



Urteil vom 19. August 2026

mitgeteilt am 20. August 2026

Referenz VR3 24 5

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Schmid Christoffel, Vorsitz
Brun und Audétat
Schupp, Aktuarin

Parteien **A._____ und A.B._____**
Beschwerdeführende

und

B._____ und B.A._____
Beschwerdeführende

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg

gegen

Gemeinde Sagogn
Via F._____ 23, 7152 Sagogn
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Remo Cahenzli

sowie

C._____ und C.A._____
Beschwerdegegner

und

D._____ sel. bzw. E._____

Beschwerdegegner

alle vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Raphaela Holliger

Gegenstand

Einspracheentscheid/Baubewilligung
(Neubau Einfamilienhaus und Doppelgarage)

Sachverhalt

A. Die Gemeinde Sagogn hatte im Jahr 2014 die Ortsplanung revidiert. Im Jahr 2018 hatte die Regierung des Kantons Graubünden die Revision des kantonalen Richtplans beschlossen (im Bereich Siedlung: KRIP-S). Im Jahr 2020 hatte die Gemeinde Sagogn das *«Kommunale Räumliche Leitbild»* (nachfolgend: KRL) erlassen und in der Folge eine Planungsvorlage erarbeitet, die u.a. eine Teilrevision des Baugesetzes (nachfolgend: BauG) sowie des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans (nachfolgend: GGP) umfasste. Bestandteil der Vorlage zur *«Teilrevision Ortsplanung Siedlung»* war auch der Planungs- und Mitwirkungsbericht (nachfolgend: PMB). Im Juni 2022 hatte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (nachfolgend: ARE) den Vorprüfungsbericht der Gemeinde beurteilt. Nach zwei Mitwirkungsaufgaben im Jahr 2023 lehnte die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2024 die Ortsplanungsrevision ab. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. März 2025 wurde die überarbeitete Vorlage *«Teilrevision Zonenplan 1:2000 Siedlung, Teilrevision Baugesetz (Art. 8a-8h), Thema: Bauzonengrösse und Baulandmobilisierung»* angenommen. Dagegen erhoben B.A._____ und B._____ am 2. Mai 2025 Planungsbeschwerde an die Regierung des Kantons Graubünden.

B. C._____ und C.A._____ sind Eigentümer der Parzelle Z.1._____ in Sagogn. D._____ sel. war bzw. ihr Rechtsnachfolger E._____ ist Eigentümer der Parzelle Z.2._____ in Sagogn. Beide Parzellen befinden sich sowohl nach der aktuellen wie nach der revidierten, noch nicht genehmigten Ortsplanung in der Dorfzone. Sie sind gemäss Zonenplan von einer Ortsbildschutzzone und gemäss GGP vom Bereich *«Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten»* überlagert. Gemäss der revidierten, noch nicht genehmigten Ortsplanung sollen die Parzellen zudem mit einer Bauverpflichtung belegt werden.

C. Mit Baugesuch vom 11. März 2023 hatten C._____ und C.A._____ um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf ihrer Parzelle Z.1._____ ersucht (Baugesuch Nr. 2023-10). Mit Baugesuch vom 26. März 2023 hatte D._____ um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Doppelgarage auf ihrer Parzelle Z.2._____ ersucht (Baugesuch Nr. 2023-11).

D. Gegen beide im April 2023 öffentlich aufgelegten Baugesuche erhoben A.B._____ und A._____, Miteigentümer der Parzelle Z.3._____, sowie B._____ und B.A._____, Miteigentümer der Parzelle Z.4._____, am 9. Mai 2023 Einsprache.

E. Mit zwei separaten Einspracheentscheiden, jeweils datiert vom 21. November 2023, wies der Gemeindevorstand die Einsprachen ab, soweit er

darauf eintrat. Er bewilligte die beiden Baugesuche Nr. 2023-10 und Nr. 2023-11 unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen mit zwei separaten Baubewilligungen, beide ebenfalls datiert vom 21. November 2023.

F. Gegen die beiden Einspracheentscheide sowie die Baubewilligungen erhoben A.B._____ und A._____ sowie B._____ und B.A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 12. Januar 2024 gemeinsam Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie stellten folgende Rechtsbegehren:

1. *Die angefochtenen Einspracheentscheide und die angefochtenen Baubewilligungen, samt kantonaler Zusatzbewilligungen, seien aufzuheben, und die nachgesuchten Baubewilligungen für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. Z.1._____ sowie für die Erstellung einer Garage auf der Parzelle Nr. Z.2._____ seien zu verweigern.*
2. *Der bestehende Zonenplan der Gemeinde sei mit Bezug auf die Parzellen Nr. Z.1._____ und Z.2._____ zu überprüfen und in dem Sinne anzupassen, als die beiden Parzellen Nr. Z.1._____ und Z.2._____ auch im Zonenplan vollumfänglich einer Nichtbauzone zuzuweisen seien. Zu diesem Zweck sei (zumindest) betreffend die Parzellen Nr. Z.1._____ und Z.2._____ eine kommunale Planungszone zu erlassen.*
3. *Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner und der Gemeinde Sagogn.*

G. Mit Verfügung vom 30. Januar 2024 erteilte die Instruktionsrichterin der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

H. C._____, C.A._____ und D._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) beantragten mit Vernehmlassung vom 5. Februar 2024 die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, sofern darauf einzutreten sei, sowie die Gutheissung des Baugesuchs. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangten sie die Trennung der beiden Verfahren betreffend Baubescheid Nr. 2023-10 und Nr. 2023-11.

I. Mit Vernehmlassung vom 7. März 2024 beantragte die Gemeinde Sagogn (nachfolgend: Gemeinde oder Beschwerdegegnerin) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde.

J. Mit Replik vom 8. Mai 2024 hielten die Beschwerdeführenden unverändert an ihren Rechtsbegehren gemäss Beschwerde fest.

K. Mit Duplik vom 31. Mai 2024 bestätigten die Beschwerdegegner ihre Anträge gemäss Vernehmlassung.

L. Mit Duplik vom 17. Juni 2024 bestätigte die Gemeinde ihre Anträge gemäss Vernehmlassung.

M. Mit Schreiben vom 27. Juni 2024 bestritten die Beschwerdeführenden die Ausführungen der Gegenparteien in deren Dupliken. Gleichzeitig teilten sie mit, dass die Gemeindeversammlung Mitte Juni 2024 die geplante Revision der Ortsplanung abgelehnt habe.

N. Der Gemeindevorstand erliess am 16. August 2024 eine Planungszone umfassend die Ortsbildschutzzone mit den Ortskernen F._____ und G._____ und publizierte diese im Kantonsamtsblatt (eKAB-Nr. 00.108.479). Zweck der Planungszone ist die Prüfung der Gestaltungsplanung unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Objektschutzes sowie der damit zusammenhängenden Schutz- und Erhaltungsziele. Die Planungszone wurde einstweilen bis zum 16. August 2026 befristet.

O. Mit Schreiben vom 21. März 2025 teilte die Gemeinde mit, anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. März 2025 sei die Ortsplanungs-Teilrevision (Zonenplan und Baugesetz zum Thema Bauzonengrösse und Baulandmobilisierung) angenommen worden. Abgelehnt habe die Gemeindeversammlung den Antrag von A.B._____, die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ in eine Zone für Kleinbauten und Anbauten abzuzonen. Diese würden somit in der Dorfzone verbleiben und seien neu mit einer Bauverpflichtung gemäss Art. 19 KRG belegt.

P. Mit Schreiben vom 14. April 2025 nahmen die Beschwerdegegner zum Schreiben der Gemeinde sowie zu dem von ihr eingereichten Protokoll der Gemeindeversammlung Stellung.

Q. Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner teilte mit Schreiben vom 12. Mai 2025 mit, dass E._____ das Verfahren der in der Zwischenzeit verstorbenen D._____ weiterführen werde.

R. Mit Schreiben vom 28. Mai 2025 informierten die Beschwerdeführenden, dass B.A._____ und B._____ gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung am 2. Mai 2025 bei der Regierung des Kantons Graubünden Planungsbeschwerde erhoben hätten. Sie hätten beantragt, dass die Teilrevision der Ortsplanung nicht zu genehmigen sei und dass die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ vollumfänglich

der Zone für Kleinbauten und Anbauten, eventualiter einer Nichtbauzone, zuzuweisen seien. Eventualiter sei der Zonenplan als Ganzes nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung (Reduktion der Bauzonengrösse) an die Gemeinde zurückzuweisen. Somit sei das Schicksal der Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ entgegen den Ausführungen der Gemeinde nicht definiert.

S. Mit Schreiben vom 30. Juni 2025 nahmen die Beschwerdegegner zum Schreiben der Beschwerdeführenden Stellung.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 122 Abs. 5 GOG (BR 173.000) sind die bei Inkrafttreten des neuen GOG am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden an das Obergericht des Kantons Graubünden übertragen worden. Dies gilt auch für das vorliegende im Januar 2024 instanziierte, ursprünglich als R 24 05 eröffnete Beschwerdeverfahren mit der neuen Verfahrensnummer VR3 24 05.

2.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtenen Einspracheentscheide vom 21. November 2023 (act. B.1 und B.3) stellen beide einen kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Diese sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Damit ist die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Graubünden zu bejahen.

2.2. Die Beschwerdelegitimation wird in Art. 50 VRG geregelt. Gegen raumplanerische Verfügungen und Nutzungspläne hat das kantonale Recht gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG (SR 700) allerdings die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten (vgl. dazu Art. 89 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 111 Abs. 1 BGG). Zur Anfechtung eines Entscheids ist nur legitimiert, wer von diesem stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht (HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 608 f.; BGE 141 II 50 E. 2.1, 137 II 30 E. 2.2.2). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in

einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (BGE 140 II 214 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_84/2024 vom 20. Dezember 2024 E. 3.3, 1C_199/2021 vom 31. Mai 2022 E. 4.2).

Vorliegend verfügen die Beschwerdeführenden als direkte Nachbarn (Parzelle Z.4.____) bzw. Eigentümer der Parzelle Z.3.____, die nur durch die H.____ von den Parzellen Z.1.____ und Z.2.____ getrennt ist, über eine hinreichende Beziehungsnähe zum Streitgegenstand. Da sie zudem im Vorverfahren unterlagen, sind sie von den angefochtenen kommunalen Einspracheentscheiden und den Baubewilligungen unmittelbar betroffen und damit beschwerdelegitimiert.

2.3. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit – unter Vorbehalt der Ausführungen in den Erwägungen 2.4 und 8 – einzutreten (Art. 52 Abs. 1 i.V.m. Art. 39 Abs. 1 lit. c und Art. 38 VRG).

2.4. Nicht eingetreten werden kann auf das nicht näher begründete Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden, wonach «*der bestehende Zonenplan (...) in dem Sinne anzupassen*» sei, «*als die Parzellen Z.1.____ und Z.2.____ (...) einer Nichtbauzone zuzuweisen*» seien und «*zu diesem Zweck (...) eine kommunale Planungszone zu erlassen*» sei (Ziff. 2 der Rechtsbegehren; vgl. auch Vernehmlassung der Gemeinde Ziff. IV.14). Streitgegenstand sind vorliegend die beiden Einspracheentscheide und die beiden Baubewilligungen, mit denen die Gemeinde die Einsprachen abgewiesen und die Baugesuche bewilligt hat. Eine Anpassung des Zonenplans mit Zuweisung der Parzellen Z.1.____ und Z.2.____ zu einer Nichtbauzone und den Erlass einer kommunalen Planungszone kann das Gericht, selbst wenn die Voraussetzungen dafür gegeben wären, nicht selbst vornehmen, zumal das Gericht Ersteres (Anpassung Zonenplan) nur im Rahmen einer Anfechtung der Ortsplanungsrevision bzw. eines Entscheids der Regierung über eine Planungsbeschwerde anordnen könnte (Art. 102 KRG [BR 801.100]), und Zweiteres (Erlass einer Planungszone) in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt (Art. 27 RPG und Art. 21 KRG). Zulässig ist hingegen die vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahrens (vgl. dazu Erwägungen 8.7 f. und 9).

