

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

16. April 2002

Mitgeteilt den

22. April 2002

Protokoll Nr.

505

A.

Die Stimmberechtigten der **Landschaft Davos Gemeinde** beschlossen anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 4. März 2001 den letzten Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend neue Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne für das Siedlungsgebiet sowie ein totalrevidiertes neues Baugesetz. Die Zonenpläne für das Gebiet ausserhalb der Siedlungen (Teilgebiet „Landschaft“) sowie die Generellen Erschliessungspläne „Teil Verkehr und Tourismus“ wurden bereits am 1. Dezember 1996 resp. 27. September 1998 erlassen und mit Regierungsbeschlüssen (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 resp. Nr. 1294 vom 15. August 2000 genehmigt. Mit dem vorliegenden Planungsschritt ist die aus dem Jahre 1977 stammende bisherige Ortsplanung der Landschaft Davos Gemeinde mitsamt allen seitherigen Teilrevisionen jetzt vollständig revidiert.

Die am 4. März 2001 verabschiedete Revisionsvorlage umfasst im Einzelnen folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“.
- Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“.
- Zonenplan 1:2'500 „Schatzalp“.
- Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“.
- Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“.
- Zonenplan 1:5'000 „Flüela“.
- Zonenplan 1:5'000 „Dischma, Büelen Teufi“.

- Zonenplan 1:5'000 „Dischma Dürrboden“.
- Zonenplan 1:5'000 „Clavadel Sertig“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Schatzalp“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 „Flüela“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 „Dischma, Büelen Teufi“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 „Dischma Dürrboden“.
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 „Clavadel Sertig“.

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Landschaft Davos Gemeinde folgende weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom März/April 2001 im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) vom August 2001.
- Kulturgüter-Inventar Davos, bestehend aus fünf Bundesordnern.
- Stall-Inventar Landschaft Davos: Schützenswerte Spicher.
- Studie „Entwicklung der Überbauung - Bauliche Dynamik“ 1:5'000 für den Rayon „Davos Dorf/Platz“ vom März 1995.
- Nutzungsanalyse 1:5'000 für den Rayon „Davos Dorf/Platz“ vom März 1995.
- Übersicht „Liegenschaften im Stockwerkeigentum“ für den Rayon „Davos Dorf/Platz“ vom Juli 1995/September 1999.
- Erläuterungen vom Oktober 2000 zum neuen Baugesetz, zum Generellen Gestaltungsplan Wohnzone Wald und zum Quartierplanverzeichnis.

Das Amt für Raumplanung (ARP) unterzog die Revisionsvorlage mit Bericht vom 31. März 2000 einer Vorprüfung.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 4. März 2001 gemäss Art. 37a des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 15. März 2001. Es gingen innert Frist insgesamt 20 Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 16. März 2001 ersuchte der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG. Ein Teil der für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens erforderlichen Unterlagen ging erst später ein. Wegen diverser formeller Mängel und zahlreicher „Planungslücken“ in den zu genehmigenden Planungsmitteln sowie zur Klärung sonstiger umstrittener Planfestlegungen mussten im Zuge des Genehmigungsverfahrens viele Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde durchgeführt und etliche Aktenergänzungen verlangt werden.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Nutzungspläne auf ihre Übereinstimmung mit der Richtplanung.

Die kantonale Richtplanung Graubünden befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt RIP GR 2000). Der Richtplanentwurf lag im Sommer 2001 öffentlich auf. Im Sinne der Planabstimmung gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) rechtfertigt es sich, die vorliegende Revision der Ortsplanung vor allem auf ihre Übereinstimmung mit dem zukünftigen Richtplan zu prüfen. Für die

vorliegend zu genehmigende Nutzungsplanung der Landschaft Davos Gemeinde sind insbesondere folgende Inhalte des kantonalen Richtplanes von Bedeutung:

- Objekt Nr. 08.SX.01: Zentrum von kantonaler Bedeutung „Davos“ (Ausgangslage).
- Objekt Nr. 08.SA.01: Ort mit Ausstattung von kantonaler Bedeutung „Davos“ (Ausgangslage).
- Objekt Nr. 08.SK.01: Zentrumskernegebiet „Davos Platz - Davos Dorf“ (Ausgangslage).
- Objekt Nr. 08.SG.01: Waldsiedlungen „Davos“: Dählenwald, Mattawald, Tschuggen - Seehöhe (Festsetzung).
- Schützenswerte Orte, so v.a. Monstein, Unter Laret/Dörfli und Sertig Dörfli.
- Objekt Nr. 08.TS.01: Kleine Umfahrung Davos (Anschluss Flüela) - Freihaltung Trasse (Optionen freihalten).
- Objekt Nr. 08.TS.02: Entlastungsstrasse „Davos“ (Talstrasse) - Ausbau (Zwischenergebnis).

Es darf festgehalten werden, dass die Umsetzung der Grundsätze und Festlegungen der kantonalen Richtplanung in der vorliegenden Nutzungsplanung der Landschaft Davos Gemeinde für den Teilbereich „Siedlung“ im Allgemeinen als gelungen beurteilt werden kann.

Der Regionale Richtplan Davos, Teilrichtplan Siedlung und Teilrichtplan Verkehr, wurde vom Amt für Raumplanung mit Berichten vom 25. Februar 2000 resp. 31. März 2000 vorgeprüft. Die Landschaft Davos bereitet diese Vorlagen zurzeit für die Beschlussfassung durch den Grossen Landrat vor.

Auf die Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanung mit der vorstehend erwähnten kantonalen und regionalen Richtplanung wird, soweit sich dies als erforderlich erweist, in gegebenem Zusammenhang näher einzutreten sein.

C.

Baugesetz

1. Direkte Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung rechtswidrige Vorschriften und formelle Mängel nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand beheben. Ein formeller Mangel zeigte sich bei der Prüfung des Zonenschemas in Art. 93 des Baugesetzes (BauG). Dieser ist einer direkten Korrektur durch die Regierung im vorliegenden Genehmigungsverfahren zugänglich. Der Mangel besteht darin, dass in der Zeile zu Art. 67 BauG fälschlicherweise lediglich von der Zone für öffentliche Bauten die Rede ist, obwohl in den Zonenplänen allerorts Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden wurden. Art. 93 BauG ist deshalb entsprechend zu ergänzen. Mit Schreiben vom 25. Januar 2002 stimmt der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde dieser Ergänzung zu. Das Amt für Raumplanung wird somit beauftragt, diesen Mangel im Text zu beheben.

2. Materielles

2.1 Art. 12 Landschaftsinventar, Siedlungsinventar

Bezüglich der Bestimmung zum Siedlungsinventar (Art. 12 Abs. 2 BauG) wird auf die Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 14.1 hienach verwiesen.

2.2 Art. 16 – 18 Baubewilligung

In Art. 16 - 18 BauG hat die Gemeinde festgelegt, welche Bauvorhaben einer Bewilligung durch die Baubehörde (Art. 16) resp. Baukommission (Art. 17) bedürfen und welche Bauvorhaben lediglich einer Meldepflicht unterliegen (Art. 18).

Art. 18, wonach bestimmte Bauvorhaben nicht der Baubewilligungspflicht, sondern lediglich der Meldepflicht unterliegen, kann und darf sich mit Rücksicht auf Art. 5 Abs. 2 KRG und Art. 16 ff. und Art. 24 ff. RPG nur auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzone beziehen. Die Genehmigung ist mit einem entsprechenden Vorbehalt zu versehen.

