

QUARTIERPLANÄNDERUNG

UND

EINSPRACHEENTSCHEID

vom 4. April 1995

betreffend:

Bauprojekt: Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald", Davos Wolfgang

Baugesuchs-Nr.: 94220

Baugesuch: vom 15. August 1994/30. Januar 1995

Gesuchsteller: Erbengemeinschaft [REDACTED]
[REDACTED] vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. Rainer Metzger, Reichsgasse 44, 7000 Chur

Einsprachen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Rechtsbegehren der Einsprecherschaft (sinngemäss):

"Die beantragte Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald" sei abzulehnen und der Quartierplan sei in seiner bisherigen Form beizubehalten."

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin (sinngemäss):

"Die beantragte Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald" sei zu genehmigen und die Einsprachen seien abzuweisen."

Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 15. August 1994 beantragten die Gesuchsteller eine Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald", Davos Wolfgang.

Vorschriftsgemäss wurde das Gesuch am 23. August 1994 im Amtsblatt der Landschaft Davos publiziert. Zugleich wurden die Planungsunterlagen öffentlich aufgelegt (Art. 19 Abs. 1 Baugesetz der Landschaft Davos vom 4. Dezember 1977 (BauG); DRB 60).

2. Innert Frist gingen vier öffentlich-rechtliche Einsprachen im Sinne von Art. 20 Abs. 1 BauG ein. Die Baukommission beantragte dem Kleinen Landrat in der Folge die Gutheissung der Einsprachen und die Ablehnung einer Quartierplanänderung. In der Folge wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt, an der allerdings keine Einigung erzielt wurde. Bevor jedoch ein Entscheid zugestellt werden konnte, wurde das Begehren um Quartierplanänderung zurückgezogen.

3. Mit Schreiben vom 24. Januar 1995 reichten die Gesuchsteller ein neues Begehren zur Abänderung des Überbauungsplanes "Höhwald" ein. Sie stellten dabei folgenden Antrag:

"Es sei Ziff. 2.7 der Bauvorschriften zum Überbauungsplan "Höhwald" vom 17. Oktober 1963 aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

7. Die Länge des Hauptgebäudes darf jedoch 22m und seine Bautiefe 15m nicht überschreiten. Ausserdem haben sich Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten bezüglich Gebäudelänge und -tiefe harmonisch in das gewachsene Quartier einzufügen."

Vorschriftsgemäss wurde das Gesuch am 3. Februar 1995 im Amtsblatt der Landschaft Davos publiziert. Zugleich wurden die Planungsunterlagen öffentlich aufgelegt (Art. 19 Abs. 1 Baugesetz der Landschaft Davos vom 4. Dezember 1977 (BauG); DRB 60).

4. Innert Frist gingen zwei öffentlich-rechtliche Einsprachen im Sinne von Art. 20 Abs. 1 BauG ein. Auf die einzelnen Argumente ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.
5. Mit Stellungnahme vom 10. März 1995 liessen sich die Gesuchsteller innert erstreckter Frist vernehmen und beantragten die Abweisung der Einsprachen. Auf die einzelnen Argumente ist, soweit dies notwendig erscheint, in den Erwägungen einzugehen.

Die Baubehörde zieht in Erwägung:

1. Formelles:

- a) Bevor auf die Einsprachen materiell eingetreten werden kann, ist zu prüfen, ob die Einsprecher legitimiert sind, Einsprache gegen die vorgesehene Quartierplanänderung zu erheben und die Verweigerung der Genehmigung zu verlangen.
- b) Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG richtet sich die Einsprachelegitimation im vorliegenden Fall nach Art. 103 lit. a OG (vgl. PVG 1985 Nr. 56). Es reicht somit aus, dass ein Einsprecher durch die Abänderung eines Quartierplanes berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Verhinderung oder Änderung hat, wobei ein tatsächliches Interesse genügt. Vorausgesetzt wird lediglich, dass der Einsprecher stärker betroffen ist als eine beliebige andere Person. Als Eigentümern von sich in unmittelbarer Nähe befindenden Grundstücken, die alle ebenfalls vom Überbauungsplan "Höhwald" erfasst sind, ist den drei Einsprechern somit ohne weiteres die Legitimation zuzuerkennen. Infolgedessen ist auf die Einsprache einzutreten.