3. Stirbt eine Partei während eines laufenden Prozesses und schlagen nicht sämtliche Erben die Erbschaft aus, so werden die Mitglieder der Erbengemeinschaft durch Universalsukzession zur Partei im hängigen Prozess des Erblassers. Allerdings wird nicht die Erbengemeinschaft als Gesamthandverhältnis Partei, sondern die einzelnen Erben (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden

VR3 24 32 vom 26. September 2025 E. 2.3; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Auflage, Rz. 569).

Gemäss Erbenbescheinigung vom 28. April 2025 (act. D.6) ist E._____ Alleinerbe von D._____ sel. Prozessual bedeutet dies, dass er an Stelle von D._____ als Beschwerdegegner in das Verfahren eintritt.

4. Vorliegend reichten die Beschwerdeführenden eine einzige Beschwerde ein, die sich auf beide baurechtliche Verfahren (vgl. Baugesuche Nr. 2023-10 und Nr. 2023-11) bezieht. Sie erachteten dieses Vorgehen als zweckmässig, weil die beiden Baugesuche und die angefochtenen Entscheide eng miteinander verknüpft seien und auch die kommunale Bauberatung die beiden Bauvorhaben zusammen beurteilt habe.

4.1. Die Beschwerdegegner verlangen eine Trennung der Verfahren, da es um zwei selbständige Bauprojekte von zwei unterschiedlichen Bauherrschaften gehe, die unabhängig voneinander zu beurteilen seien. Die beiden Bauprojekte würden lediglich in derselben Zone liegen. Es müsse für jedes Projekt einzeln geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt seien.

4.2. Gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b VRG können Verfahren bei von verschiedenen Parteien gemeinsam eingereichten Eingaben oder bei Eingaben zu verschiedenen Gegenständen im Interesse einer zweckmässigen Erledigung getrennt werden. Vorliegend weisen die beiden Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren einen engen Zusammenhang auf, und ihnen liegen dem Grundsatz nach dieselben Argumente zugrunde. Da überdies keinerlei Nachteile für die Parteien ersichtlich sind, rechtfertigt es sich, die Verfahren vereinigt zu belassen und in einem einzigen Entscheid zu beurteilen.

5. Im Raumplanungs- und Baurecht verfügt das Obergericht des Kantons Graubünden 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 aber – infolge der den Gemeinden zustehenden Autonomie (Art. 50 Abs. 1 BV und Art. 65 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden [BR 110.100; KV]) – bei der Überprüfung desselben eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Obergericht erst tätig werden 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, ob sie gegen übergeordnetes Recht verstossen, ob in Entscheiden betreffend die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffes grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, die Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, ob sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder ob die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt sind (BGE 146 II 367 E. 3.1.4, 145 I 52 E. 3.6; Urteile des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 6.4, 1C_173/2020 vom 24. März 2021 E. 3.3; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 60/61 vom 9. März 2026 E. 3, VR3 24 15 vom 20. Oktober 2025 E. 2, VR3 24 64 vom 25. Juni 2025 E. 3.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 37 vom 6. Februar 2024 E. 3.2, R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 2 ff., R 20 22 vom 2. November 2021 E. 2.1).

6. Das Obergericht des Kantons Graubünden ermittelt den Sachverhalt von Amtes wegen (Art. 11 Abs. 1 VRG). Als Beweismittel dienen ihm u.a. die Akten; es kann aber auch einen Augenschein durchführen (Art. 12 VRG).

6.1. Die Beschwerdeführenden beantragen im Zusammenhang mit der Bauzonengrösse, mit der Frage einer möglichen Auszonung und dem Hinweis, dass sich die beiden Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ in einem ortsbaulich bedeutenden Freiraum befinden würden, die Durchführung eines Augenscheins.

6.2. Vorliegend konnte sich das Obergericht ein Bild der konkreten Situation und damit seine Überzeugung gestützt auf die eingereichten Akten, Pläne und Fotos bilden. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, konnte das Obergericht deshalb ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen, dass seine Beurteilung durch weitere Beweiserhebungen, insbesondere durch einen Augenschein, nicht geändert würde (BGE 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3; Urteile des Bundesgerichts 2D_6/2023 vom 22. Februar 2024 E. 6.2). Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführenden auf Durchführung eines Augenscheins wird daher abgelehnt.

7. Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Da es sich dabei um einen Anspruch formeller Natur handelt, ist die Rüge vorab zu behandeln.

7.1. In den angefochtenen Einspracheentscheiden hatte die Gemeinde in Bezug auf den Antrag der Einsprechenden zur Herausgabe des Berichts des Bauberaters ausgeführt, im Einspracheverfahren genüge es, wenn die Einsichtnahme in die

vollständigen Baugesuchsakten (Pläne, Unterlagen, Berechnungen, etc.) gewährt werde (act. B.1 und B.3, jeweils Ziff. II.8). Hingegen bestehe kein Anspruch auf Einsichtnahme in verwaltungsinterne Akten und Unterlagen (wie z.B. den Bericht des Bauberaters). Unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 08 99 vom 28. April 2009 E. 2.c) legte sie dar, es bestehe keine Verpflichtung der Behörde, die Einsprecher über das Ergebnis ihrer verwaltungsinternen Abklärungen und Beratungen zu orientieren.

7.2.1. In ihrer Beschwerde rügen die Beschwerdeführenden, dass sie bis zur Beschwerdeerhebung keinen Einblick in die Stellungnahme der kommunalen Bauberatung erhalten hätten, was eine schwerwiegende Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör bedeute. Der fragliche Bericht bilde eine wichtige Entscheidungsgrundlage, so dass die Akteneinsicht hätte gewährt werden müssen. Trotz mehrfacher Aufforderung habe die Gemeinde ihnen diesen jedoch nicht zugestellt. Eine Verletzung des Gehörsanspruchs führe grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Falls die Gehörsverletzung wider Erwarten im Beschwerdeverfahren geheilt würde, wäre diesem Umstand jedenfalls im Kosten- und Entschädigungspunkt Rechnung zu tragen (Beschwerde Rz. 11 und Rz 13 f. und act. B.13).

7.2.2. Sowohl die Beschwerdegegner als auch die Gemeinde halten in ihren Vernehmlassungen unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden fest, dass kein Anspruch auf Einsichtnahme in verwaltungsinterne Akten und Unterlagen bestehe, worunter auch das Argumentarium des Bauberaters falle. Sollte das Gericht wider Erwarten von einer Gehörsverletzung ausgehen, würde diese gemäss bundes- und verwaltungsgerichtlicher Praxis geheilt, da der Bericht des Bauberaters den Akten der Vorinstanz beiliege und die Beschwerdeführenden sich im zweiten Rechtsschriftenwechsel vor Verwaltungsgericht dazu hätten äussern können (vgl. Vernehmlassung Beschwerdegegner Rz. 9 ff. und Vernehmlassung Gemeinde Ziff. IV.3 f.).

7.3. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) umfasst u.a. das Recht, in alle für das Verfahren wesentlichen Akten Einsicht zu nehmen (Art. 17 VRG).

7.3.1. Das Einsichtsrecht erstreckt sich auf alle Akten, die geeignet sind, Grundlage der späteren Verfügung bzw. des späteren Entscheids in der betreffenden Sache zu bilden, d.h. entscheidrelevant sind oder sein könnten, auch wenn die Ausübung

des Akteneinsichtsrechts den Entscheid in der Sache nicht zu beeinflussen vermag. Die Einsicht in die Akten, die für ein bestimmtes Verfahren erstellt oder beigezogen wurden, kann demnach nicht mit der Begründung verweigert werden, die fraglichen Akten seien für den Verfahrensausgang belanglos. Es muss vielmehr dem Betroffenen selber überlassen sein, die Relevanz der Akten zu beurteilen (zum Ganzen: BGE 132 V 387 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2024 vom 14. Oktober 2024 E. 2.2).

Nicht in diesen Anwendungsbereich fallen verwaltungsinterne Akten, mithin Unterlagen, denen für die Behandlung des Falles kein Beweischarakter zukommt, die vielmehr ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt sind (z.B. Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege, etc.). Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (zum Ganzen: BGE 125 II 473 E. 4.a; Urteile des Bundesgerichts 1C_347/2024 vom 14. Oktober 2024 E. 2.2, 1C_159/2014 vom 10. Oktober 2014 E. 4.3; PVG 2011 Nr. 31 E. 2.b/aa; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 112 vom 5. September 2023 E. 5.1.2 f.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1021).

Das Bundesgericht hat dazu präzisiert, dass es nicht so sehr auf die Klassierung als «*verwaltungsintern*» ankomme, sondern auf die objektive Bedeutung der Akte für den Verfügungswesentlichen Sachverhalt. So gehörten Berichte und Gutachten zu Sachverhaltsfragen, selbst wenn sie verwaltungsintern erstellt worden seien, nicht zu den verwaltungsinternen Akten, sondern würden der Akteneinsicht unterliegen (zum Ganzen: BGE 115 V 297 E. 2g/bb; Urteil des Bundesgerichts 1C_159/2014 vom 10. Oktober 2014 E. 4.3). Gemäss FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ (in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl. 2024, Band 1, § 10.1.6.3) sind Stellungnahmen verwaltungsinterner Fachbehörden wie z.B. Berichte des Baukontrolleurs und Protokolle einer Stadtbild- oder Ortsbildkommission in der Regel offenzulegen.

7.3.2. Sind Verfahrensakten, in die Einsicht zu gewähren ist, nicht schon zusammen mit den Projektunterlagen aufgelegt bzw. nachträglich eingeholt worden, müssen sie den Einsprechenden nachträglich zur Kenntnis gebracht werden – mit Gelegenheit zur Einsicht- und Stellungnahme –, und zwar so rechtzeitig, dass sie ihre Mitwirkungsrechte noch vor der Entscheidung wirksam ausüben können (Urteile des Bundesgerichts 1C_155/2015 vom 19. Januar 2016 E. 2.1.6,

1C_159/2014 vom 10. Oktober 2014 E. 4.4; BGE 138 II 77 E. 3.2-3.4, 132 V 387 E. 4.2).

7.3.3. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hatte im Urteil R 08 99 vom 28. April 2009 festgehalten, dass die Erkenntnisse der Bauberatung entscheidungsrelevant seien. Allerdings hatte es einen Anspruch auf Einsichtnahme vor Erlass des Einspracheentscheids verneint mit dem Hinweis, im Einspracheverfahren müsse es genügen, wenn die Einsichtnahme in die vollständigen Baugesuchsakten (Pläne, Unterlagen, Berechnungen, etc.) gewährt werde. Vor Erlass des Einspracheentscheids bestehe kein Anspruch auf Einsichtnahme in verwaltungsinterne Akten und Unterlagen (wie z.B. ein allfälliges Sitzungsprotokoll mit dem Bauberater oder dessen Bericht bzw. Argumentarium). Die Erkenntnisse der verwaltungsinternen Abklärungen müssten aber, sofern sie entscheidungsrelevant seien, was bei den Erkenntnissen des Bauberaters der Fall sei, Eingang in den Einspracheentscheid finden, ansonsten das den Einsprechenden zustehende Beschwerderecht, wenn nicht völlig verunmöglicht, so doch übermässig erschwert würde (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 08 99 vom 28. April 2009 E. 2.c). In PVG 2011 Nr. 31 (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 2010 99 vom 25. Januar 2011 E. 2b/bb) hatte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden entschieden, dass das eingeholte Gutachten (Lärm- und Schallschutznachweis) vorgängig des Erlasses der angefochtenen Verfügung den Beschwerdeführenden zur Kenntnis- und Stellungnahme hätte zugestellt werden müssen.