2.3 Art. 33 Gewässerabstand

Art. 33 Abs. 1 BauG bestimmt, dass Hochbauten und unterirdische Bauten gegenüber öffentlichen Gewässern einen Abstand von 10 Metern einzuhalten haben.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidgenössischen Wasserbauverordnung (WBV) sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen, welcher für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers (Lebens-, Vernetzungs- und Erholungsfunktion) erforderlich ist. Gemäss Art. 21 Abs. 3 WBV haben die Gemeinden respektive die Kantone diese Aufgabe im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung sowie im Rahmen ihrer übrigen raumwirksamen Tätigkeit zu berücksichtigen. Aber auch andere gesetzliche Grundlagen (Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} sowie Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz {NHG}, Art. 37 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer {GSchG} und Art. 4 des Bundesgesetzes über den Wasserbau) verlangen die Festlegung des Gewässerabstandes in der Art, dass den Uferbereichen und der Ufervegetation genügend Schutz zukommt und den Lebewesen in und an den Gewässern genügend grosse Lebensräume geboten werden können.

Mit der vorliegenden allgemeingültigen Regelung des Gewässerabstandes in Art. 33 Abs. 1 wird den dargelegten übergeordneten gesetzlichen Anforderungen nicht genügend Rechnung getragen.

Mangelhaft ist zunächst der Umstand, dass sich Art. 33 Abs. 1 BauG lediglich auf Hochbauten und unterirdische Bauten bezieht. Tiefbauten wie Strassen, Mauern und dergleichen sind somit ausgeklammert. Gerade solche Tiefbauten können jedoch zu den weitreichendsten Verbauungen an oder innerhalb der Gewässer führen, was aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung im Sinne des Vorsorgeprinzips mit raumplanerischen Mitteln unterbunden werden muss. Im Rahmen der durchgeführten Anhörung hat sich die Landschaft Davos Gemeinde mit Schreiben vom 8. Februar 2002 zu diesem Punkt dahingehend geäußert, dass eine Anwendung der Gewässerabstandsbestimmungen von Art. 33 Abs. 1 BauG auf Tiefbauten dazu führen würde, dass prägende Elemente in der Landschaft Davos wie beispielsweise der Fussweg entlang des Landwassers nicht erneuert oder saniert werden dürfte. Eben- sowenig könnten entlang der Flüsse im Flüela-, Dischma-, Landwasser- und Sertigtal Langlaufloipen geführt werden, welche im rechtsgültigen Generellen Erschlies- sungsplan genau dort eingetragen sind.

Bezüglich der seitens der Landschaft Davos Gemeinde aufgeführten Beispiele ist festzuhalten, dass die Linienführung von derartigen Verkehrswegen aufgrund der Bestandesgarantie und ihres Eintrages im Generellen Erschliessungsplan grund- sätzlich sichergestellt ist. Ob der Neubau oder bauliche Erweiterungen an diesen Anlagen aufgrund des geltenden Bundesrechts im Gewässerraum möglich sind oder nicht, muss im Einzelfall geprüft werden.

Im Ergebnis muss die Landschaft Davos Gemeinde aufgrund der vorstehenden Aus- führungen angewiesen werden, die Bestimmung von Art. 33 Abs. 1 BauG mit Rege- lungen hinsichtlich Tiefbauten zu ergänzen.

Zum Anderen erweist sich ein Abstand 10 m ausserhalb der Bauzonen im Allgemei- nen als zu knapp, um den erforderlichen Raumbedarf der Gewässer, welcher für den Schutz vor Hochwasser und für die Erhaltung der natürlichen Funktionen des Ge- wässers erforderlich sind, zu gewährleisten. Insbesondere in Davos bestehen ver-

schiedenste Konflikte zwischen den Nutzungen und den Gewässern, welche sich mit der vorliegenden Abstandregelung nicht befriedigend lösen lassen. Nach den bisherigen Erfahrungen hat sich eine allgemein gültige Gewässerabstandsregelung, welche von einem Minimalabstand von 10 m innerhalb und von 20 m ausserhalb der Bauzonen ausgeht, bewährt, da mit einer solchen Regelung kaum neue, für die Gewässer negative Präjudizien geschaffen werden. In diesem Sinne wird die Gemeinde ersucht, im Baugesetz für das Gebiet ausserhalb der Bauzonen vorsorglich einen höheren Gewässerabstand festzulegen, bis der Raumbedarf für jedes Gewässer in Anwendung von Art. 21 Abs. 2 WBV im Einzelnen untersucht und festgelegt ist.

Bei einer zukünftigen einzelfallweisen Festlegung des Raumbedarfs für die Gewässer können sich allenfalls kleinere, aber möglicherweise auch grössere einzuhalten- de Gewässerabstände ergeben. Für die Festlegung solcher von der allgemein gültigen Gewässerabstandsvorschrift abweichenden Gewässerabstände würde sich das Instrument der besonderen Gewässerabstandslinie gemäss Art. 33 Abs. 3 BauG anbieten. Im Falle der Landschaft Davos Gemeinde wäre es sowohl für den Vollzug in der Gemeinde wie auch im Interesse der Freihaltung des erforderlichen Raumes für die einzelnen Gewässer am vorteilhaftesten, wenn entlang solcher Gewässer Baulinien im Sinne von Gewässerabstandslinien festgelegt würden, welche den Anforderungen nach Art. 21 WBV Rechnung zu tragen hätten. Die Festlegung solcher Gewässerabstandslinien könnte sehr gut anlässlich der laufenden Abklärungen bezüglich Hochwassersicherheit an den Fliessgewässern (vgl. Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 10.1 hienach) und/oder anlässlich der Arbeiten für den Generellen Entwässerungsplan festgelegt werden.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Landschaft Davos Gemeinde ist anzuweisen, Art. 33 Abs. 1 BauG mit Abstandsregelungen betreffend Tiefbauten zu ergänzen.

- Die Landschaft Davos Gemeinde wird ersucht, den Gewässerabstand ausserhalb der Bauzonen vorsorglich auf 20 m anzuheben.
- Der Landschaft Davos Gemeinde wird empfohlen, anlässlich der laufenden Abklärungen bezüglich Hochwassersicherheit an den Fliessgewässern und/oder anlässlich der Arbeiten für den Generellen Entwässerungsplan für sämtliche Fliessgewässer Gewässerabstandslinien im Sinne von Art. 33 Abs. 3 BauG festzulegen.

2.4 Art. 34 Strassenabstand

Es drängt sich der ausdrückliche Hinweis auf, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Das Amt für Raumplanung wird praxisgemäss beauftragt, in Art. 34 einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

2.5 Art. 37 Zu- und Ausfahrten

Zur Bestimmung von Art. 37 über Zu- und Ausfahrten drängt sich der Hinweis auf, dass die Erstellung oder Änderung solcher Anlagen aufgrund von Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes (StG) einer Bewilligung des Tiefbauamtes bedürfen, sofern kantonale Strassen davon betroffen sind. Eine Bewilligung ist auch dann erforderlich, wenn bestehende Anschlüsse neu wesentlich grösserem oder andersartigem Verkehr dienen sollen.

2.6 Verzicht auf Bestimmungen über den Erst-/Zweitwohnungsbau

Nachdem die Landschaft Davos Gemeinde anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 29. November 1998 die Regelungen hinsichtlich der Hauptwohnungsanteile im Vergleich zur früher geltenden Gesetzgebung angepasst hatte, sind diese Regelungen im Rahmen der vorliegenden Revision des Baugesetzes nun ganz gestrichen

worden. Aus raumplanerischer Sicht ist dieser Schritt bedauerlich. Er ist jedoch zu akzeptieren, da aufgrund der kantonalen Gesetzgebung keine Verpflichtung besteht, dass Gemeinden Bestimmungen zu Haupt- oder Erstwohnungsanteilen erlassen müssen.

