungsrevision durch die Beschwerdegegnerin im Kantonsamtsblatt publiziert (eKAB-Nr. 00.112.861) und vom

E. 21

November 2024 fand die öffentliche Mitwirkungsauflage statt (vgl. die Mitwirkungsakten inkl. Vorprüfungsbericht unter <<https://www.ilanz-glion.ch/gemeinde/gemeindeverwaltung/planung/teilrevisionortsplanung>> und <<https://cloudspace.stw.ch/index.php/s/wyGpk5bSNdTJBnN>> [besucht am 10. Oktober 2025]). Die Auswertung der Mitwirkungsangaben ist gemäss aktuellem Kenntnisstand des Gerichts im Gange. 4.6. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte (Art. 21 Abs. 2 Satz 1 KRG). Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 Satz 2 KRG). Die Planungszone dient der einstweiligen Sicherung der beabsichtigten Planänderung und insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, welche nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten zuwiderlaufen, beeinträchtigt werden soll (GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 4. Auflage 2021, S. 116). Im Zusammenhang mit laufenden Ortsplanungsrevisionen zur Dimensionierung der Bauzonen ist der Fortschritt der kommunalen Planung zu berücksichtigen und darzulegen, dass der Gemeindevorstand die begonnene Überprüfung der Bauzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet abgeschlossen und er dem Gemeinderat als Gemeindeparlament eine entsprechende grundeigentümergebundene Vorlage unterbreitet hat, von deren Genehmigung ausgegangen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.3). Entscheidend ist, ob angesichts der Verpflichtung der Gemeinde, ihre Bauzonen zu verkleinern, eine (Teil-)Auszonung des vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücks nicht in Frage kommt bzw. ausgeschlossen werden kann (BGE 148 II 417 E. 3.6.2; siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2.8, 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4 ff. sowie 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 2.5; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 32 vom 26. September 2025 E. 3.5 f.; Urteile des

10 / 14 Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 70 vom 23. Mai 2023 E. 4 und R 21 14 vom 29. März 2022 E. 4). Vorliegend fraglich und nachfolgend zu prüfen ist, ob das bewilligte Projekt der laufenden neuen Planung und der zu deren Sicherung erlassenen Planungszone zuwiderläuft. 4.7. Die untere Hälfte des Grundstücks Nr. Z.1._____, auf welcher das Einfamilienhaus gebaut werden soll, liegt gemäss geltendem Zonenplan in der

Wohnzone 2 am unteren Dorfrand von F. _____ in D. _____, etwas abgelegen vom Dorfzentrum. Dieser Ortsteil – bestehend v.a. aus Zweitwohnungsbauten (KRL, Ziff. 4.1, S. 22) – ist nicht dicht überbaut; zwischen den bestehenden Häusern befinden sich grosszügige Grünflächen. Das Baugrundstück grenzt im Norden an Grundstück Nr. Z.2. _____ an, welches sich ebenfalls in der Wohnzone 2 befindet. Südlich des Baugrundstückes ist eine Landwirtschaftszone ausgeschieden, welche von einer Freihaltezone überlagert wird. Östlich des Grundstückes Nr. Z.1. _____ befindet sich das Grundstück Nr. Z.3. _____, welches sich gemäss der aktuellen Nutzungsplanung in der Wohnzone 2 befindet. Das Baugrundstück entspricht den Kriterien der gemäss der TWL in zweiter Priorität auszuzonenden Flächen (erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand; TWL, Ziff. II, S. 4; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.1).

4.8. Gemäss dem am 18. Oktober 2024 publizierten Planungsentwurf zur Teilrevision der Ortsplanung soll das Grundstück Nr. Z.1. _____ in der Wohnzone 2 verbleiben; zusätzlich soll die Parzelle mit einer Anordnung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit belegt werden. Die umliegenden Grundstücke Nrn. Z.4. _____, Z.5. _____, Z.6. _____ und Z.3. _____ sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Insgesamt sollen in D. _____ neun Parzellen (teil-)ausgezont werden (Öffentliche Mitwirkungsaufgabe, Zonenplan 1:200 F. _____ vom 8. Februar 2022, bearbeitet am 13. September 2024). Das Grundstück Nr. Z.1. _____ wäre gemäss Planungsentwurf somit zu drei Vierteln von Landwirtschaftsflächen umgeben.