7.3.4. Im Zusammenhang mit der Frage einer allfälligen Befangenheit des kommunalen Bauberaters hatte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden im Urteil R 20 99 / 100 vom 30. Juni 2022 (E. 2.4.1; vgl. auch PVG 2017 Nr. 31 E. 5.d) festgehalten, dass es Sinn mache, den kommunalen Bauberater in den Schutzbereich der Unabhängigkeitsgarantie von Art. 29 Abs. 1 BV einzubeziehen. Das Gericht begründete dies damit, dass dieser aufgrund seines besonderen Sachwissens als Entscheidungshilfe bei der Urteilsfindung mitwirke und die Baubehörde unterstütze mit Empfehlungen zu Baugesuchen, Informationen über die geltenden Bauvorschriften und mit Beratung in Gestaltungsfragen. Die Erkenntnisse und Beurteilungen des Bauberaters könnten den Ausgang eines Verfahrens wesentlich beeinflussen bzw. in Einzelfällen gar entscheiden.

7.4. Vorliegend war der Beizug eines Gestaltungsberaters seitens der Gemeinde zwingend, weil Art. 19 Abs. 3 Satz 3 BauG dies bei Neubauten auf unüberbauten Grundstücksteilen in der Dorfzone vorschreibt. Demgemäss hatte die Gemeinde bei ihrem beratenden Architekten eine Stellungnahme eingeholt, die dieser am

12. November 2022 erstattet hatte (act. C.8). Mit Schreiben vom 16. Juni 2023 (act. B.13) teilte die Gemeinde den Einsprechenden auf deren Nachfrage hin mit, dass sie ihnen keine Einsicht in verwaltungsinterne Abklärungen und Beratungen gewähren müsse. Erst mit der Vernehmlassung vom 7. März 2024 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren reichte die Gemeinde die Stellungnahme des beratenden Architekten ins Recht (act. C.8, vgl. auch Dossiers Baubewilligungsverfahren act. C.9 und C.10), womit die Beschwerdeführenden erstmals im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden davon Kenntnis erhielten.

7.5. Die Stellungnahme des Gestaltungsberaters/Bauberaters umfasst eine einzige Seite. In zwei Sätzen wird die Ausgangslage beschrieben (Holzstrickhaus / Nebenbau mit Parkgaragen). Sodann enthält sie in fünf Sätzen die «*Wertung*», nämlich die gestalterische Einordnung von Haus und Garage, sowie ein kurzes Fazit. Die Ausführungen des Bauberaters stellen die Beurteilung des Bauprojekts aus gestalterischer Sicht dar. Sie dienen der Gemeinde bei der Beantwortung der Frage, ob sich die Bauvorhaben genügend in die traditionellen Strukturen und die ortstypischen Bauten der Dorfzone einordneten (vgl. Art. 19 Abs. 2 BauG). Dementsprechend floss die «*Wertung*» des Bauberaters in die angefochtenen Einspracheentscheide ein (act. B.1 und B.3, jeweils Ziff. II.28). Der Stellungnahme des Gestaltungsberaters / Bauberaters kommt auch nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung Entscheidrelevanz zu (vgl. Erwägungen 7.3.3 und 7.3.4). Beim Bericht des Bauberaters handelt es sich also grundsätzlich nicht um ein verwaltungsinternes Aktenstück, das nicht herausgegeben werden dürfte, bei dem mithin die Gefahr abgewendet werden müsste, dass es vor der Öffentlichkeit «*ausgebreitet*» werden könnte (vgl. Erwägung 7.3.1). Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hatte im Urteil R 08 99 vom 28. April 2009 (vgl. Erwägung 7.3.3) denn auch nicht den Anspruch auf Einsichtnahme an sich verneint, sondern mit Bezug auf den Zeitpunkt der Einsichtnahme ohne nähere Begründung festgehalten, *vor* (Hervorhebung durch das Obergericht) Erlass des Einspracheentscheids bestehe kein Anspruch auf Einsichtnahme in verwaltungsinterne Akten und Unterlagen bzw. in den Bericht des Bauberaters, den es als entscheidrelevant bezeichnet hatte (Urteil R 08 99 des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 28. April 2009 E. 2.c). Zudem war bzw. ist diese Auffassung bereits mit PVG 2011 Nr. 31 (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 2010 99 vom 25. Januar 2011 E. 2b/bb; vgl. Erwägung 7.3.3) überholt, und sie überzeugt auch angesichts der Entwicklungen in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Erwägungen 7.3.1 und 7.3.2) nicht. Angesichts der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist somit

kein Grund ersichtlich, weshalb der Anspruch auf Einsichtnahme in ein entscheidrelevantes Aktenstück wie den Bericht des Bauberaters vor Erlass des Einspracheentscheids verneint werden müsste bzw. nicht gewährt werden dürfte. Dies gilt in der vorliegenden Konstellation umso mehr, als dessen Einholung gemäss Art. 19 Abs. 3 BauG obligatorisch war (vgl. Erwägung 7.4). Daran ändert der Umstand nichts, dass die Gemeinde bei ihrer Entscheidungsfindung nur teilweise auf die Stellungnahme des Bauberaters abstellte (act. B.1 und B.3, jeweils Ziff. II.28 f.). Im Gegenteil, damit war für die Einsprechenden erst recht nicht ersichtlich, ob die Gemeinde in den angefochtenen Einspracheentscheiden sämtliche Ausführungen des Bauberaters aufgeführt oder was sie allenfalls weggelassen hatte. Unter den gegebenen Umständen stellt das Vorgehen der Gemeinde eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden dar. Angesichts des Umstands, dass die Gestaltung (nebst z.B. der Wirkung der Planungszone und der Ortsplanungsrevision, der Bauzonenzugehörigkeit, der Ausnutzung, der Obstbäume, des ISOS, den Kulturobjekten, den Lärmimmissionen) nur eine von vielen zu prüfenden Fragen und hier von untergeordneter Bedeutung war, ist die Gehörsverletzung als leicht einzustufen und kann, wie nachfolgend zu zeigen ist, im vorliegenden Verfahren geheilt werden.

7.6. Ausnahmsweise kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 147 IV 340 E. 4.11.3, 142 II 218 E. 2.8.1; PVG 2011 Nr. 31 E. 2a und d; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 62 vom 10. April 2025 E. 3; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1174 ff.)

7.6.1. Die Gemeinde reichte die Stellungnahme des Bauberaters mit ihrer Vernehmlassung ins Recht (act. C.8, vgl. auch Dossiers Baubewilligungsverfahren C.9 und C.10). Sämtliche Beilagen der Gemeinde stellte das Obergericht des Kantons Graubünden den Beschwerdeführenden zu (act. F.6, vgl. auch act. F.7). Diese hatten in der Folge die Möglichkeit, sich ab dem zweiten Rechtsschriftenwechsel dazu zu äussern, wovon sie auch Gebrauch machten (vgl.

Replik Rz. 8). Das Obergericht erachtet die Voraussetzungen für eine Heilung der Gehörsverletzung als gegeben, zumal die Kognition des Obergerichts, wie erwähnt (Erwägung 5), nicht eingeschränkt ist, eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz aus prozessökonomischen Gründen nicht angebracht wäre und auch kein Nachteil für die Beschwerdeführenden ersichtlich ist. Die hier als leicht einzustufende Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör hat somit als geheilt zu gelten.

8. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist strittig, ob die Gemeinde die Einsprachen zu Recht abgewiesen und die Baubewilligungen zu Recht erteilt hat. Obwohl Ziff. 1 des Dispositivs der angefochtenen Einspracheentscheide nebst der Abweisung der Einsprachen auch die Formulierung *«soweit darauf eingetreten wird»* enthält, ist aus der Begründung nicht ersichtlich, auf welche Rügen die Gemeinde nicht eingetreten ist. Da die vorinstanzlichen Eintretensvoraussetzungen im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht bemängelt werden, muss auf diese Frage nicht weiter eingegangen werden.

Strittig ist hingegen, ob entgegen den angefochtenen Einspracheentscheiden Art. 15 RPG verletzt ist, weil die Baubewilligungen die laufende Ortsplanungsrevision in unzulässiger Weise präjudizieren könnten; mithin ist die Ortsplanung bzw. deren laufende Revision vorfrageweise zu prüfen (Erwägung 9, insbesondere 9.2.7).

Nicht einzutreten ist, wie bereits erwähnt (Erwägung 2.4), auf das Begehren, der bestehende Zonenplan sei *«in dem Sinne anzupassen, als die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ (...) einer Nichtbauzone zuzuweisen»* (Hervorhebung durch das Obergericht) und (zumindest) diesbezüglich eine kommunale Planungszone zu *«erlassen»* (Hervorhebung durch das Obergericht) seien. Hingegen ist vorfrageweise zu prüfen, ob die Gemeinde verpflichtet gewesen wäre, die Planungszone zu verlängern oder zu erlassen (Erwägung 9.2.6).

Weiter ist zu prüfen, ob die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ aufgrund der Überlagerung mit der Ortsbildschutzzone und dem Bereich *«Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten»* als zur Nichtbauzone gehörig zu qualifizieren sind (Erwägung 10, insbesondere 10.2.3), und ob daher für eine Überbauung die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG gegeben sein müssten (Erwägung 10.3). Schliesslich ist auch auf die Frage der Vereinbarkeit der Bauprojekte mit der Ortsbildschutzzone und dem Bereich *«Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten»* (Erwägung 11,

insbesondere 11.3.2, 11.4) sowie der Zonenkonformität des Bauprojekts auf Parzelle Z.2._____ (Doppelgarage; Erwägung 12, insbesondere 12.2) einzugehen.

8.1. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG). Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).

8.2. Gemäss Art. 89 KRG werden Bauvorhaben und Zweckänderungen bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind (Abs. 1). Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt (Art. 89 Abs. 2 KRG).

8.3. Gemäss dem im Jahr 2012 revidierten 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). Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen (Art. 15 Abs. 3 Satz 1 und 2 RPG). Dazu gehört u.a., die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) sowie Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

8.4. Gemäss dem ebenfalls im Jahr 2012 eingefügten Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG legt der Richtplan im Bereich Siedlung fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen. Mit der von der Regierung des Kantons Graubünden im Jahr 2018 beschlossenen Revision des KRIP-S wurden die Gemeinden des Kantons Graubünden aufgefordert, ihre Ortsplanung zu überarbeiten und innerhalb von fünf Jahren beim Kanton zur Genehmigung einzureichen. In diesem Rahmen haben die Gemeinden ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nachfolgend: WMZ) an den Bedarf anzupassen. Diejenigen Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten WMZ wurden aufgefordert, innerhalb eines Jahres – also spätestens bis zum 20. März 2019 – eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen zu beschliessen; andernfalls würde der Kanton ersatzweise eine kantonale Planungszone erlassen (vgl. zum Ganzen KRIP-S, Kapitel 5.2.2, S. 5.2-14; vgl. auch BGE 148 II 417 E. 3.4).

8.5. Nutzungspläne müssen nach Art. 21 Abs. 2 RPG überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Grundsätzlich werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt (BGE 148 II 417 E. 3.3). Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Ausnahmsweise ist die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, (...) wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (BGE 152 II 289 E. 5.1, 148 II 417 E. 3.3, 145 II 83 E. 5.1, 144 II 41 E. 5.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_297/2022 vom 11. Oktober 2023 E. 2.1.2).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist das Inkrafttreten der Änderung des RPG vom 15. Juni 2012 – insbesondere die Verpflichtung, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG) – für sich allein noch nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse einzustufen, die eine vorgezogene Überprüfung der Nutzungsplanung oder eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung im Baubewilligungsverfahren rechtfertigen würde. Es müssten andere Umstände dazukommen, wie etwa die Lage der Parzelle in der bestehenden Bauzone, der Grad der Erschliessung oder das Alter des Plans (BGE 148 II 417 E. 3.3, 145 II 83 E. 5.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_297/2022 vom 11. Oktober 2023 E. 2.1.2).