2.7 Art. 72 Wohnzone Wald

Genereller Gestaltungsplan zur Wohnzone Wald (Art. 1 – 4 im Anhang zum Baugesetz)

Da das Genehmigungsverfahren bezüglich der in den Zonenplänen festgelegten Wohnzonen Wald, wie noch darzulegen sein wird, sistiert werden muss, ist aus Konsequenzgründen auch das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Zonenvorschrift von Art. 72 BauG zur Wohnzone Wald sowie hinsichtlich der unter dem Titel „Genereller Gestaltungsplan zur Wohnzone Wald“ aufgeführten Sonderbestimmungen zur Wohnzone Wald (Art. 1 – 4 im Anhang zum Baugesetz) zu sistieren. Die letztgenannten Sonderbestimmungen bilden gemäss Art. 108 Abs. 2 BauG im übrigen Bestandteil der am 4. März 2001 beschlossenen Generellen Gestaltungspläne.

2.8 Art. 93 Zonenschema

Die Gemeinde hat im Generellen Gestaltungsplan für diverse Teilgebiete eine Quartiergestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Zonenschema hat sie bei den einzelnen Zonentypen durch den Vermerk „siehe GGP“ auf diese Quartiergestaltungsplanpflichten hingewiesen. Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) fehlt ein entsprechender Hinweis auf den GGP, obschon im Generellen Gestaltungsplan für die ZöBA beim Kongresszentrum eine Quartiergestaltungsplanpflicht festgelegt ist. Es besteht in diesem Punkt somit ein Widerspruch zwischen Zonenschema und Genereller Gestaltungsplan, der zu Unsicherheiten führt und von der Gemeinde daher auszuräumen ist. Zu diesem Zweck sieht sich die Regierung veranlasst, einerseits den Verzicht auf den GGP-Hinweis in der Zeile ZöBA des Zonenschemas und an-

derseits die Quartiergestaltungsplanpflicht-Festlegung im Generellen Gestaltungsplan bezüglich der ZöBA beim Kongresszentrum an die Gemeinde zur Überprüfung zurückzuweisen. Dabei drängt es sich aus Konsequenzgründen auf, die für die ZöBA beim Kongresszentrum festgelegte Quartiergestaltungsplanpflicht gesamthaft, d.h. auch in Bezug auf den kleinen Teilbereich auf der dem Kongresszentrum gegenüberliegenden Strassenseite, zur Überprüfung zurückzuweisen.

2.9 Art. 98 Anrechenbare BGF

In Art. 98 Abs. 3 BauG wird bestimmt, welche Nutzungen bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden, so u.a. Wintergärten, welche nicht beheizt und durch Balkontüren abgetrennt sind (lit. a), sowie Windfänge (lit. f). Räume mit solchen Nutzungen werden im Kanton Graubünden praxisgemäss jedoch stets dem Wohnen zugeschlagen. In diesem Sinne ist der Landschaft Davos Gemeinde zu empfehlen, diese Nutzungsarten im Rahmen einer nächsten Revision ebenfalls der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu unterstellen. Jedenfalls ist der Vorbehalt anzubringen, dass Art. 98 Abs. 3 lit. a und f in Bezug auf Wintergärten und die Windfänge bei Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht zur Anwendung gelangen kann.

2.10 Art. 111 und 112 Geschützte und erhaltenswerte Bauten und Baugruppen

In den am 4. März 2001 beschlossenen Generellen Gestaltungsplänen wurden zahlreiche Bauten und Baugruppen als geschützt oder erhaltenswert bezeichnet. Die dazugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen finden sich in Art. 111 und Art. 112 BauG. Die Regierung hält zur Vermeidung allfälliger Missverständnisse fest, dass aufgrund dieser Schutzregelungen noch kein zwingender Anspruch darauf besteht, dass die betreffenden Bauten, soweit sie ausserhalb der Bauzone liegen, einer vollständigen Zweckänderung im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG unterzogen werden dürfen.

2.11 Art. 118 Baumschutz

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 13.2 hienach verwiesen.

2.12 Art. 119 Bereich Klinik

Laut Art. 119 BauG können Kliniken im Klinikbereich errichtet werden, wenn sie den Anforderungen der Klinikzone entsprechen und erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen. Beim verwendeten Begriff "Klinikzone" ist offensichtlich die Zone für Kurbetriebe gemäss vorliegenden Zonenplänen vom 4. März 2001 gemeint. Der Begriff "Klinikzone" ist daher durch den richtigen Begriff "Zone für Kurbetriebe" zu ersetzen.

2.13 Art. 124 und 125 Erschliessung

Gemäss Art. 18 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 26. November 1986 (KRVO) haben die Gemeinden eine Vielzahl von Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Baulanderschliessung zu regeln, so etwa die Anforderungen an die Erschliessung, die Aufgaben der Gemeinde in Bezug auf Umfang, Planung, Durchführung und Überwachung der Erschliessung, die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer sowie die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.

In diesem Zusammenhang hat die Regierung im Rahmen ihrer Praxis zur Genehmigung von kommunalen Ortsplanungen schon wiederholt entschieden, dass wenigstens die wichtigsten Punkte der **Finanzierung** der Erschliessung in einem genehmigungspflichtigen Erlass, also im Baugesetz selbst, zu regeln seien. Damit soll es der Regierung als Aufsichtsbehörde über die Raumplanung und das Gewässerschutz- und Umweltschutzwesen ermöglicht werden, zu prüfen, ob das kommunale System der Beitrags- und Gebührenerhebung den Vorgaben des übergeordneten Rechts entspricht. Bezüglich der Erschliessungsanlagen, die über das Beitragssystem (mit-)

finanziert werden, geht es beispielsweise um die Prüfung, ob die Höhe des Kostenanteils, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist (sog. Privatinteressenz), in Bezug auf die einzelnen Kategorien von Verkehrsanlagen den Vorgaben des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (Art. 4 ff. WEG) entspricht. Bezüglich der Anlagen, die über das Gebührensystem finanziert werden, steht die Prüfung im Vordergrund, ob die kommunale Gebührenregelung den neuen Vorgaben der eidg. und kantonalen Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung betreffend verursachergerechte Gebührenerhebung entspricht (vgl. z. B. Art. 22 und 44 des neuen kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 8. Juni 1997). Diesen Anforderungen vermögen die beiden Artikel 124 und 125, die die Gemeinde im vorliegenden Baugesetz unter dem Titel „Erschliessung“ erlassen hat, nicht zu genügen. Zum einen befassen sie sich lediglich mit Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, während Verkehrsanlagen lediglich in den Quartierplanvorschriften geregelt werden. Zum anderen enthalten sie nur Aussagen zum „Ausbau“, wogegen die in erster Linie interessierende Finanzierung vollständig ausgeblendet ist.

In Anlehnung an die Praxis der Regierung in anderen Gemeinden ist die Landschaft Davos somit anzuweisen, ihr Baugesetz im Sinne der vorstehenden Ausführungen wenigstens mit den wichtigsten Punkten der Finanzierung der Erschliessung zu ergänzen. Dabei wird der Gemeinde empfohlen, sich diesbezüglich an das Musterbaugesetz und die Mustererschliessungsreglemente für Bündner Gemeinden zu halten, welche kürzlich einer tiefgreifenden Revision mit Blick auf die modernen übergeordneten Grundsätze einer verursachergerechten Gebührenerhebung unterzogen wird.