2. Materielles

- a) Auf Grund des prozesshaften Charakters der Raumplanung sind Raumpläne grundsätzlich abänderbar, wobei unter Umständen sogar eine Pflicht der Behörde zur Änderung besteht (Art. 9 Abs. 2 und 3 sowie Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine Änderung von Nutzungsplänen setzt voraus, dass sich erstens die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG) und dass zweitens das öffentliche Interesse an einer Änderung des Planes die entgegenstehenden Interessen überwiegt. Da Quartierserschliessungs- und -gestaltungspläne im Sinne von Art. 38 ff. KRG (i.V. mit Art. 32 und 35 KRG) als Sondernutzungspläne Nutzungspläne im Sinne von Art. 21 RPG darstellen, ist ihre Änderung unter diesen Voraussetzungen zulässig.
- b) Das Verwaltungsgericht stützt sich bei der Beurteilung von Quartierplanänderungen allerdings zum Teil auf Art. 10 Abs. 1 VVG, da es davon ausgeht, ein Quartierplan als Teil der Baubewilligung könne nur bei Vorliegen eines Grundes für den Widerruf einer Verfügung abgeändert werden (PVG 1985 Nr. 57; 1987 Nr. 48). Eine solche Betrachtungsweise ändert im vorliegenden Fall aber nichts. Dabei muss man sich zunächst vor Augen führen, dass das Verwaltungsgericht Art. 10 Abs. 1 VVG nur dann zur Anwendung bringt, wenn das kommunale Recht keine eigene Regelung trifft. Art. 133 BauG (i.V.m. Art. 122 Abs. 1 Satz 1) lässt jedoch ausdrücklich die Änderung von Quartierplänen zu, wobei diese Regelung inhaltlich im wesentlichen Art. 21 Abs. 2 RPG entspricht. Der Kleine Landrat hat Art. 133 BauG in ständiger Praxis gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG ausgelegt. Aber selbst wenn man Art. 10 Abs. 1 VVG anwenden wollte, so würde sich im Ergebnis nichts ändern, da auch bei der Beurteilung nach dieser Bestimmung im wesentlichen auf die geänderte Sach- und Rechtslage sowie eine umfassende Interessenabwägung abgestellt werden muss.
- c) Es ist unbestreitbar, dass sich die massgebliche Sach- und Rechtslage seit der Genehmigung des Überbauungsplanes "Höhwald" vom 17. Oktober 1963 in verschiedener Hinsicht erheblich geändert hat. Dies wird auch von den Einsprechern grundsätzlich nicht in Abrede gestellt. Sie halten eine Quartieränderung jedoch nicht für notwendig, da der Überbauungsplan "Höhwald" genügend Spielraum lasse

(Einsprecher 1), bzw. sind der Auffassung, dass eine Quartierplanänderung unverhältnismässig sei, da das Höhwaldquartier bis zu 90% überbaut ist (Einsprecher 2 und 3).

Die Gesuchsteller halten dem im wesentlichen entgegen, durch den Erlass des Baugesetzes vom 4. Dezember 1977 und das Inkrafttreten des KRG sowie später des RPG im Jahre 1980 hätten sich die rechtlichen Verhältnisse grundlegend geändert. Sie berufen sich insbesondere darauf, dass diese Gesetze eine haushälterische Nutzung des Bodens vorschreiben. Sie gehen sinngemäss davon aus, dass keine überwiegenden öffentlichen Interessen an der Beibehaltung der Formulierung von Ziffer 2.7 des Überbauungsplanes vom 17. Oktober 1963 mehr bestünden. Infolgedessen seien in diesem Punkt vor allem die privaten Interessen der Grundeigentümer massgeblich, die für eine Änderung sprächen.