8.6. Müssen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen Nutzungspläne angepasst werden, so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen, innerhalb denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Damit übereinstimmend sieht auch Art. 21 Abs. 2 KRG vor, dass in der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. 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).

8.7. In BGE 148 II 417 (Urteil 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022) hat sich das Bundesgericht unter Hinweis auf die Art. 15 Abs. 1 und 2, Art. 21 Abs. 2 und Art. 27 RPG in grundsätzlicher Weise zur Bedeutung der vorfrageweisen Überprüfung des Zonenplans im Baubewilligungsverfahren und zur kommunalen Planungszone

geäussert. In der Regeste und in E. 3.6.3 wird festgehalten, dass die Gemeinde (hier Klosters) vor der Erteilung der Baubewilligungen unter den gegebenen Umständen – namentlich der ausgewiesenen Überdimensionierung der Bauzonen der Gemeinde, der Lage der fraglichen Parzellen und dem hohen Alter der Nutzungsplanung – zwingend hätte prüfen müssen, ob die Zuteilung der Baugrundstücke zur Bauzone noch gerechtfertigt war. Bevor die gesamthafte Überprüfung der Bauzonen abgeschlossen war, hätte sie für die Bauvorhaben keine Baubewilligungen erteilen dürfen (Regeste und E. 3.6.3). Dies gelte unabhängig davon, ob die Baubewilligungen mit der zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Planungszone vereinbar waren, die damals noch gewisse Ausnahmen zugelassen habe (Regeste). Der Erlass der Planungszone dürfe nicht dazu führen, dass die Gemeinde im Widerspruch zu Art. 15 RPG und zur kantonalen Richtplanung noch Baubewilligungen erteile, die dem auch im Beschluss über die Planungszone ausdrücklich genannten Ziel der bereits in die Wege geleiteten Reduktion der Bauzonen klar zuwiderlaufen und die Erreichung dieses Ziels erschweren würden (BGE 148 II 417 E. 3.6.3 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C_518/2019 vom 8. Juli 2020 E. 4.3). Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die Erteilung der umstrittenen Baubewilligungen im Widerspruch zu Art. 15 RPG stehe, ohne dass konkret geprüft werden müsse, ob die schrittweise Inkraftsetzung der Planungszone generell bundesrechtswidrig sei (BGE 148 II 417 E. 3.6.3 in fine).

8.8. Das Bundesgericht hat im Rahmen der Überprüfung einer Baubewilligung festgehalten, dass einer Planungszone in Bezug auf eine geplante Änderung der Nutzungspläne eine negative Vorwirkung zukomme (Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.1 [betreffend die Gemeinde Vaz/Obervaz]; BGE 136 I 142 E. 3.2). Diese Vorwirkung diene dazu, die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden bei der Anpassung bzw. neuen Festlegung der Bauzonen bzw. bezüglich der Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des KRIP-S zu wahren (Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 16. Februar 2023 E. 3.1 und E. 3.4; BGE 146 II 289 E. 5.1). Das Bundesgericht führte aus, diese Entscheidungsfreiheit werde durch die Erteilung einer Baubewilligung eingeschränkt, da sie eine noch unüberbaute Parzelle betreffe, die mit ihrer Überbauung als potenzielles Rückzonungsgebiet entfalle. Die entsprechende Einschränkung sei daher mit der Planungszone nur vereinbar, wenn die Zuweisung der Bauparzelle zu einer Nichtbauzone nicht ernsthaft in Frage komme bzw. ausgeschlossen werden könne (Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 16. Februar 2023 E. 3.4; BGE 148 II 417 E. 3.6.2). Ein solcher Ausschluss könne bejaht werden, wenn sich die Bauparzelle aufgrund ihrer Lage nicht für eine Rückzonung eigne (Urteil des

Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 16. Februar 2023 E. 3.4.1) oder u.a. wenn eine Rückzonung der Bauparzelle aufgrund des Fortschritts der Planung ausgeschlossen werden könne (E. 3.4.3).

8.9. Gemäss Art. 48 Abs. 6 KRG entfalten Beschlüsse der Gemeinde über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

9. Vorfrageweise Überprüfung der Orts- bzw. Nutzungsplanung / Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG) / Planungszone

9.1. In den angefochtenen Einspracheentscheiden führte die Gemeinde aus, sie habe von einer Verlängerung der im Januar 2019 erlassenen Planungszone abgesehen, weshalb die Unterstellung der vorliegenden Bauvorhaben unter eine Planungszone nicht möglich sei. Der Erlass einer neuen Planungszone dränge sich mangels Voraussetzungen nicht auf. Sie legte weiter dar, dass die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ im Zuge der laufenden Teilrevision der Ortsplanung in der Dorfzone belassen würden und mit einer Bauverpflichtung belegt werden sollten. Mit dieser sollten die raumplanerischen Ziele gemäss Art. 19c ff. KRG (Baulandmobilisierung) erreicht werden. Im behördenverbindlichen KRL sei keine Auszonung der Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ vorgesehen. Eine solche sei mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, weshalb die Ziele des RPG und die sich in Revision befindliche Ortsplanung einer Überbauung dieser Parzellen nicht entgegenstehen würden.

9.1.1. Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass die Gemeinde gemäss dem geltenden KRIP-S über zu grosse Bauzonen verfüge. Sie rügen in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde die Planungszone nicht über den 1. Februar 2023 hinaus verlängert habe, obwohl die laufende Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen sei (Beschwerde Rz. 15). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei es mit Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG nicht vereinbar, eine Baubewilligung zu erteilen, wenn die Bauzonengrösse in der Gemeinde reduziert werden müsse, und die Bauparzelle für eine Auszonung in Frage komme bzw. die Auszonung aus planerischer Sicht nicht ausgeschlossen sei (Beschwerde Rz. 16, Replik Rz. 6). Die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ kämen für eine Auszonung auf jeden Fall in Frage. Die Parzellen würden im Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» liegen und einen wichtigen Teil des sich über rund 360 m von West nach Ost erstreckenden Obstgarten-Gürtels bilden, der das nördlich gelegene Neubaugebiet von der historischen Bebauung im Süden des Ortsteils G._____ trenne. Diese Trennung und die charakteristischen Hochstamm-

Obstgärten seien für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde ausserordentlich wertvoll (Beschwerde Rz. 16, Replik Rz. 6, Schreiben vom 28. Mai 2025). Die Beschwerdeführenden weisen in diesem Zusammenhang auf die «*Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs*» des ARE, das ISOS-Inventar und das KRL hin (Beschwerde Rz. 16). Im KRL werde denn auch vorgeschlagen, eine Grünfläche hinter der Häuserreihe entlang der Via G._____, in dem als Förderungsbereich für Obstbäume definierten Bereich, zu erhalten. Die Parzellen würden deshalb zu den Flächen gehören, die in erster Priorität auszuzonen seien (Beschwerde Rz. 16). Entsprechend würden die angefochtenen Baubewilligungen die neue Planung in unzulässiger Weise präjudizieren (Beschwerde Rz. 17). Dass die Planungszone nicht verlängert worden sei, sei nicht statthaft, und die Erteilung einer Baubewilligung vor Abschluss der Ortsplanungsrevision sei nicht zulässig (Beschwerde Rz. 17).

9.1.2. Die Beschwerdegegner machen geltend, die Argumente der Beschwerdeführenden seien nicht zu hören, weil sie im falschen Verfahren vorgebracht würden. Vorliegend handle es sich um ein Baubewilligungsverfahren und nicht um ein Ortsplanungsverfahren (Vernehmlassung Rz. 21 ff.). Sie verweisen auf die vom ARE initiierte und im PMB enthaltene Aktualisierung der Bevölkerungsperspektive auf Ebene der Gemeinden mit neuem Prognosezeitraum von 2019 bis 2050. Diese sehe bis im Jahr 2036 einen Zuwachs von 130 Einwohnern vor, dem eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 109 Einwohnern gegenüberstehe, woraus sich statistisch gesehen ein Bedarf für zusätzliche Bauzonenreserven ergebe (Vernehmlassung Rz. 24). Gemäss KRL benötige die Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren mindestens die noch vorhandenen Reserven. Dies zeige auch ein Blick auf die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der Gemeinde, welche die Annahmen in der Bevölkerungsperspektive des Kantons klar übertreffe. Dies führe dazu, dass die Gemeinde Massnahmen zur Baulandmobilisierung treffen müsse, was sie für sämtliche unüberbauten Parzellen mittels Anordnung einer Bauverpflichtung umsetzen wolle (Vernehmlassung Rz. 25). Gemäss KRL sei auch für die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ eine Bauverpflichtung vorgesehen (Vernehmlassung Rz. 25). Damit sei erstellt, dass eine Auszonung der beiden Parzellen nicht dem errechneten Bedarf an Bauland entspreche (Vernehmlassung Rz. 26). Im Übrigen seien auch gestützt auf den KRIP-S keine weiteren Auszonungen vorzunehmen, und abgesehen davon sei auch die Lage der beiden Bauparzellen für eine Auszonung nicht geeignet (Vernehmlassung Rz. 27), weil sie sich, wie die Vorinstanz ausgeführt habe, in einem weit überbauten Teil des alten Dorfkerns befänden und bereits rundum

überbaut seien. Entsprechend sei eine Bebauungspflicht für die beiden Grundstücke vorgesehen (Vernehmlassung Rz. 27).

9.1.3. Die Gemeinde bestreitet, dass die Bauzone überdimensioniert (Vernehmlassung Ziff. III.2 f.) bzw. zu gross sei (Vernehmlassung Ziff. IV.6). Sie verweist auf den PMB und die dort ausgeführte Aktualisierung der Bevölkerungsentwicklung, gemäss der statistisch gesehen ein Bedarf für zusätzliche Bauzonenreserven bestehe (vgl. auch Duplik Ziff. III.4 f.). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zeige, dass die Bevölkerungsperspektiven des ARE aus dem Jahr 2019 eindeutig zu tief angesetzt gewesen seien (Duplik Ziff. III.5). Sie erwähnt auch, dass trotz der im KRL ausgewiesenen steigenden Bevölkerungsentwicklung und der hohen Nachfrage auf Einzonungen verzichtet werde und stattdessen Massnahmen zur Mobilisierung und ortsbildverträglichen Innenentwicklung getroffen würden (Vernehmlassung Ziff. III.2). Die Feststellung im KRIP-S, wonach die Gemeinde über eine überdimensionierte Bauzone verfüge, sei in der Zwischenzeit überholt (Vernehmlassung Ziff. III.3). In der Duplik legt die Gemeinde konkrete Zahlen vor und macht geltend, dass bei einer linearen Bevölkerungsentwicklung wie in den vergangenen Jahren (sieben Einwohner pro Jahr) die Bevölkerungsprognose 2022, Szenario hoch, deutlich übertroffen werde (Duplik Ziff. III.7). Die laufende Ortsplanungsrevision sehe deshalb keine Reduktion der Bauzonen vor, sondern Massnahmen zur Mobilisierung von bestehenden Nutzungsreserven. Die Bauparzellen Z.1._____ und Z.2._____ sollten deshalb mit einer Bauverpflichtung belegt werden (Vernehmlassung Ziff. III.3). Sie stellten gemäss der *«Technischen Wegleitung des ARE zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs»* eine noch unüberbaute Lücke im Zentrum des Siedlungskörpers dar und seien daher, falls die Gemeinde (entgegen dem Gesagten) als Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone qualifiziert werden müsste (Vernehmlassung Ziff. IV.7), der vierten Priorität für WMZ-Reduktionen zuzuordnen und gerade nicht als Baulandreserve am Siedlungsrand (erste und zweite Auszonungs-Priorität) oder als unerschlossene WMZ-Reserve innerhalb des Siedlungskörpers (dritte Auszonungs-Priorität). Aus der von den Planungsbehörden geleisteten Vorarbeit für die Teilrevision der Ortsplanung ergebe sich klar, dass eine Zuweisung der Bauparzellen zu einer Nichtbauzone ausgeschlossen werden könne (Vernehmlassung Ziff. IV.8). Des Weiteren seien die Baugesuchsteller auch in ihrem Vertrauen in die Planbeständigkeit zu schützen (Ortsplanung 2014, KRL 2020, laufende Teilrevision der Ortsplanung; Vernehmlassung Ziff. IV.9). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden befänden sich die Parzellen gerade nicht in dem sich von West nach Ost erstreckenden Obstgarten-Gürtel (Vernehmlassung Ziff. IV.10).