2.14 Art. 171 Perimeter Sondernutzungsplanung

Art. 171 bezieht sich einerseits auf den in den Zonenplänen 1:2'500 „Schatzalp“ festgelegten Perimeter Sondernutzungsplanung im Gebiet Schatzalp und andererseits auf den im Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“ festgelegten Perimeter Sondernutzungsplanung für das Gebiet Schmelzboden. In Art. 171 Abs. 1 wird zum Aus-

druck gebracht, dass die verbindliche Nutzungsordnung in diesen Perimetern erst später im Rahmen einer speziellen Sondernutzungsplanung festgelegt wird. In Art. 171 Abs. 2 wird sodann bestimmt, dass die zu erarbeitende „Sondernutzungsplanung“ von der Baubehörde (Kleiner Landrat) beschlossen und von der Regierung genehmigt werde.

An sich ist es grundsätzlich nicht unzulässig, im Zuge einer Totalrevision der Ortsplanung bestimmte Teilgebiete des Gemeindeterritoriums via Festlegung eines entsprechenden Perimeters resp. durch eine Zuweisung zur Zone „übriges Gemeindegebiet“ vorläufig „auszusparen“ und in einer baugesetzlichen Übergangsregelung festzuhalten, dass die Nutzungsplanung innerhalb eines solchen Perimeters im Rahmen eines separaten zukünftigen Planungsschrittes erst nachträglich durchgeführt wird. Als unzulässig erweist es sich jedoch, wenn dabei die Kompetenz zur Beschlussfassung über solche nachträglich durchzuführenden Nutzungsplanungen der Exekutive übertragen wird, wie dies im Art. 171 Abs. 2 BauG vorgesehen ist. Nutzungsplanungen im Sinne der Festlegung der zulässigen Nutzungen in einem bestimmten Gebiet gehören zur Grundordnung, deren Erlass gemäss Art. 37 Abs. 1 KRG zwingend in die Zuständigkeit resp. Kompetenz des Souveräns fällt. Eine Kompetenzdelegation ist nur zulässig, wenn übergeordnetes Recht einer solchen nicht entgegen steht. Art. 37 Abs. 1 KRG steht einer derartigen Delegation jedoch klar entgegen, zumal diese Bestimmung Delegationen ausdrücklich nur für Generelle Erschliessungspläne zulässt, und selbst dies nur vom Souverän auf das Gemeindeparlament.

Art. 171 Abs. 2 BauG kann somit nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die innerhalb der Perimeter „Sondernutzungsplanung“ noch durchzuführenden Nutzungsplanungen der Volksabstimmung in der Gemeinde unterliegen.

2.15 Art. 173 Naturschutz

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 13 hienach verwiesen.

D.

Fünf Zonenpläne 1:2'500 und vier Zonenpläne 1:5'000

1. Korrekturen von formellen Mängeln

1.1 Darstellung der Zone „übriges Gemeindegebiet“ und der Gefahrenzonen I

In den vorliegenden Zonenplänen wurden sowohl Flächen, für welche neu eine Gefahrenzone I ausgeschieden wurde, als auch die Flächen, welche neu der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen wurden, mittels einer roten Umrandungslinie dargestellt. Damit die zwei Zonen zweifelsfrei auseinandergelassen werden können, ist dafür zu sorgen, dass Flächen, welche der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zugeordnet wurden, in den Zonenplänen mit einer geeigneteren Markierung (z.B. spezielle Schraffur oder dergleichen) kenntlich gemacht werden.

Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, zusammen mit der Landschaft Davos Gemeinde dafür zu sorgen, dass diese Kennzeichnungen in die Zonenpläne eingetragen werden.

1.2 Grünzone im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“

Im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“ hat die Landschaft Davos Gemeinde auf dem Wolfgang zwei Grünzonen ausgeschieden. Es wurde jedoch unterlassen, in der Legende des genannten Zonenplanes die Grünzone aufzuführen. Daher ist die Planlegende noch mit einem Legendenfeld für die Grünzone zu ergänzen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese Ergänzung vorzunehmen.

1.3 Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG“ bei der Schatzalpbahn

Der untere Teil des Trassees der Schatzalpbahn wurde einer Zone für touristische Infrastruktur zugewiesen, soweit dieses Trasse links- und rechtsseitig von anderen

Bauzonen flankiert ist (vgl. Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“). Im obersten Bereich wird diese Zone für touristische Infrastruktur gemäss Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“ respektive laut Generellem Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ durch die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ durchschnitten, was offensichtlich ein formeller Darstellungsfehler ist. Somit ist die besagte Linie, soweit sie die Bauzone (Zone für touristische Infrastruktur) durchquert, zu streichen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung im Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“ respektive im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ anzubringen.

1.4 Archäologiezone

Im Zonenplan 1:5'000 „Unterschnitt/Monstein“ vom 1. Dezember 1996 wurde eine Archäologiezone ausgeschieden. Fälschlicherweise fehlt das Legendenfeld für diese Archäologiezone im genannten Zonenplan. Dafür existiert ein Legendenfeld für die Campingzone, obwohl im Plan keine Campingzonen ausgeschieden sind.

Diese formellen Unstimmigkeiten im Zonenplan 1:5'000 „Unterschnitt/Monstein“ vom 1. Dezember 1996 werden gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Kleinen Landrat der Landschaft Davos Gemeinde (vgl. entsprechendes Schreiben vom 25. Januar 2002) dergestalt behoben, dass an der Stelle des Legendenfeldes „Campingzone“ ein neues Legendenfeld „Archäologiezone“ eingefügt wird.

1.5 Quartiergestaltungsplanpflicht und Bereich Hotels im Gebiet Höhwald

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“ enthält für Teile der Ortsrandzone II Höhwald eine Festlegung „Quartiergestaltungsplanpflicht“ und „Bereich Hotels“. Im Bereiche der Parzelle Nr. 5779 und 1495 sowie entlang der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 1382 deckt sich diese Festlegung nicht mit der Abgrenzung der Ortsrandzone II. Dies stellt offensichtlich ein zeichnerisches Versehen

dar. Im Einvernehmen mit der Gemeinde (vgl. Schreiben des Kleinen Landrates vom 7. Dezember 2001) wird dieses Versehen gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG korrigiert.

2. Verhältnis der Zonenpläne für den Teilbereich „Landschaft“ vom 1. Dezember 1996 zu den Zonenplänen für den Teilbereich „Siedlung“ vom 4. März 2001

2.1 Ausgangslage

Innerhalb des Geltungsbereichs der Zonenpläne für den Teilbereich „Landschaft“ vom 1. Dezember 1996 wurden grosse Gebiete noch keiner definitiven Nutzung zugeordnet. Es handelt sich dabei einerseits um die in diesen Plänen hinweismässig gekennzeichneten sogenannten „Baugebiete gemäss Zonenplan 1:2'500“ und andererseits um verschiedene Flächen, welche im Jahre 1996 übergangsmässig der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen wurden. Mit Beschluss Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 wies die Regierung die Gemeinde an, die in den Zonenplänen „Landschaft“ vom 1. Dezember 1996 auf diese Weise behandelten Flächen vollumfänglich in den Planungssperimeter der nun zur Genehmigung vorliegenden Zonenpläne „Teilbereich Siedlung“ einzubeziehen.

Die in den vorliegenden neuen Zonenplänen vom 4. März 2001 festgelegten Nutzungszonen erstrecken sich nun einerseits stellenweise über diejenigen Gebiete hinaus, für die in den Zonenplänen vom 1. Dezember 1996 bereits definitive Nutzungszonen festgelegt worden sind. Die Nutzungsplanung gemäss den Zonenplänen vom Jahre 1996 ist mit anderen Worten stellenweise durch die Nutzungsordnung gemäss den neuen Zonenplänen vom 4. März 2001 „überlappt“ worden. Es ist festzustellen, dass bezüglich Flächen mit solchen Überlappungen die Nutzungszonen gemäss den neuen Zonenplänen gelten.