- d) Bei der Prüfung der geänderten Verhältnisse ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Überbauungsplan "Höhwald" gemäss Art. 164 Abs. 1 Ziffer 7 BauG bei der Verabschiedung des neuen Baugesetzes 1977 ausdrücklich beibehalten wurde. Man muss daher davon ausgehen, dass in diesem Zeitpunkt die massgeblichen öffentlichen und privaten Interessen umfassend gewürdigt wurden. Gleichwohl kam man damals zum Schluss, eine Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald" dränge sich nicht auf. Dieser Umstand schliesst es zwar nicht aus, Änderungen zu berücksichtigen, die vor dem Jahre 1977 eingetreten sind. Es zeigt sich jedoch, dass diese Veränderungen allein kein genügendes Argument darstellen können, um eine Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald" zu rechtfertigen. Dies gilt insbesondere für die Berufung auf den Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens. Dieser Grundsatz war im kantonalen Recht bereits vor dem Jahre 1977 verankert (siehe auch: Art. 22 quater Abs. 1 BV). Seine spätere Verankerung im RPG stellt somit allein keine genügende Veränderung der Verhältnisse für eine Quartierplanänderung dar.

Es ist allerdings einzuräumen, dass sich die Bedürfnisse einzelner privater Grundeigentümer seit dem Jahre 1964 zum Teil erheblich geändert haben, wenn dies auch nicht für alle Grundeigentümer gilt, wie die Einsprachen zeigen. Solche privaten Interessen von Grundeigentümern sind im Rahmen der Interessenabwägung angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die vorgesehene, moderatere Abänderung des Überbauungsplanes "Höhwald" den Vorteil hat, dass davon praktisch alle anderen Grundeigentümer ebenfalls noch profitieren können, was bei der ursprünglich vorgesehenen Anpassung an die baugesetzliche Regelung in Anbetracht der weitgehenden Überbauung dieses Gebietes nicht der Fall gewesen wäre. Es ist daher davon auszugehen, dass die privaten Interessen, soweit sie eine möglichst gute Überbaubarkeit des Grundeigentums betreffen, für die beantragte Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald" sprechen. Soweit die privaten Interessen auf eine gute Gestaltung gerichtet sind, decken sie sich mit den nachfolgend zu behandelnden öffentlichen Interessen. Aus diesen Überlegungen ergibt sich auch, dass die vorgesehene raumplanerische Massnahme insofern nicht als unverhältnismässig angesehen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der massgeblichen öffentlichen Interessen ist hervorzuheben, dass nach wie vor ein erhebliches öffentliches Interesse an einer guten Gestaltung der Bauten sowie der gesamten Überbauung "Höhwald" und ihrer Einordnung in die Landschaft besteht. Es handelt sich hier, nicht zuletzt wegen der Nähe dieses Gebietes zum Davosersee und dem Zusammenhang mit verschiedenen touristischen Nutzungen, um einen sensiblen Bereich, so dass für eine gute Gestaltung erhöhte Anforderungen zu stellen sind. Dies gilt umso mehr als dieser Teil von Davos Wolfgang bisher von Verunstaltungen durch gestalterisch ungenügende Bauten oder Baugruppen weitgehend verschont geblieben ist.

Dagegen ist das öffentliche Interesse an einer "Verdichtung" in diesem Bereich nicht als besonders hoch zu veranschlagen. Nach dem Gemeinderichtplan ist eine verdichtete Bauweise vor allem im engeren Siedlungsgebiet von Davos Dorf und Davos Platz erwünscht. Dies schliesst zwar eine "Verdichtung" in der übrigen Landschaft nicht aus. Sie ist dort jedoch kein prioritäres Ziel der Davoser Raumplanung und kann infolgedessen nicht besonders stark ins Gewicht fallen. Eine "Verdichtung" kann insbesondere nicht pauschal mit dem Hinweis auf das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens begründet werden. Diesem Ziel wird schon durch die strenge Scheidung von Bauzonen und Nichtbauzonen nachgelebt. Gegen Einschränkungen aufgrund spezieller Gestaltungsvorschriften kann man sich nicht ohne weiteres auf dieses Gebot berufen. Würde man anders entscheiden, so könnte jede Festlegung einer Ausnutzungsdichte mit diesem Argument in Frage gestellt werden.

- e) Wie sich aus diesen Überlegungen ergibt, ist das zentrale Problem dieses Rechtsstreites die Frage, ob eine nach dem geänderten Überbauungsplan vorgenommene Gestaltung dieses Gebietes den erhöhten Anforderungen im Bereich "Höhwald" zu genügen vermag. Die übrigen öffentlichen Interessen fallen nicht stark ins Gewicht, soweit es nur um eine Änderung im vorgesehenen Rahmen geht. Die privaten Interessen der Grundeigentümer sprechen sodann mehrheitlich für eine Bewilligung der Quartierplanänderung. Würden die öffentlichen Interessen an einer guten Gestaltung dieses Gebietes jedoch eine Verweigerung der Genehmigung nahelegen, so könnten die entgegenstehenden privaten Interessen dagegen nicht aufkommen.