9.2. Grösse der Bauzone, KRIP-S, Bevölkerungsentwicklung

9.2.1. Gemäss dem im Jahr 2018 revidierten KRIP-S gehörte die Gemeinde Sagogn zu den Gemeinden mit überdimensionierter WMZ (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-22). Eine solche Gemeinde ist verpflichtet, ihre WMZ auf ihren effektiven Bedarf auszurichten und ihre WMZ-Reserven im erforderlichen Mass zu reduzieren (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9). Gemäss KRIP-S kann dies durch die Auszonung von WMZ erfolgen, die faktisch nicht überbaubar ist, für die kein Bedarf besteht oder die an ungeeigneter Lage ausgeschieden wurde (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9).

9.2.2. Im KRL vom 18. Juni 2020 (act. C.1) wird dann aber festgehalten, dass die Bevölkerung in der Gemeinde in den letzten Jahren stetig leicht angestiegen sei (S. 7), bei einer ständigen Wohnbevölkerung im Jahr 2018 von 710 Einwohnern. Gestützt auf die vom ARE erstellte Bevölkerungsperspektive 2030 wurde von einem Wachstum von 84 Einwohnern bis ins Jahr 2023 bzw. von 150 Einwohnern bis ins Jahr 2040 ausgegangen (S. 20). Daraus wurde gefolgert, dass die vorhandenen Reserven an unüberbauten Flächen und inneren Reserven für eine nachhaltige Entwicklung in den nächsten Jahren ausreichen würden (S. 20). Im Leitbildplan 1:5000 (Anhang KRL) wurden u.a. die kurzfristigen Entwicklungsgebiete Wohnen aufgezeigt; zu diesen gehören auch die beiden Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ (blau schraffierte Fläche). Ein Grün- und Freihaltebereich befindet sich etwas weiter westlich z.B. im Bereich der Parzellen Z.5._____ und Z.6._____ (grün schraffierte Fläche).

9.2.3. Im aktualisierten, vom ARE vorgeprüften PMB (Stand 15. September 2023; act. C.2) wird dargelegt, dass die Gemeinde für den Planungshorizont von 15 Jahren nicht über zu viele WMZ verfüge, sondern voraussichtlich schon in wenigen Jahren wieder Einzonungsbedarf haben werde (S. 6). Die Kapazitätsreserve für die Gemeinde wird nach Datenblatt (UEB 2020) gemäss Bevölkerungsperspektive mit einem Prognosezeitraum von 2016 bis 2045 auf rund 118 Einwohner beziffert (S. 10, 13 f.) bzw. gemäss aktualisierter Bevölkerungsperspektive mit neuem Prognosezeitraum von 2019 bis 2050 auf eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 109 Einwohnern festgelegt (S. 14). Daraus ergebe sich statistisch gesehen ein Bedarf für zusätzliche Bauzonenreserven (S. 14). Ein Blick auf die kommunalen Zahlen würden die Bevölkerungsperspektive des Kantons gar übertreffen (S. 14 mit entsprechender Abbildung 3). Die frühere Bevölkerungsperspektive des Kantons sei von 764 Einwohnern im Jahr 2030 ausgegangen, die Gemeinde habe aber bereits Ende 2021 über 751 Einwohner verfügt, bei steigender Tendenz (1.4 % pro Jahr; S. 15). Gehe man von einem angenommenen, etwas verminderten Wachstum von 1 % pro Jahr aus, gäbe es bis im Jahr 2037 rund 881 Einwohner, was der

aktualisierten Bevölkerungsprognose entspreche, die bis ins Jahr 2036 einen Zuwachs von rund 130 Personen vorsehe (S. 15 und Abbildung 4). Schliesslich wird im PMB festgehalten, dass die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision trotz einer hohen Nachfrage auf neue Einzonungen verzichte und stattdessen Massnahmen zur Mobilisierung und ortsbildverträglichen Innenentwicklung treffe (z.B. mit einer Bauverpflichtung für bestehende Baulandreserven innerhalb von acht Jahren gemäss Art. 8c Abs. 2 BauG, vgl. S. 18). Damit könnten die Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ nachhaltig verdichtet werden (S. 15).

9.2.4. Als die Gemeinde die angefochtenen Einspracheentscheide vom 21. November 2023 (act. B.1 und B.3) erliess, waren sowohl das KRL (Juni 2020; act. C.1) als auch der PMB (September 2023; act. C.2) ausgearbeitet und die aktualisierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung lagen vor, aus denen die Gemeinde ihre Schlussfolgerungen in Bezug auf den vorhandenen Bedarf an Bauzonenreserven zog und den Verzicht auf eine Reduktion von Bauzonen ableitete. Wenn die Gemeinde daher die Feststellung im KRIP-S, wonach die Gemeinde über eine überdimensionierte Bauzone verfüge, als in der Zwischenzeit überholt bezeichnet, ist dies zutreffend, und die gegenteiligen Ausführungen der Beschwerdeführenden sind nicht überzeugend, bzw. bringen diese keine überzeugenden Argumente vor, welche diese Aussage entkräften würden. Damit ist auch nachvollziehbar, dass die Gemeinde gestützt darauf davon ausging, dass die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nicht ausgezont werden müssten. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen.

9.2.5. Für eine Nichtauszonung spricht auch die Lage der Parzellen. Sie befinden sich wie aus den Plänen (vgl. z.B. Leitbildplan, act. C.1 Anhang) hervorgeht, mitten im überbauten Teil des Dorfkerns G._____ in der Dorfzone und somit mitten im Siedlungsgebiet. Zudem sind sie voll erschlossen. Die «*Technische Wegleitung des ARE zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs*» (abrufbar unter www.gr.ch -> ARE -> Nutzungsplanung -> Wegleitungen-Nutzungsplanung) sieht für Gemeinden mit überdimensionierten WMZ ein schrittweises Vorgehen für eine WMZ-Reduktion vor:

1. *Nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Freiräume*
2. *Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand*
3. *Nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers*
4. *Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers*

Würde in der Gemeinde tatsächlich ein Auszonungsbedarf bestehen, müssten die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ aufgrund ihrer Lage und der Tatsache, dass sie voll erschlossen sind, somit eine unüberbaute Lücke im Siedlungsgebiet darstellen, der vierten Priorität für WMZ-Reduktionen zugeordnet werden. Selbst in diesem Fall wäre die Wahrscheinlichkeit einer Auszonung klein.

9.2.6. Damit wird auch verständlich und nachvollziehbar, dass die Gemeinde die Planungszone, die bis zum 1. Februar 2023 Geltung hatte, nicht mehr verlängerte. Der Zweck der Planungszone, nämlich zu verhindern, dass die neue Planung (Teilrevision des Zonenplans und des BauG mit Ausrichtung auf die Bauzonengrösse und die Baulandmobilisierung) durch Bauvorhaben erschwert oder verunmöglicht werde, erforderte unter diesen Umständen keine entsprechende Verlängerung. Wenn die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, dies sei zu Unrecht erfolgt, weil die Gemeinde über zu grosse Bauzonen verfüge und die laufende Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Im Rahmen einer vorfrageweisen Überprüfung der Nutzungsplanung inkl. der damit einhergehenden Frage, ob eine Planungszone erlassen bzw. verlängert werden muss oder nicht, ist das Vorgehen der Gemeinde nicht zu beanstanden. Nichts daran ändert, dass sie am 16. August 2024 eine weitere Planungszone umfassend die Ortsbildschutzzone mit den Ortskernen F._____ und G._____ mit dem Zweck der Prüfung der Gestaltungsplanung erliess. Wie nachfolgend zu zeigen ist (Erwägung 11.2. f.), beeinträchtigen die Bauvorhaben auf den Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ das Ortsbild nicht.

9.2.7. Schliesslich ist auch festzuhalten, dass der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. März 2025 über die Teilrevision der Ortsplanung der Erteilung der ersuchten Baubewilligungen ebenfalls nicht entgegensteht. Dieser entfaltet zwar gemäss Art. 48 Abs. 6 KRG bis zur Genehmigung der Vorlage durch die Regierung die Wirkung einer kommunalen Planungszone. Die Bauvorhaben auf den Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ beeinträchtigen aber weder die rechtskräftige noch die vorgesehene neue Planung (Teilrevision des Zonenplans und des BauG mit Ausrichtung auf die Bauzonengrösse und die Baulandmobilisierung), zumal die Parzellen in der Dorfzone belassen werden und lediglich neu mit einer Bauverpflichtung gemäss Art. 19 KRG und Art. 8c BauG belegt werden sollen (vgl. PMB, Mobilisierung Nutzungsreserven, S. 12, act. C.2, sowie Zonenplan 1:2000, Teilrevision Siedlung, Beschluss vom 19. Februar 2025, act. C.12). Wie nachfolgend zu zeigen ist (Erwägungen 10.-12.), widersprechen die Bauvorhaben den Vorschriften der Dorfzone und der Ortsbildschutzzone sowie den Bestimmungen betreffend den Bereich *«Erhaltung und Förderung von Hochstamm-*

Obstgärten» gemäss GGP bzw. BauG nicht. Ferner dürfte die Wahrscheinlichkeit, dass die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ im Rahmen des Planbeschwerdeverfahrens einer Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen werden, eher gering sein, hat doch bereits die Gemeindeversammlung diesen Antrag abgelehnt (act. C.13) und sind angesichts der Ziele der RPG-Revision (vgl. Erwägung 8.3 [Siedlungsentwicklung nach innen, Schaffung kompakter Siedlungen, bessere Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen, Verdichtung der Siedlungsfläche]) keine zwingenden Gründe für eine solche Abzonung der Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ ersichtlich. Nach dem Gesagten präjudizieren die Baubewilligungen die laufende Ortsplanungsrevision nicht, und es liegt kein Verstoss gegen Art. 15 RPG vor.

10. Zonenzugehörigkeit der Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ / Frage der Zuordnung zu einer Nichtbauzone

10.1. In den angefochtenen Einspracheentscheiden verwies die Gemeinde auf Art. 19 BauG, wonach die Dorfzone für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt sei, und Bauten in Anlehnung an die traditionellen Strukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden dürften. Ob es sich dabei um eine Bauzone handle oder nicht, entscheide sich daran, ob in einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zugelassen seien. Dies sei für die Dorfzone der Fall, sodass die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ in einer Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG lägen. Für die Erteilung einer Baubewilligung sei gemäss Art. 86 KRG die kommunale Behörde zuständig, es bedürfe keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG.