Andererseits hat es sich - insbesondere in den Randbereichen der Planungssperimeter der vorgenannte Zonenpläne aus den Jahren 1996 und 2001 - gezeigt, dass mit den neuen Zonenplänen nicht lückenlos alle Flächen beplant wurden, für welche in den Zonenplänen von 1996 noch keine definitiven Nutzungszonen festgelegt worden sind. So entstanden hunderte kleinere und grössere Planungslücken (im Folgenden „Löcher“ genannt). Auf Begehren der Landschaft Davos Gemeinde wurde anlässlich diverser Besprechungen beschlossen, die Löcher grundsätzlich im Rahmen des vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschlusses direkt durch die Regierung statt über den Weg eines ordentlichen Planerlassverfahrens durch die Gemeinde zu füllen. Zu diesem Zweck reichte die Gemeinde mit Schreiben vom 7. Dezember 2001 und 25. Januar 2002 zwei Listen mit nummerierten Löchern und entsprechenden Plansätzen ein. Die erste Liste trägt das Datum vom 28. November 2001 (**im Folgenden Liste 1 genannt**), und die zweite Liste datiert vom 17. Januar 2002 (**im Folgenden Liste 2 genannt**).

Gestützt auf diese Besprechungen und Dokumente werden in Bezug auf die fraglichen Löcher somit folgende Anordnungen getroffen:

2.2 Lochfüllung durch Landwirtschaftszone

Folgende Löcher werden der Landwirtschaftszone zugewiesen:

- a) Im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“:
- Loch Nr. 4 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 1495 und 1496 im Gebiet „Höhwald“.
 - Loch Nr. 1 der Liste 2 im Bereich der Parzellen Nr. 1475, 1786 und 6562 im Gebiet „Seehorn“ .
 - Loch Nr. 3 der Liste 2 im Bereich der Wege bei der Fuchsfarm in Ober Laret.
 - Loch Nr. 18 der Liste 2 im Bereich der Parzelle Nr. 5209 im Gebiet „Meierhöf“.

- Loch Nr. 19 der Liste 2 im Bereich der Parzelle Nr. 1565 im Gebiet „Ober Laret“.
- Loch Nr. 14 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 1590 im Gebiet „Schwarzsee“.

b) Im Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“:

- Loch Nr. 10 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 53 und Parzelle Nr. 6234 im Gebiet „Grüeni“.
- Loch Nr. 35 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 5737 und 6392 im Gebiet „Palüda“.
- Loch Nr. 38 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 990, 992 und 993 im Gebiet „Seewiese/Stilli“.
- Loch Nr. 41 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 1095 im Gebiet „Bedraweg“.
- Loch Nr. 44 der Liste 1 sowie Loch Nr. 6 der Liste 2 im Bereich der Parzellen Nr. 808 und 809 im Gebiet „Bündastrasse“.
- Loch Nr. 53 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 6512, 5361 sowie evtl. weitere Parzellen im Gebiet „Geissloch“. Diese Flächen werden in Analogie zu den benachbarten Flächen der Berglandwirtschaftszone zugewiesen.
- Loch Nr. 7 der Liste 2 im Bereich der Parzellen Nr. 31, 4652, 6096, 6097 und 6219 im Gebiet „Färbli“.
- Loch Nr. 16 der Liste 2 im Bereich der Parzelle Nr. 1108 im Gebiet „Grüeni“.
- Loch Nr. 17 der Liste 2 im Bereich der Parzelle Nr. 4826 im Gebiet „Tschuggen“.

c) Im Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“:

- Loch Nr. 4 und Nr. 4a der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 2546 und 5219 im Gebiet „Chummen“.
- Loch Nr. 5 und Nr. 6 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 3441 im Gebiet „Gadenstatt“.

- Loch Nr. 9 der Liste 1 im Bereich der Parzellen im Gebiet „Chummen“, soweit von Gefahrenzone I überlagert.
 - Loch Nr. 9a der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 2357 im Gebiet „Lengmatte“.
 - Loch Nr. 10 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 2239 im Gebiet „Sutzi“.
 - Loch Nr. 11 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 2217, 6576, 4945 und 4959 Gebiet „Frauenkirch“.
 - Loch Nr. 12 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 5892 beim AO-Zentrum.
 - Loch Nr. 8 der Liste 2 im Bereich der Parzelle Nr. 3332 im Gebiet „Spina“.
- d) Im Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“:
- Loch Nr. 2 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 2649 im Gebiet „Ardüs“, soweit sich diese Parzelle in der Gefahrenzone II befindet.
 - Loch Nr. 9 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 2646 im Gebiet „Ardüs“.
 - Loch Nr. 10 der Liste 1 im Bereich der Parzelle Nr. 3191 im Gebiet „Soppen“.
 - Loch Nr. 11 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 2602, 2605, 2607 und 2609 im Gebiet „Ortolfi“.
 - Loch Nr. 9 der Liste 2 im Bereich der grösseren Fläche zwischen Strasse und Landwasser im Gebiet „Ardüs“, namentlich die Parzellen Nr. 3179, Nr. 3181 und 3182.
- e) Im Zonenplan 1:5'000 „Flüela“:
- Loch Nr. 14 der Liste 2 im Bereich der Teilfläche südöstlich des Restaurant „Alpenrose“ unterhalb der Strasse.

2.3 Lochfüllung durch andere Zonen

Folgende Löcher werden durch folgende Zonen gefüllt:

- a) Im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“:
- Loch Nr. 4 der Liste 2 im Bereich der Zone für Kurbetriebe im Gebiet „Ob em See“, soweit sie überbaut ist (Füllung durch Zone für Kurbetriebe).
- b) Im Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“:
- Loch Nr. 5 der Liste 1 im Bereich der Ortsrandzone I im Gebiet „Untere Alberti“, soweit Teile der Parzellen Nr. 1318, 1403 und 4710 betroffen sind (Füllung durch Ortsrandzone I).
 - Loch Nr. 5 der Liste 1 im Bereich der Zone „Arbeiten und Wohnen“ im Gebiet „Untere Alberti“, soweit ein Teil der Parzelle Nr. 1038 betroffen ist (Füllung durch Zone „Arbeiten und Wohnen“).
 - Loch Nr. 21 der Liste 1 im Bereich der Grünzone beim Hotel Belvédère auf der Parzelle Nr. 1167 (Füllung durch Grünzone).
 - Loch Nr. 39 der Liste 1 im Bereich der ZöBA für den auf Parzelle Nr. 988 existierenden Weg beim Strandbad (Füllung durch ZöBA).
 - Loch Nr. 40a der Liste 1 im Bereich der Dorfkernzone für den auf Parzelle Nr. 955 existierenden Weg im Gebiet „Stilli“ (Füllung durch Dorfkernzone).
 - Loch Nr. 47 und Nr. 51 der Liste 1 im Bereich der Golfzone auf Teilen der Parzellen Nr. 539 und 5625 im Gebiet „Uf der Matta“ (Füllung durch Golfzone).

2.4 Lochfüllung durch Wald (Hinweis Wald)

Sämtliche Löcher, welche jenseits der Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG)“ offensichtlich im Waldareal liegen, werden als Wald im Sinne des Hinweises in den Legenden der Zonenpläne 1:2'500 gefüllt.

2.5 Lochfüllung durch übriges Gemeindegebiet

Für sämtliche Löcher im Bereich von Verkehrsflächen (inklusive Bahnhofareale), Gewässern und unproduktiven Flächen sowie für sämtliche Löcher im Bereich von Flächen, welche sich in der Gefahrenzone I befinden, werden durch eine Zone „übriges Gemeindegebiet“ gefüllt, sofern sie gemäss den Ziffern 2.2, 2.3 und 2.4 hievornicht explizit anderweitig gefüllt werden. (Ausnahme: weisse Fläche auf Parzelle Nr. 843, Liegenschaft „Montana“, siehe S. 22 hienach).