Die Baubehörde ist nun aber bei einer näheren Prüfung einhellig zum Schluss gekommen, dass die gute Gestaltung dieses Gebietes von Davos Wolfgang durch die vorgesehene Änderung des Quartierplanes nicht beeinträchtigt wird und dass die Gestaltung des Bereiches "Höhwald" auch nach der Änderung des Überbauungsplanes den erhöhten Anforderungen, die in diesem Zusammenhang gestellt werden müssen, vollumfänglich genügt. Wie die Studie des Architekturbüros Casparis gezeigt hat, kann von einem Abgleiten in "städtische Verhältnisse" keine Rede sein. Auch nach einer Änderung des Überbauungsplanes sind die Ausbaumöglichkeiten für die einzelnen Grundeigentümer sehr beschränkt. Die bisherige, lockere und gut gegliederte Überbauung wird in keiner Weise in Frage gestellt. Die Gesuchsteller weisen in zutreffender Weise darauf hin, dass die kleinräumige Parzellierung des Gebietes "Höhwald" grösseren Bauvorhaben von vornherein Grenzen setzt. Es ist sodann festzuhalten, dass die Änderung nur die Länge des Hauptgebäudes und seine Bautiefe, nicht aber die Höhe der einzelnen Gebäude betrifft. Auch dies schliesst nach Ansicht der Baubehörde die Gefahr einer gestalterisch ungenügenden Überbauung von vornherein aus. Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass die Baubehörde auch die Überbaubarkeit der noch unüberbauten Parzelle Nr. 5208 eingehend geprüft hat. Auf Grund der verschiedenen vorgeschriebenen Abstände und insbesondere der einzuhaltenden Abstände zur Waldlinie kann auch hier eine gestalterisch ungenügende Lösung ausgeschlossen werden. Infolgedessen ist die Quartierplanänderung zu genehmigen und die Einsprachen sind abzuweisen.

3. Kostenfolge

- a) Gemäss Art. 132 i.V. mit Art. 122 Abs. 1 BauG haben die Grundeigentümer des vom Quartierplan erfassten Gebietes die Kosten der Quartierplanung zu tragen. Wird jedoch ein Gesuch von nur einem Teil der Grundeigentümer unterstützt, so kann die Baubehörde bestimmen, dass nur die Gesuchsteller zur Tragung der Kosten zu ver-

pflichten sind. Somit sind die Kosten, die sich nach Art. 2 der Gebührenverordnung vom 24. Januar 1980 (DRB 6.1) bemessen, den Gesuchstellern aufzuerlegen.

- b) Da keine geradezu mutwilligen Einsprachen erhoben wurden, sind die Kosten des Einspracheverfahrens wettzuschlagen (Art. 156 BauG).

Demgemäss beschliesst die Baubehörde:

1. Die Änderung des Überbauungsplanes "Höhwald" gemäss Antrag vom 24. Januar 1995 wird genehmigt.
2. Die Einsprachen werden abgewiesen.
3. Die Kosten des Verfahrens von Fr. 200.-- und der Ausschreibung von Fr. 298.10 werden unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag den Gesuchstellern auf-
erlegt.
4. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung schriftlich und begrün-
det beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstr. 1, 7000
Chur, Rekurs erhoben werden. Der angefochtene Entscheid ist dem Rekurs beizule-
gen.
6. Mitteilung an:
 - Herrn Dr. iur. Rainer Metzger, Rechtsanwalt, Reichsgasse 44, 7000 Chur
(eingeschrieben/im Doppel)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Bauamt, im Hause
 - Finanzverwaltung, im Hause

LANDSCHAFT DAVOS

GEMEINDE

NAMENS DER BAUBEHÖRDE:

Der Präsident:

Der Aktuar:

E. Roffler

K. Mattle

E. Roffler

K. Mattle

Mitteilung am:

02. Mai 1995