Gemäss dem GGP seien die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ mit dem Bereich *«Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstbäumen»* überlagert, der gemäss Art. 33 BauG in erster Linie der langfristigen Pflege und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung ökologisch wertvoller Lebensräume diene (Abs. 1 Satz 1). Gemäss altem Baugesetz und GGP aus dem Jahr 1999 seien die Parzellen mit der Gestaltungsanordnung *«Erhaltenswerte Obstbaumbestände und Hochstamm-Obstgärten»* festgelegt gewesen (Art. 73 aBauG). Dieser habe gleich gelautet wie der aktuelle Art. 32 BauG, gemäss dem zonengemässe Bauten und Anlagen (...) zulässig seien, aber bei entsprechenden Bauvorhaben auf den Baumbestand soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen sei (Abs. 2 Satz 2). Offenbar seien bei der Übertragung in den aktuellen GGP die Legende bzw. Markierung dieser Festlegungen vertauscht worden. Dabei handle es sich um einen offensichtlichen formellen Fehler. Dies zeige auch der Umstand, dass der gesamte Bereich *«Erhaltenswerte Obstbaumbestände und Hochstamm-Obstgärten»* heute

vollumfänglich auf Grundstücksbereiche in der Zone für Grünflächen (Art. 34 BauG) und der Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstbäumen*» (Art. 33 BauG) vorwiegend auf Grundstücke in der Dorf- und Dorferweiterungszone falle, die zur Hauptsache für die Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten bestimmt sei. Damit gehe ein unlösbarer innerer Widerspruch einher, wenn der GGP die Überbauung der Grundstücke verbiete, obwohl dies mit der Zugehörigkeit zur Bauzone bezweckt werde. Selbst wenn die Festlegung im GGP rechtmässig wäre, würde Art. 33 BauG eine Neuüberbauung nicht ausschliessen. Die Festlegung im GGP stehe somit dem Bauvorhaben auf den Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ nicht entgegen.

10.1.1. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die beiden Parzellen lägen gemäss GGP im Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» (Beschwerde Rz. 18, Replik Rz. 7). Gemäss Art. 33 Abs. 1 BauG diene dieser Bereich in erster Linie der langfristigen Pflege und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung ökologisch wertvoller Lebensräume. Zudem befänden sich die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ auch in der Ortsbildschutzzone. Gemäss Art. 25 Abs. 3 BauG sei die bestehende Siedlungsstruktur in der Ortsbildschutzzone angemessen zu erhalten, in der ursprünglichen Form zu ersetzen und sinnvoll zu ergänzen (Beschwerde Rz. 18, Replik Rz. 7). Aufgrund der Lage der Parzellen und der gesetzlichen Vorgaben ergebe sich, dass der Gesetzgeber hier nicht eine Überbauung, sondern die Freihaltung und Erhaltung als Obstgarten bezweckt habe. Dies ergebe sich auch daraus, dass das Ortsbild der Gemeinde im ISOS eingetragen sei, der betroffene Bereich zur «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» im Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur; Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten), und die Art. 25 und Art. 33 BauG samt GGP als dessen Umsetzung zu verstehen seien (Beschwerde Rz. 19).

Dabei handle es sich um einen mit dem Fall «*Malans*» (Urteil des Bundesgerichts 1C_416/2019 = BGE 147 II 351) vergleichbaren Fall, in dem das Bundesgericht festgehalten habe, bei der Malanser Grünzone handle es sich um eine Nichtbauzone (Beschwerde Rz. 20). Die geplanten Bauvorhaben auf den Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ würden der Zielsetzung des Bereichs geschützter Hochstamm-Obstgärten und Art. 33 Abs. 1 BauG entgegenstehen (Beschwerde Rz. 20). Die Parzellen bildeten einen wichtigen Teil des sich von West nach Ost erstreckenden Obstgarten-Gürtels. Die von diesem gebildete Trennung zwischen Neubaugebiet und der historischen Bebauung des Ortsteils G._____ und

die charakteristischen Hochstamm-Obstgären seien für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde ausserordentlich wertvoll (Beschwerde Rz. 20). Bei den beiden Parzellen handle es sich daher nicht um Bauland, weshalb für Bauten und Anlagen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG und, im Zweifelsfall, gestützt auf Art. 7 NHG ein Gutachten der ENHK erforderlich wären (Beschwerde Rz. 21, Schreiben vom 28. Mai 2025).

10.1.2. Die Beschwerdegegner verweisen auf die Einspracheentscheide und halten fest, sie würden der Auffassung der Vorinstanz vollumfänglich folgen (Vernehmlassung Rz. 29 f.). Doch selbst für den Fall, dass materiell Art. 33 BauG anwendbar wäre, sei eine Überbauung der Grundstücke nicht ausgeschlossen. Der Sachverhalt sei nicht mit dem Fall «*Malans*» und dem dort massgeblichen Art. 22 BauG zur Grünzone vergleichbar, zumal gemäss dieser Bestimmung Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten untersagt seien (Vernehmlassung Rz. 30 f.). Die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ lägen in der Dorfzone (Art. 19 BauG), deren Zweck grundsätzlich die Bebauung des entsprechenden Grundstücks sei (Vernehmlassung Rz. 32). Bereits der Wortlaut von Art. 33 BauG verbiete die Überbauung nicht, und es gehe darin auch nicht um die Freihaltung einer Parzelle (Vernehmlassung Rz. 34 f., Duplik Rz. 48). Beim Bau des Einfamilienhauses auf Parzelle Z.1._____ müsse nur ein morscher, bereits abgestorbener Obstbaum gefällt werden (Vernehmlassung Rz. 35, Duplik Rz. 48). Auch der Bau der Doppelgarage auf Parzelle Z.2._____ werde vom Zonenzweck geschützt, zumal der hintere Teil der Baute in das Erdreich rage und das Dach begrünt werde (Vernehmlassung Rz. 37, Duplik Rz. 50). Der von den Beschwerdeführenden verwendete Begriff «*Obstgarten-Gürtel*» suggeriere einen dichten Obstbaumstreifen. Tatsächlich handle es sich um einen offenen, mit wenig Obstbäumen durchsetzten Freiraum über ca. 20 Parzellen (Vernehmlassung Rz. 38 ff.). Im Schreiben vom 30. Juni 2025 legen die Beschwerdegegner dar, dass es sich beim Grüngürtel, der das Neubaugebiet von der historischen Bebauung trenne, nicht um einen dicht mit Obstbäumen bewachsenen Landschaftsteil handle, sondern um einen Zwischenraum in der Baustruktur entlang der H._____, Via I._____ und Via G._____ sowie den Neubauten entlang der Via J._____. Die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ stellten eine Baulücke dar, die nun geschlossen werde. Wie das im Schreiben vom 30. Juni 2025 enthaltene Foto der Parzelle Z.1._____ zeige, würden die bestehenden Obstbäume durch die Bauvorhaben nicht tangiert.

10.1.3. Die Gemeinde verweist im Wesentlichen auf die angefochtenen Einspracheentscheide und legt ferner dar, weshalb die vorliegende Ausgangslage

nicht mit dem Fall «*Malans*» vergleichbar sei. Die Dorfzone gemäss Art. 19 BauG lasse regelmässig Bautätigkeiten zu, sodass es sich um eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG handle (Vernehmlassung Rz. 16 f., Duplik Rz. 10). Gemäss GGP seien die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ mit dem Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstbäumen*» gemäss Art. 33 BauG überlagert, der kein Bauverbot vorsehe, sondern bei Entfernung bestehender Obstbäume infolge einer Überbauung eine Ersatzpflicht; diese Bestimmung bezwecke nur den Erhalt des Hochstamm-Obstbaumbestandes (Vernehmlassung Rz. 18, 20). Dies zeige sich daran, dass diverse Baugrundstücke mit Bauten und Anlagen überbaut seien; wo hingegen Grundstücke oder Teile davon zugunsten der Erhaltung von Hochstamm-Obstgärten frei bleiben sollten, sei dies mittels entsprechender Zonenzuordnung oder Hochbauverboten planerisch sichergestellt worden (Vernehmlassung Rz. 18).

10.2. Bauzone / Nichtbauzone

10.2.1. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung legt Art. 15 RPG bundesrechtlich abschliessend fest, was zur Bauzone zu rechnen ist. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, die weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Voraussetzungen gemäss Art. 15 f. RPG gelten. Andernfalls ist das Gebiet als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn gewisse standortspezifische Vorhaben zugelassen werden (z.B. Materialabbauzonen, Energiegewinnungsanlagen oder touristische Anlagen; BGE 147 II 351 E. 4.1, 145 II 83 E. 4.1).

10.2.2. Die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ befinden sich gemäss geltendem Zonenplan in der Dorfzone, und sind von der Ortsbildschutzzone und vom Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» überlagert. Die Dorfzone wird im BauG unter dem Haupttitel «*Bauzonen*» aufgeführt. Art. 19 BauG definiert sie folgendermassen:

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfzone dürfen Bauten in Anlehnung an die traditionellen Strukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden. (...).
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung. Für Neubauten auf unüberbauten Grundstücksteilen ist die Gestaltungsberatung zwingend.

Die Hauptbestimmung der Dorfzone, nämlich Wohnen, Dienstleistungen und Produktionsbetriebe, setzt die Möglichkeit regelmässiger Bautätigkeiten voraus, während bodenerhaltende Nutzungen, mithin neue landwirtschaftliche Betriebe, nicht zugelassen bzw. standortgebundene Nutzungen nicht vorgesehen sind. Ohne Zweifel handelt es sich bei der Dorfzone somit um eine Bauzone nach Art. 15 RPG.

10.2.3. Fraglich ist, ob im konkreten Fall die Überlagerung mit der Ortsbildschutzzone nach Art. 25 BauG und dem Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstbäumen*» nach Art. 33 BauG eine regelmässige Bautätigkeit ausschliesst und damit aus der Dorfzone eine Nichtbauzone werden lässt.

Art. 25 BauG definiert die Ortsbildschutzzone. Dass diese Bestimmung eine regelmässige Bautätigkeit nicht ausschliesst, geht aus dessen Wortlaut eindeutig hervor, geht es doch darin im Wesentlichen um Neu- und Umbauten sowie Renovationen und deren sorgfältige bauliche Gestaltung und Ausführung:

- 1 *Die Ortsbildschutzzone umfasst Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher, räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.*
- 2 *In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Innerhalb der Zone ist auch bei der Neugestaltung von Freiräumen auf das Ortsbild angemessen Rücksicht zu nehmen.*
- 3 *In der Ortsbildschutzzone ist die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere wertvolle Bauten, Anlagen und Freiräume, und die Bauweise angemessen zu erhalten, in der ursprünglichen Form zu ersetzen und sinnvoll zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten wichtige bestehende Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.*
- 4 *Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur entscheidet sie nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung über deren Zulässigkeit. Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, auskragende Gebäudeteile und der zu verwendenden Farben und Materialien machen oder die Begleitung durch den Bauberater vorschreiben.*
- 5 *Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, kann mit dem Baugesuch ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangt werden.*

Nichts anderes, wenn auch weniger klar, ergibt sich aus Art. 33 BauG, der im BauG nicht bei den Zonen, sondern im Kapitel GGP (ab Art. 29 BauG) aufgeführt ist und folgenden Wortlaut aufweist:

- 1 *Diese Bereiche geschützter Hochstamm-Obstgärten dienen in erster Linie der langfristigen Pflege und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung ökologisch wertvoller Lebensräume. Die Obstbäume in den durch den Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Hochstamm-Obstgärten sind zu erhalten.*
- 2 *Müssen in diesen Bereichen dennoch Obstbäume aus zwingenden Gründen gefällt werden, so besteht Ersatzpflicht (Ersatz in gleichem Umfang, in gleicher Qualität und in geeigneter Lage). Abgestorbene oder nicht mehr ertragreiche Bäume dürfen nur durch hochstämmige Bäume ersetzt werden.*
- 3 *Neupflanzungen von Hochstammobstbäumen sind ausdrücklich erlaubt und erwünscht. Neupflanzungen in diesen Bereichen können auch zum Ausgleich von nicht vermeidbaren durch Bautätigkeit bedingten Obstbaumverlusten in den Bauzonen vorgenommen werden.*

Auch hier ergibt sich bereits aus dem Wortlaut, dass eine Bautätigkeit in diesen Bereichen nicht a priori ausgeschlossen ist, andernfalls würde diese in Abs. 3 nicht explizit erwähnt. Zweck der Bestimmung ist die Erhaltung der Hochstamm-Obstbäume, was nicht grundsätzlich gegen eine Bautätigkeit spricht. Gemäss GGP sind verschiedene Parzellen, die mit diesem Bereich überlagert sind, überbaut. Wie die Gemeinde in nachvollziehbarer Weise dargelegt hat, wurden Parzellen, auf denen Hochstamm-Obstgärten tatsächlich frei bleiben sollten, einer Grünzone zugeordnet oder mit einem Hochbauverbot belegt (vgl. z.B. Zone für Grünflächen, vgl. Vernehmlassung Gemeinde Ziff. IV.18 und dortige Beispiele).