Zusätzlich werden die nachstehend aufgeführten Löcher ebenfalls durch die Zone „übriges Gemeindegebiet“ gefüllt:

a) Im Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“:

- Loch Nr. 12 der Liste 1 im Bereich der Parzellen resp. Teilen der Parzellen Nr. 80 und 5107 im Gebiet „Ortstrasse/A. Spengler-Strasse“.
- Loch Nr. 36 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 2011 und 5570 oder Teilflächen dieser Parzellen im Gebiet „Tschuggen“.
- Parzellen Nr. 775 und 776 oder Teilflächen dieser Parzellen im Gebiet „Duchli“.
- Parzellen Nr. 1173 bis 1175, Nr. 5563 und 5773 oder Teilflächen dieser Parzellen im Gebiet „Palüda“.
- Parzellen Nr. 961, 1350 und 1768 oder Teilflächen dieser Parzellen im Gebiet „Uf em Burgstall“.

b) Im Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“:

- Loch Nr. 1 der Liste 1 im Bereich der Parzellen Nr. 3318 und 3324 oder Teilflächen dieser Parzellen im Gebiet „Spinabad“.
- Parzellen Nr. 2123 und 2124 oder Teilflächen dieser Parzellen im Gebiet „Islen“.

Bei den vorerwähnten Löchern ist es offensichtlich, dass die Zuweisung zu einer anderen Grundnutzungszone als der Zone „übriges Gemeindegebiet“ nicht in Frage kommen kann.

3. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den vorliegenden Zonenplänen ausgeschiedenen Bauzonen, die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienen (Zentrumszone; Zone Städtisches Wohnen; Zone Wohnen Dorf/Platz; Ortsrandzone I; Ortsrandzone II; Dorfkernzone; Zone für Arbeiten und Wohnen; Wohnzone Wald) umfassen gemäss der per Ende August 2001 erstellten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) rund 246.5 ha. Davon sind rund 219.3 ha überbaut. Die unüberbauten Reserven in den Wohnbauzonen betragen demnach rund 27.2 ha. Hinzu kommen umfangreiche Nutzungsreserven innerhalb der gemäss UEB als überbaut ausgewiesenen Wohnbauzonen im Umfang von rund 750'000 m² Bruttogeschossfläche.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse ist der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, welche sich auf die durchschnittliche Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauchs pro Wohngebäude abstützt. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird.

In der Landschaft Davos nahm gemäss Wohngebäudestatistik des Bundesamtes für Statistik die Anzahl der Wohnbauten zwischen 1970 und 1990 um 375 Einheiten zu, was einer Zuwachsrate von durchschnittlich rund 19 Gebäuden pro Jahr entspricht.

Bei einem angenommenen mittleren Baulandverbrauch von 700 bis 900 m² pro Gebäude ergibt sich ein Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre im Umfang von zwischen rund 20 und 26 ha. Angesichts der Tatsache, dass innerhalb der gemäss UEB als überbaut ausgewiesenen Wohnbauzonen grosse Nutzungsreserven bestehen, sowie angesichts der mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision verfolgten Zielsetzung, dass insbesondere eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben sei, erweisen sich die vorhandenen unüberbauten Wohnbauzonenreserven als grosszügig. Da der Überschuss im Vergleich zur Abschätzung des Bedarfs gemäss Trendmethode jedoch in einem noch vertretbaren Rahmen liegt, können die ausgeschiedenen Wohnbauzonen jedenfalls unter dem Aspekt des Kriteriums der Bauzonengrösse im Grundsatz genehmigt werden.

4. Beschwerden

4.1 Allgemeines

Gegen die am 4. März 2001 beschlossene Revisionsvorlage sind insgesamt 20 Beschwerden eingegangen.

4.2 Beschwerden, die erst später behandelt werden

Über zwei Beschwerden kann erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Es handelt sich zum einen um die Beschwerde, mit welcher die Zuweisung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 843 (Liegenschaft „Montana“) zum „übrigen Gemeindegebiet“ angefochten wird. Da die Gemeinde die Zuweisung dieses südlichen Parzelleinteils zum übrigen Gemeindegebiet im Wesentlichen mit dem Argument der Sicherung des Ausbaus von Verkehrsflächen begründet und diese Thematik an sich zum Gegenstand der am 23. August 2001 vom Grossen Landrat beschlossenen Baulinienplänen gehört, rechtfertigt es sich, die erwähnte Beschwerde erst im Rahmen

der Genehmigung der genannten Baulinienpläne zu behandeln. Als Folge davon ist das Genehmigungsverfahren bezüglich der auf der Parzelle Nr. 843 festgelegten weissen Fläche („üG“) zu sistieren.

Zum anderen handelt es sich um die Beschwerde, mit welcher die zonenplanerische Behandlung der Parzelle Nr. 488 (Richtstattweg 3) angefochten wird. Da für die Beurteilung dieser Beschwerde die Einholung einer Expertise nötig wurde und diese noch nicht vorliegt, kann über diese Beschwerde erst später entschieden werden. Als Folge davon ist das Genehmigungsverfahren für zonenplanerische Behandlung der Parzelle Nr. 488 zu sistieren.

4.3 Beschwerden, die zufolge Rückzuges abgeschrieben werden konnten

Zwei Beschwerden konnten durch das DIV zufolge Rückzuges abgeschrieben werden.

4.4 Übrige Beschwerden

Über die verbleibenden 16 Beschwerden wird zeitgleich mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss in separaten Beschwerdeentscheiden entschieden. Soweit die Behandlung dieser Beschwerden Auswirkungen auf die Revisionsvorlage hat, werden diese Auswirkungen im Dispositiv des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses berücksichtigt.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung unter anderem in folgenden Gebieten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Zö-BA) ausgeschieden:

- Für die Abwasserreinigungsanlage beim Bahnhof „Monstein“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“).

- Für die Abwasserreinigungsanlage im Gebiet „Glaris Ortolfi“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“).
- Für das Schulhaus im Gebiet „Mühle“ im Sertigtal (Zonenplan 1:5'000 „Clavadel Sertig“).

Die vorgenannten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen stellen angesichts ihrer geringen Ausdehnung und ihrer isolierten Lage abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes ausgesprochene Bauzoneninseln (Punktbauzonen) dar.

Als Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Punktbauzonen sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG, namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über die Siedlungsbegrenzung, heranzuziehen. Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit im zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sogenannte Punktbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind und dass Ausnahmen höchstens bei Vorliegen besonderer, überwiegender Gründe gerechtfertigt wären.

Bei den vorerwähnten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für die Abwasserreinigungsanlage beim Bahnhof „Monstein“, für die Abwasserreinigungsanlage im Gebiet „Glaris Ortolfi“ sowie für das Schulhaus im Gebiet „Mühle“ eingangs des Ser-

tigtales handelt es sich angesichts ihrer bescheidenen Flächen von 1'340 m², von 2'870 m² und von 1'130 m² sowie ihrer isolierte Lage geradezu um Paradebeispiele solcher grundsätzlich unzulässiger Punktbauzonen.

Es fragt sich daher, ob besondere überwiegende Gründe im Sinne der dargelegten Rechtsprechung vorliegen, die die Ausscheidung der zur Diskussion stehenden Zonen trotz allem als gerechtfertigt erscheinen liessen.