4.9. Im KRL wird festgehalten, D. _____ biete längerfristig bei Bedarf potentielle Bebauungsräume für die innere Verdichtung (KRL, Ziff. 4.1, S. 22). Im dazugehörigen Aktionsplan (KRL, Ziff. 4.1, S. 23) werden jedoch alle unüberbauten Flächen in D. _____ – inklusive das Grundstück Nr. Z.1. _____ – als Grün- und Freiräume eingezeichnet. Die vorgesehenen Handlungsräume betreffen ausschliesslich Flächen im Dorfzentrum. Die Festsetzung bzgl. Grundstück Nr. Z.1. _____ im Planungsentwurf widerspricht somit dem KRL. Hinweise,

11 / 14 weshalb bezüglich des Grundstückes Nr. Z.1. _____ im Planungsentwurf vom KRL als konzeptionelle Grundlage abgewichen wird, finden sich im Planungs- und Mitwirkungsbericht [PMB] vom 11. Oktober 2024 jedoch nicht. Auch kann nicht davon ausgegangen, dass die Überbauung des Grundstückes Nr. Z.1. _____ der inneren Verdichtung dient, werden doch die meisten Grundstücke in dessen unmittelbare Nähe der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.10. Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass eine Auszonung der Bauparzelle aufgrund der peripheren Lage am Siedlungsrand, ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, sowie aufgrund des Widerspruchs im Planungsentwurf zur angestrebten Entwicklung gemäss KRL (vgl. dazu auch KRIP, Kap. 5.2, S. 10 oben) aus planerischer Sicht nicht ausgeschlossen werden kann.

4.11. Des Weiteren ist zu prüfen, ob aufgrund der fortgeschrittenen Ortsplanungsrevision eine Auszonung der betroffenen Bauparzelle ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der Vorbereitung des Planungsentwurfs zur Ortsplanungsrevision hat zwar eine erste gesamthafte Überprüfung der Bauzonen in der Gemeinde Ilanz/Glion bereits stattgefunden. Allerdings ist die Gemeinde mit einer umfangreichen Reduktion der WMZ-Fläche konfrontiert (12.8 ha gemäss Vorprüfungsbericht, Ziff. 5.1.3, S. 6; 12.3 ha gemäss PMB, Ziff. 6.1.14, S. 77). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nach Durchsicht der im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Eingaben – deren Auswertung noch im Gange ist – Anpassungen und Korrekturen des Planungsentwurfs notwendig sein werden und allenfalls auch das Grundstück Nr. Z.1. _____ zur Erreichung des Planungsziels der

Bauzonendimensionierungen herangezogen werden muss. Insbesondere die Berücksichtigung von (begründeten) Einwendungen gegen eine vorgesehene Auszonung können zur Notwendigkeit der Kompensation an anderer Stelle führen. Insofern läuft auch die Argumentation der Beschwerdegegnerin, dass die Stimmberechtigten bei weiteren Grundstücken wohl keine Auszonungen verlangen würden, ins Leere. Selbst der PMB hält in Bezug auf F. _____ fest, dass diese Ortschaft nach der Revision der Ortsplanung über eine zu hohe (Bauland-)Reserve verfügen wird (PMB, Ziff. 2.6.4, S. 39). Es erhellt nicht, weshalb – wie im PMB festgehalten – eine weitere Reduktion der Bauzonen raumplanerisch keinen Sinn machen sollte. Schliesslich hat das ARE in seinem Vorprüfungsbericht festgehalten, dass – obwohl die Gemeinde dem Auszonungsauftrag grösstenteils nachgekommen ist – punktuell weitere Auszonungen zu prüfen seien (Vorprüfungsbericht, Ziff. 5.1.3, S. 6). Diese Forderung ist durchaus nachvollziehbar, da die Gemeinde trotz einer sehr positiven Bevölkerungsprognose (+ 559 Einwohnenden) noch über einen 12 / 14 Kapazitätsüberhang an Bauzonen verfügt (Vorprüfungsbericht, Ziff. 5.1.3, S. 6). Aus der zusammen mit den Unterlagen zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe publizierten Auswertung vom 22. August 2024 des Vorprüfungsberichts geht auch nicht hervor, dass solche Auszonungen geprüft worden wären. Im Ergebnis liegt – Stand heute – noch keine Vorlage vor, von deren Genehmigung ausgegangen werden kann. 5. Der Vollständigkeit halber sei auch noch erwähnt, dass die Umgebung der Bauparzelle spärlich überbaut ist (vgl. E. 4.7), weshalb das Grundstück Nr. Z.1. _____ von den umliegenden Überbauungen nicht so stark geprägt bzw. eingeeengt wird, dass von einer Baulücke ausgegangen werden kann (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.2.1 und Urteil des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2.8).

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