Sollte zutreffen (was hier nicht weiter ausgeführt werden muss), dass die Festlegungen des Bereichs zur «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» gemäss Art. 33 BauG bzw. Art. 74 aBauG und des Bereichs «*Erhaltenswerte Obstbaumbestände und Hochstamm-Obstgärten*» gemäss Art. 32 BauG bzw. Art. 73 aBauG in der Legende des GGP vertauscht worden wären (vgl. act. C.5 und 6), ergäbe sich aus Art. 32 Abs. 2 Satz 2 BauG explizit und damit erst recht, dass im fraglichen Bereich gebaut werden darf:

(...) Zonengemässe Bauten und Anlagen sind in den so bezeichneten Gebieten im Rahmen dieser Auflage und den weiteren Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes zulässig. Bei entsprechenden Bauvorhaben ist auf den Baumbestand soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen.

10.2.4. Auch können die Beschwerdeführenden daraus, dass sie von einem «*Obstgarten-Gürtel*» ausgehen, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Aus dem KRL (act. C.1 Ziff. 5.6 und Abbildung 11) sowie dem Zonenplan und GGP (act. C.4) geht hervor, dass hinter den an die Via G._____ und Via I._____ gebauten Häusern ein grüner Bereich besteht (K._____, L._____, M._____, bis zu den Parzellen Z.7._____, Z.8._____, Z.9._____, die an die Parzellen Z.1._____ und

Z.2._____ angrenzen). Doch spricht gerade diese Siedlungsstruktur (Häuser entlang der Strasse, Gärten oder grüner Bereich im Bereich dahinter) dafür, dass zumindest im Bereich der Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ entlang der Strasse (H._____) die Überbauung weitergeführt wird, und die Flächen gerade nicht freibehalten werden müssen. Dementsprechend betrifft auch die im KRL angedachte Grünzone die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ gerade nicht (act. C.1 Abbildung 11 und Leitbildplan im Anhang).

10.2.5. Schliesslich ist die vorliegende Situation, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden, auch nicht mit dem Sachverhalt im Fall «*Malans*» vergleichbar, in dem das Bundesgericht die kommunale Grünzone, deren Hauptzweck der Schutz des Ortsbildes ist, als Nichtbauzone qualifizierte (BGE 147 II 351). Die Vorinstanzen hatten ein Keltereigebäude in der Grünzone bewilligt, weil sie aufgrund der Gesetzessystematik davon ausgingen, dass diese Teil des Baugebiets sei. Allerdings untersagte der einschlägige Art. 22 BauG der Gemeinde Hochbauten ausdrücklich (vgl. dortige E. 4.2). Gemäss Bundesgericht ist nicht die Bezeichnung der Zone, sondern deren tatsächlicher Zweck massgeblich. Hauptzweck der Grünzone war der Schutz des Ortsbildes. Überbauungen waren grundsätzlich nicht erlaubt bzw. nur ausnahmsweise, wenn sie im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen stehen (z.B. Wingerthäuschen, Geräteschöpfe und landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die in direktem Zusammenhang mit einem in der angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb stehen). Das Bundesgericht hielt fest, dass sich bereits aus dem ersten Satz von Art. 22 Abs. 1 BauG klar ergebe, dass die Grünzone, die zu einem wesentlichen Teil aus Rebbergen bestehe, nicht hauptsächlich eine Überbauung der Fläche bezweckte, sondern im Gegenteil deren Freihaltung zum Schutz des Ortsbildes. Dieser Schutzzweck hatte für das Bundesgericht eine umso grössere Bedeutung, als Malans zu den schützenswerten Ortsbildern nach ISOS gehört (...) und nach diesem vorhandene Rebgebiete im Kerngebiet des Ortes *«auf jeden Fall unverbaut bleiben»* sollten (dortige Erwägung 4.3).

10.3. Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ nicht in einer (faktischen) Nichtbauzone liegen. Es ist damit nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde ein Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG bzw. Art. 86 KRG durchführte und nicht den Weg über das Verfahren zur Erteilung einer BAB-Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG wählte.

11. ISOS / Vereinbarkeit mit der Ortsbildschutzzone und dem Bereich *«Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten»*

11.1. In den angefochtenen Einspracheentscheiden verwies die Gemeinde auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 16 26 vom 22. März 2017 (Erwägung 5.d), in dem das Verwaltungsgericht festgehalten hatte, dass die Vorgaben des ISOS betreffend die Dorfteile der Gemeinde bereits in die Nutzungsplanung überführt seien (Art. 25 und Art. 36 BauG). Weiter führte sie aus, die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ seien mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Demnach müssten Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt gestaltet und ausgeführt werden (Art. 25 Abs. 2 Satz 1 BauG). Der Beizug der ENHK oder der EKD sei nicht erforderlich, mit der Einholung der Stellungnahme der Bauberatung sei Art. 19 Abs. 3 und Art. 25 Abs. 4 BauG Genüge getan und es bestehe kein Anlass zur Einholung einer Zweitmeinung der kantonalen Denkmalpflege. Gestützt auf die Beurteilung der Bauberatung erachtete die Gemeinde die Vorgaben der Ortsbildschutzzone als erfüllt.

11.1.1. Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gemeinde sei im ISOS eingetragen (Beschwerde Rz. 9 und 19), der fragliche Bereich liege im Gebiet 2 mit Erhaltungsziel «B» (Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten). Es sei davon auszugehen, dass die (jüngeren) Art. 25 und Art. 33 BauG samt GGP als Umsetzung dieser ISOS-Vorgaben zu verstehen seien. Aus der Lage der Parzellen in der Ortsbildschutzzone und im Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» sowie aufgrund der Vorgaben des BauG ergebe sich, dass der Gesetzgeber nicht eine Überbauung, sondern die Freihaltung und Erhaltung als Obstgarten bezweckt habe (Beschwerde Rz. 18).

Zudem machen die Beschwerdeführenden geltend, dass der Bau der Garage mit der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 25 BauG und dem Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» gemäss Art. 33 BauG nicht vereinbar sei. Offenbar habe auch der Bauberater die separate Setzung von Doppelgarage und Einfamilienhaus bemängelt (Beschwerde Rz. 25). Der Bau der separat stehenden Doppelgarage sei dem Orts- und Landschaftsbild abträglich. Einzelne freistehende Garagen ohne Bezug zu einem sich direkt daneben befindlichen Wohnhaus würden sich in der Umgebung bzw. in der Ortsbildschutzzone nicht finden, weshalb die Doppelgarage nicht hätte bewilligt werden dürfen (Beschwerde Rz. 25). Auch habe die Vorinstanz unzulässigerweise keine triftigen Gründe aufgeführt, die ein Abweichen von der Stellungnahme der Bauberatung (bemängelte separate Setzung von Doppelgarage und Einfamilienhaus) rechtfertigen würden (Beschwerde Rz. 26).

11.1.2. Die Beschwerdegegner bringen vor, das ISOS sei gerade nicht eigentümerverbindlich, sondern in der Richt- und Nutzungsplanung umzusetzen

(Vernehmlassung Rz. 15 f., Duplik Rz. 47). Es bestehe keine Pflicht der Bauherrschaft zur Berücksichtigung des ISOS, und auch die Voraussetzungen für eine Begutachtung durch die ENHK seien nicht gegeben (Vernehmlassung Rz. 18 ff.). Die Gemeinde habe die Vorgaben des ISOS in die Nutzungsplanung überführt, weshalb kein Verstoss gegen das ISOS vorliege (Duplik Rz. 47). Auch würden die beiden Bauprojekte dem Zweck der überlagerten Zone nach Art. 33 BauG nicht widersprechen (Duplik Rz. 48). Wie bereits in der Vernehmlassung ausgeführt (Rz. 36), müsse lediglich ein morscher und abgestorbener Obstbaum gefällt werden; zudem würden zwei anstatt nur ein Ersatzobstbaum gepflanzt (Duplik Rz. 48).

11.1.3. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Bauberater zum Schluss gelangt sei, beim geplanten Strickhaus handle es sich um ein schönes Projekt, das Vorhaben sei überzeugend (Vernehmlassung Ziff. IV.23). Die von ihm gewünschte Überarbeitung sei berücksichtigt worden, auf den Saunaanbau mit Terrasse werde verzichtet und die Doppelgarage werde möglichst tief in den Hang eingeschnitten, sodass sie gegen aussen minimal als schlichter Sichtbetonbau in Erscheinung trete; die gestalterische Umsetzung sei angemessen (Vernehmlassung Ziff. IV.24). Die Vorgaben von Art. 63 BauG (recte: Art. 25 Abs. 2 BauG; sorgfältige Gestaltung) und Art. 25 Abs. 4 BauG (Beizug Bauberater) seien eingehalten (Vernehmlassung Ziff. IV.25). Im Übrigen seien freistehende Klein- und Garagenbauten in der Dorfzone bzw. Ortsbildschutzzone ein weit verbreiteter Gebäudetypus (Vernehmlassung Ziff. IV.26, Duplik Ziff. III.11). Abgesehen davon habe der Bauberater nicht den freistehenden Garagenbau bemängelt, sondern dessen gestalterische Überarbeitung gefordert. Dies sei in der Folge geschehen, worauf das Projekt vom Bauberater freigegeben worden sei (Vernehmlassung Ziff. IV.26, Duplik Ziff. III.11).

11.2. ISOS / Ortsbildschutzzone

11.2.1. Gemäss Art. 11 VISOS (Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [SR 451.12]) berücksichtigen die Kantone das ISOS sowohl bei der Richt- wie auch bei der Nutzungsplanung. Diese Pflicht gilt nur für die im ISOS gelisteten schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_47/2020 vom 17. Juni 2021 E. 8.1 f.).

11.2.2. Das ISOS für Graubünden wurde in den 1980/90er-Jahren erstellt. Seit 2017 wird es in Tranchen aktualisiert (vgl. dazu die Wegleitung des ARE «*Entwicklung und Schutz von Ortsbildern*» von März 2024, S. 2, abrufbar unter www.gr.ch -> ARE

-> Nutzungsplanung -> Wegleitungen-Nutzungsplanung). Im März 2025 hat der Bundesrat die Aktualisierung u.a. für den Kanton Graubünden und hier u.a. für die Region Surselva, in der sich Sagogn befindet, verabschiedet; dabei hat er die Gemeinde Sagogn aus der Liste der schützenswerten Ortsbilder gestrichen (vgl. <https://www.admin.ch/de/nsb?id=104494> [letztmals besucht am 20. Juli 2026]).