Als Grund für eine Genehmigung dieser Zonen führte die Gemeinde im Anhörungsverfahren (vgl. Schreiben vom 8. Februar 2002) aus, dass es sich bei den in diesen Zonen einbezogenen Objekten um öffentliche Bauten und Anlagen handle und dass es nicht angehe, für allfällige bauliche Massnahmen an diesen Objekten ein BAB-Verfahren durchzuführen. Es sei im übrigen auch nicht beabsichtigt, diese Zonen sukzessive zu vergrössern.

Diese Gründe reichen nicht aus, um eine Genehmigung dieser Zonen als gerechtfertigt erscheinen zu lassen. Das Verbot zur Ausscheidung von isolierten Bauzonen gilt nach der Praxis der Regierung unabhängig davon, ob es sich bei den einbezogenen Objekten um private oder öffentliche Bauten handelt. Abneigungen gegenüber dem BAB-Verfahren können ohnehin nicht als Begründung für Punktbauzonen akzeptiert werden.

Andere Gründe, welche für eine Genehmigung der drei erwähnten Zonen sprechen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die Regierung sieht sich somit - entsprechend ihrer Praxis in vergleichbaren Fällen - veranlasst, die fraglichen Zonen nicht zu genehmigen.

6. Bauzonen/Grünzonen im Waldareal

Folgende in den vorliegenden Zonenplänen 1:2'500 vom 4. März 2001 ausgeschiedene Nutzungszonen betreffen Waldareal:

- Wohnzone Wald im Gebiet „Dählenwald“ (inklusive die Wohnzone Wald im Bereich der Parzellen Nr. 1417 und 1698) im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“.
- Wohnzone Wald im Gebiet „In der Matta/Mattawald/Ob da Züna“ (inklusive die Wohnzone Wald im Bereich der Parzellen Nr. 1344 und 4606) im Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“.
- Wohnzone Wald im Gebiet „Tschuggen“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
- Ortsrandzone I im Gebiet „Mattenwald“ auf den Parzellen Nr. 1282, 5087, 5088, 5092, 5236, 5238 und 5233, soweit es sich um innerhalb des Waldareals liegende Flächen jenseits der Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG“ handelt (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
- Grünzone im Gebiet „Park“ auf den Parzellen Nr. 4754, 4769, 4772 und 5131, soweit es sich um innerhalb des Waldareals liegende Flächen jenseits der Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG“ handelt (Zonenplan 1:2'500 Davos Platz, Dorf).
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich des Sportgymnasiums (Parzelle Nr. 1148), soweit es sich in Berücksichtigung der Rodungsbewilligung vom 28. April 1999 um innerhalb des Waldareals liegende Flächen jenseits der Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG“ handelt (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).

Voraussetzung für die Genehmigung der erwähnten Zonen respektive für die Beanspruchung der besagten Flächen im Sinne des vorgesehenen Nutzungszweckes bilden rechtsgültige Rodungsbewilligungen. Entsprechende Rodungsverfahren sind

zwar angekündigt, aber bis heute nicht eingeleitet worden. Daher ist das Genehmigungsverfahren betreffend der oben erwähnten Zonen zu sistieren, bis sich das Schicksal der zukünftigen Nutzung im Rahmen der einzuleitenden Rodungsverfahren entscheidet.

Betreffend des weiteren Vorgehens hinsichtlich der drei geplanten Wohnzonen Wald wird der Gemeinde empfohlen, die verschiedenen Gebiete je separat einer Lösung zuzuführen. Die entsprechenden Rodungsgesuche könnten für alle drei Gebiete im Sinne des für das Gebiet „Dählenwald“ vorliegenden planerischen Vorschlags (vgl. Schlussbericht „Waldsiedlungen“ vom 29. April 1999; GIS PLAN AG; Chur; Anhang 3) ausgearbeitet werden. Hinsichtlich der ausgeschiedenen Wohnzone Wald im Gebiet „Tschuggen“ wird zusätzlich auch auf die damit in Zusammenhang stehenden Ausführungen unter Ziffer 10.2 hienach (Gefahrenzonen) und 11.3 hienach (Waldfeststellung) verwiesen.

7. Bauzonen und Wald im Gebiet „Tschuggen“

Im Bereich der laut Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“ nördlich, nordöstlich und östlich der Tschuggenstrasse ausgeschiedenen Bauzonen (Ortsrandzone I, Ortsrandzone II und Wohnzone Wald) wurde das Waldfeststellungsverfahren offensichtlich nicht oder lediglich in ungenügender Weise durchgeführt. Als unabdingliche Voraussetzung für die Ausscheidung von Bauzonen muss die Frage beantwortet sein, wo Waldflächen gemäss Waldgesetz existieren und wo nicht. Wurde diese Frage als Grundlage für die Ausscheidung von Bauzonen nicht beantwortet, führt dies regelmässig dazu, dass das Genehmigungsverfahren betreffend der im betroffenen Gebiet ausgeschiedenen Bauzonen sistiert werden muss. Vorliegend ist dies für die folgenden der Bauzone zugewiesenen Parzellen der Fall:

- Ortsrandzone I betreffend der Parzellen Nr. 1414, Nr. 4826, Nr. 4871 und Nr. 5278.
- Ortsrandzone II betreffend der Parzellen Nr. 2016, Nr. 2024, Nr. 4778, Nr. 4793 bis Nr. 4795, Nr. 4832, Nr. 4973, Nr. 4980, Nr. 5015, Nr. 5021, Nr. 5037, Nr. 5140, Nr. 5141, Nr. 5145, Nr. 5279, Nr. 5413, Nr. 5529, Nr. 5548 und Nr. 5698.

- Wohnzone Wald betreffend der Parzellen Nr. 1005, Nr. 2030, Nr. 2031, Nr. 4778, Nr. 4820, Nr. 4996, Nr. 5017, Nr. 5142 und Nr. 5412.

8. Abgrenzung zwischen Waldareal und weiteren Nutzungszonen laut Zonenplänen 1:2'500 vom 4. März 2001

8.1 Perimeter Sondernutzungsplanung im Gebiet Schatzalp

Im Zonenplan 1:2'500 „Schatzalp“ hat die Landschaft Davos Gemeinde das Gebiet „Schatzalp“ grossräumig dem Perimeter „Sondernutzungsplanung“ im Sinne der in Art. 171 BauG festgehaltenen Übergangsregelung zugeordnet. Laut Art. 171 Abs. 2 BauG können Gebiete innerhalb des Perimeters „Sondernutzungsplanung“ im Rahmen einer Sondernutzungsplanung in eine abschliessende, zeitlich unbefristete Regelung überführt werden. Im Hinblick auf die durchzuführende Sondernutzungsplanung ergibt sich betreffend der definitiven Zuweisung der Nutzungszonen der Hinweis, dass innerhalb des abgegrenzten Perimeters „Sondernutzungsplanung“ im Gebiet „Schatzalp“ sowohl Flächen innerhalb des Waldareals wie auch innerhalb der Gefahrenzone I existieren. Bei der Erarbeitung der künftigen Nutzungsplanung ist u.a. auch auf diese Aspekte Rücksicht zu nehmen.