11.2.3. Bis dahin war die Gemeinde allerdings im ISOS als ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt (vgl. act. B.9), was gemäss PMB (Stand September 2023; act. C.2) bei der Totalrevision der Ortsplanung (2013) berücksichtigt, umgesetzt und anschliessend von der Regierung genehmigt wurde. So wurde der Ortsbildschutz in die Nutzungsplanung überführt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 16 26 vom 22. März 2017 E. 5.e/aa). Dieser ist in Art. 25 BauG (vgl. zum Inhalt Erwägung 10.2.3) und der Objektschutz für die unter Schutz gestellten Objekte (zu denen die Parzellen Z.1._____ und Z.2._____ nicht gehören, vgl. GGP in geogr.ch) in Art. 36 BauG geregelt.

11.3. Gemäss Art. 19 Abs. 3 BauG ist für Neubauten auf unüberbauten Grundstücken eine Gestaltungsberatung zwingend. Zudem sieht Art. 25 Abs. 4 BauG vor, dass die Gemeinde bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung einholt.

11.3.1. Vorliegend äusserte sich der kommunale Bauberater in seiner Beurteilung vom 12. November 2022 positiv zu den Bauvorhaben (act. C.8). Er bezeichnete das Projekt als schön und gut im alten Dorfkern integriert. Die Konstruktion und die Setzung des Volumens würden überzeugen. Das Bauvorhaben mit dem geplanten Holzstrickhaus führe die traditionelle Bauweise weiter, hierzu gebe es aus gestalterischer Sicht nichts zu ergänzen. Hingegen sei der Saunaanbau mit der darüber liegenden Terrasse atypisch und verunkläre das feine Holzhaus. Die zwei separaten Parkplätze seien zu gross und die separate Volumensetzung nicht verständlich. Der eingefasste Aussenraum «*hinter der Strassen begleitenden Mauer*» sei zu gross und störe das sonst ruhige Ensemble. Der Umgang mit den Nebenbauten schwäche das Projekt und eine Überarbeitung sei wünschenswert. Dadurch werde das Projekt einen Mehrwert erhalten.

11.3.2. Wie die Gemeinde darlegte und wie sich aus den Baugesuchsakten zeigt (act. C.9 und 10, vgl. insbesondere das Foto des Modells im Baugesuchformular), spricht nichts gegen die Beurteilung der Gemeinde, dass die beiden Bauvorhaben dem Ortsbildschutz genügen. Gemäss den Ausführungen der Gemeinde wurden

die Vorgaben des Bauberaters befolgt, indem auf den Saunaanbau mit Terrasse verzichtet und die Doppelgarage möglichst tief in den Hang eingeschnitten wird (vgl. act. C.9 und 10, vgl. insbesondere Projektbeschrieb im Baugesuchsformular und Pläne). Auch verlangt die in den Baubewilligungen enthaltene Auflage (act. B.2 Ziff. 4 und B.4 Ziff. 5), dass die Gestaltung der Gebäudehülle (Dach, Fassaden, Materialien und Farben, etc.) spätestens nach Vollendung des Rohbaus mit der kommunalen Bauberaterung zu besprechen und bei Bedarf zu bemustern sei, wobei das Einvernehmen mit der Bauberaterung zu finden sei und allfällige diesbezügliche weitergehende Auflagen vorbehalten blieben. Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, das gegen diese Beurteilung sprechen würde.

11.4. Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*»

Wie bereits oben (Erwägung 10.2.3) ausgeführt, verlangt Art. 33 BauG nicht den Ausschluss jeglicher Bautätigkeit in den vom fraglichen Bereich des GGP betroffenen Parzellen. Vielmehr geht es um die Erhaltung der Hochstamm-Obstbäume. Wie die Beschwerdegegner nachvollziehbar dargelegt haben und sich auch aus den Baugesuchsakten ergibt (act. C.9 und 10, z.B. Katasterplan), wird auf der Parzelle Z.1._____ ein morscher und abgestorbener Obstbaum gefällt (vgl. auch Foto, act. D.4), dafür werden zwei Ersatzobstbäume gepflanzt. Was die Parzelle Z.2._____ betrifft, wird der baulich nicht genutzte Teil in die Zone für Grünflächen umgezont (vgl. Baubewilligung, act. B.4, Ziff. 4). Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde den Zweck von Art. 33 BauG als eingehalten beurteilte.

11.5. Zusammenfassend liegt nichts vor, das gegen die Vereinbarkeit der beiden Bauvorhaben mit der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 25 BauG und dem Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» gemäss Art. 33 BauG sprechen könnte.

12. Zonenkonformität der Doppelgarage auf Parzelle Z.2._____

12.1. Im angefochtenen Einspracheentscheid betreffend das Bauvorhaben auf Parzelle Z.2._____ (act. B.3) legte die Gemeinde dar, dass die Baugesuchsteller den Bedenken betreffend einer Unternutzung der Parzelle insofern Rechnung getragen hätten, als diese mit einer Umzonung des baulich nicht genutzten Teils in die Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG einverstanden seien. Damit werde den Anliegen der Überlagerung mit dem Bereich «*Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstgärten*» gemäss Art. 33 BauG Rechnung getragen (Ziff. II.16). Die

Baubewilligung sei deshalb mit einer entsprechenden Bedingung verknüpft worden (act. B.3 Ziff. II.16, vgl. auch B.4 Ziff. 4).

12.1.1. Die Beschwerdeführenden rügen, die alleinstehende, separate Doppelgarage auf Parzelle Z.2.____, die nicht dem Wohnhaus auf Parzelle Z.1.____ diene, sei nicht zonenkonform, d.h. sie entspreche nicht den Zielsetzungen von Art. 19 Abs. 1 BauG, da sie weder Wohnzwecken noch als Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieb diene (Beschwerde Rz. 24). Auch verfüge das Mehrfamilienhaus auf Parzelle Z.10.____ bereits über genügend Parkplätze, ein Bedarf für weitere Parkplätze sei nicht ersichtlich (Replik Rz. 9). Im Schreiben vom 27. Juni 2024 machen die Beschwerdeführenden geltend, die Vorschrift von Art. 63 Abs. 1 und 2 BauG gelte nur für Neubauten, Umbauten und Erweiterungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten liessen. Dies sei beim Haus auf Parzelle Z.10.____ nicht der Fall. Die Verhältnisse (für den bestehenden Bau) erforderten keine Schaffung zusätzlicher Parkplätze, weil gar kein Parkplatzmangel vorliege. Wie auf den beigelegten Fotos ersichtlich sei, verfüge das Haus über mindestens fünf Parkplätze (act. B.20).

12.1.2. Gemäss den Beschwerdegegnern stellt der Bau der vorgesehenen Doppelgarage den geringstmöglichen Eingriff in die Natur dar (Vernehmlassung Rz. 37). Mit der teilweisen Versetzung ins Erdreich und der Begrünung des Daches werde ökologisch wertvoller Lebensraum im Sinne von Art. 33 Abs. 1 BauG geschaffen, weshalb der Bau vom Zonenzweck geschützt sei (Vernehmlassung Rz. 37). In der Duplik legen die Beschwerdegegner dar, dass das Mehrfamilienhaus auf Parzelle Z.10.____ mit fünf Wohneinheiten, von denen zwei D.____ gehörten, lediglich über drei Parkplätze verfüge, womit gerade nicht genügend Parkplätze vorhanden seien (Rz. 49).

12.1.3. Die Gemeinde erachtet den Bau der Doppelgarage als zonenkonform und zulässig (Vernehmlassung Ziff. IV.21). D.____ sei Miteigentümerin des auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse stehenden Mehrfamilienhauses auf Parzelle Z.10.____. Die Doppelgarage diene einem dieser Miteigentümer und somit Wohnnebenzwecken (Vernehmlassung Ziff. IV.21). Da in der Dorfzone auch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. eine Autowerkstatt zulässig seien, sei eine Doppelgarage mit Einstellmöglichkeiten für Motorfahrzeuge als Nebenzweck einer Wohnnutzung vom Zonenzweck gedeckt. Gemäss Art. 63 Abs. 1 BauG müssten auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt und für die Parkierung offengehalten werden. Die Erfüllung der Pflichtparkplatzbestimmung würde verunmöglicht, wenn Abstellplätze nicht mit dem Zonenzweck der Dorfzone oder

der übrigen Wohnzonen vereinbar wären (Vernehmlassung Ziff. IV.21). In der Duplik legt die Gemeinde dar, das Mehrfamilienhaus auf Parzelle Z.10._____ verfüge nicht über genügend Parkplätze gemäss Art. 63 Abs. 1 BauG (Duplik Ziff. III.12); die Bereitstellung von genügenden Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Boden stehe im öffentlichen Interesse (Duplik Ziff. III.12). Selbst wenn die Bestimmungen zu den Pflichtparkplätzen erfüllt wären, könne eine Bauherrschaft im Rahmen der geltenden Baufreiheit und der Eigentumsgarantie sowie der baugesetzlichen Vorgaben beliebig Autoabstellplätze erstellen, zumal Art. 63 BauG deren Mindestzahl bestimme, deren Anzahl nach oben aber nicht beschränke (Duplik Ziff. III.13).

12.2. Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die Erstellung einer Doppelgarage auf Parzelle Z.2._____ in der Dorfzone nicht zonenkonform sein sollte. Entsprechend erweist sich die Argumentation der Gemeinde als überzeugend. In der Dorfzone gemäss Art. 19 BauG sind auch Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) zulässig, weshalb auch eine Doppelgarage vom Zonenzweck gedeckt sein muss. Die von den Beschwerdeführenden gemachte Aussage, für die fragliche Parzelle Z.10._____ seien genügend Pflichtparkplätze vorhanden, ist nicht massgeblich. Die Zonenkonformität der Garage hängt nicht von der Anzahl Pflichtparkplätze ab, und somit ist Art. 63 BauG betreffend die «*Abstellplätze für Motorfahrzeuge*» für die verschiedenen Arten von Bauten (Neu- oder Umbauten, Erweiterungen, bestehende Bauten und Anlagen) in diesem Zusammenhang nicht einschlägig.

13. Das Gericht kommt damit zum Schluss, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

14. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG) und der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). 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).

14.1. Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben somit die Kosten des Verfahrens, in solidarischer Haftbarkeit (Art. 72 Abs. 2 VRG) und zu gleichen Teilen (Art. 73 Abs. 2 VRG), zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Diese bestehen aus einer auf CHF 4'000.00 festgelegten Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 und 2 VRG). Für eine andere Verteilung besteht kein Anlass, weil die leichte, inzwischen geheilte Gehörsverletzung in Zusammenhang mit der Frage der

Gestaltung steht, die im erstinstanzlichen Verfahren von untergeordneter Bedeutung war (vgl. Erwägung 7.5) und im vorliegenden Verfahren nicht mehr aufgeworfen wurde.

14.2. Das Gericht setzt die Parteientschädigung nach Ermessen fest, wobei es vom Betrag ausgeht, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird (Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 HV [BR 310.250]). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden reichte keine Honorarnote ins Recht, weshalb das Gericht die Parteientschädigung entsprechend dem geschätzten erforderlichen Aufwand für die Prozessführung (mehrere Rechtsschriftenwechsel, mehrere einigermaßen komplexe Rechtsfragen) ermessensweise auf pauschal CHF 6'000.00 festlegt. Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben die Beschwerdegegner in diesem Umfang zu entschädigen.

14.3. Der Gemeinde steht keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	987.00
total	CHF	<u>4'987.00</u>

gehen zu gleichen Teilen und in solidarischer Haftbarkeit zu Lasten von A._____ und A.B._____ sowie B._____ und B.A._____.

3. A._____ und A.B._____ sowie B._____ und B.A._____ haben C._____ und C.A._____ sowie E._____ mit pauschal CHF 6'000.00 aussergerichtlich zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]