8.2 Wald/Landwirtschaftszone im Gebiet „Schatzalp“

Im Zonenplan 1:2'500 „Schatzalp“ ist östlich der ehemaligen Sanatoriumsgebäulichkeiten eine Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Diese neue Landwirtschaftszone überlagert stellenweise Waldareal. Die Landschaft Davos Gemeinde ist daher aufzufordern, die Abgrenzung zwischen Wald und Wiese vorzunehmen und die Nutzungszonen entsprechend der vorgenommenen Waldabgrenzung neu auszuscheiden. In diesem Sinne muss die im Gebiet „Schatzalp“ gemäss Zonenplan 1:2'500 „Schatzalp“ ausgeschiedene Landwirtschaftszone von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Die korrekte Ausscheidung der Nutzungszonen (Landwirtschaftszone/Wald) für die betroffene Fläche kann gleichzeitig mit der für den Perimeter „Sondernutzungsplanung“ durchzuführenden Nutzungsplanung vorgenommen werden. Zudem wird die Gemeinde angewiesen, mit der neuen Zonenzuordnung für die zur Überarbeitung zurückgewiesene Landwirtschaftszone auch gleich die Zonenzuweisung für die unmittelbar nordwestlich anschliessende noch nicht behandelte Fläche sowie auch für ein weiteres Planungsloch im Gebiet „Schatzalp“ (Loch Nr. 11 gemäss der entsprechenden Liste der Landschaft Davos Gemeinde vom 17. Januar 2002) vorzunehmen.

8.3 Wald/Landwirtschaftszone im Gebiet „Spina“

Die Parzelle Nr. 3602 im Gebiet „Spina“ ist laut Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatta, Glaris Mühle“ vollständig der Landwirtschaftszone zugeschrieben worden. Aufgrund des durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens (vgl. im Zonenplan dargestellte Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“) ist aber offensichtlich, dass eine an der nördlichen Ecke der vorgenannten Parzelle liegende Fläche weitgehend innerhalb des Waldareals liegt. Daher ist die betroffene, der Landwirtschaftszone zugewiesene Teilfläche der Parzelle Nr. 3602 von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur korrekten Abgrenzung der Landwirtschaftszone gegenüber dem Wald, zurückzuweisen.

8.4 Wald/Nichtwald im Gebiet „Arelen“

Im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“ wurden die überbauten Parzellen im Gebiet „Arelen“ vollständig dem Waldareal zugeordnet, obwohl aufgrund einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung weder die Gebäude noch die Zufahrten Teil des Waldareales bilden. In diesem Sinne wird der Gemeinde empfohlen, die nicht dem Wald zugehörenden Flächen der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zuzuweisen.

9. Perimeter „Sondernutzungsplanung“

Bei der Ausarbeitung der zukünftigen Nutzungsplanungen innerhalb der „Perimeter Sondernutzungsplanung“ ist darauf zu achten, dass die Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung eingehalten sind, so insbesondere auch der zentrale Grundsatz der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen. Vor diesem Hintergrund ist die Landschaft Davos Gemeinde speziell darauf hinzuweisen, dass die Ausscheidung einer Bauzone innerhalb des Perimeters „Sondernutzungsplanung“ im Gebiet „Schmelzboden“ problematisch sein dürfte.

10. Gefahrenzonen

10.1 Nutzungszonen innerhalb potentiell durch Wassergefahren gefährdeter Gebiete

a) Ausgangslage

Die Landschaft Davos Gemeinde verfügt über rechtskräftige Gefahrenzonen für Wasser- und Lawinengefahren aus dem Jahre 1991 (vgl. Gefahrenzonenpläne vom 3. März 1991, genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 2878 vom 22. Oktober 1991). Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Zonenplanung wurden einstweilen die Gefahrenzonen für Lawinen zwischen Davos Wolfgang und Davos Glaris gemäss den neuen Richtlinien von Bund und Kanton überprüft und in den vorliegenden Zonenplänen vom 4. März 2001 neu festgelegt. Diese neu ausgeschiedenen Gefahrenzonen genügen den Anforderungen an die Ausscheidung von Gefahrenzonen gemäss den neuen Richtlinien der Regierung vom 6. Mai 1997.

Die Regierung stellt aufgrund der vorstehend beschriebenen Ausgangslage vorab fest, dass hinsichtlich sämtlicher Gebiete, für welche die Gefahrenzonen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht neu ausgeschieden worden sind, weiterhin die Gefahrenzonenpläne vom 3. März 1991 ihre Rechtsgültigkeit behalten.

Für diese Gebiete ist eine Überprüfung respektive Überarbeitung der Gefahrenzonenpläne aus dem Jahre 1991 erst geplant. Dabei wird die Ausscheidung der Gefahrenzonen zukünftig nicht mehr bis zur oberen Waldgrenze, sondern innerhalb von sogenannten Erfassungsbereichen vorgenommen werden. In Art. 56 der erwähnten Richtlinien der Regierung vom 6. Mai 1997 sind die Kriterien zur Abgrenzung der Erfassungsbereiche für die Ausscheidung von Gefahrenzonen aufgeführt. Im Falle der Landschaft Davos Gemeinde sind die Erfassungsbereiche für die Ausscheidung der Gefahrenzonen bereits bekannt, wobei gemäss Art. 5 Abs. 1 der Richtlinien der dauernd besiedelte Raum flächendeckend zu beurteilen ist, und zwar hinsichtlich sämtlicher Gefahrenarten, d.h. Lawinen, Sturzprozesse, Wasser und Rutschungen.

Die von der Landschaft Davos Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Wasserbau aufgrund von Schadenereignissen der Vorjahre für die Hauptbäche in Auftrag gegebene Wassergefahrenstudie lag erst im Sommer 2000 vor und konnte nicht mehr in eine Gefahrenkarte umgesetzt werden. Deshalb konnten bis zur Volksabstimmung vom 4. März 2001 betreffend die vorliegend zu genehmigende Nutzungsplanung keine neuen Gefahrenzonen mehr ausgeschieden werden. In Absprache zwischen der Landschaft Davos Gemeinde, der Gefahrenkommission 3 und dem Amt für Raumplanung werden bis zur Genehmigung einer zukünftigen ordentlichen Gefahrenzonenplanrevision für potentiell gefährdete Gebiete nachfolgende Übergangsregelungen getroffen (vgl. entsprechendes Schreiben vom 21. Dezember 2001).

b) Potentiell gefährdete Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes der Landschaft Davos Gemeinde

Die Wassergefahrenstudie Davos vom 30. Juni 2000 hat ergeben, dass u.a. auch innerhalb des Baugebietes ausgedehnte Gebiete einer Überflutungsgefahr ausgesetzt sind. Die entsprechenden Gebiete sind im Sinne des Protokolls Nr. 3_2001_09_A vom 28. November 2001 der Gefahrenkommission 3 in drei Situationsplänen

1:10'000 „Ausscheidung von Bereichen mit möglicher Wassergefahr innerhalb Bauzonen“ sowie in drei Situationsplanausschnitten 1:1'000 „Flüelastrasse“, „Mattastrasse“ und „Ortolfi“, allesamt vom 29. November 2001, dargestellt. In den erwähnten Plänen sind die „höher gefährdeten Gebiete“ und die „Gebiete mit möglicher Wassergefahr“ abgegrenzt worden. Die Abgrenzung erfolgte grundsätzlich entsprechend den erwähnten Empfehlungen des Bundes nach den Kriterien „Zu erwartender Wasserhöchststand“ und „Fliessgeschwindigkeit“. Faktisch handelt es sich dabei um Gebiete, die einer hohen Gefahr (Klassierung Gefahrenzone I) respektive einer geringen Gefahr (Klassierung Gefahrenzone II) ausgesetzt sind. Eine solche Zonenausscheidung wurde, wie erwähnt, in der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung von der Gemeinde nicht beschlossen. Dies wird seitens der zuständigen Stellen auch nicht sofort gefordert oder im Sinne einer Ersatzmassnahme verfügt. Das ändert aber nichts daran, dass intensiv genutzte Gebiete, insbesondere Bauzonen, durch mögliche Hochwasserereignisse tatsächlich gefährdet sind und dass durch die Gemeinde gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen umgehend geeignete Massnahmen zur Verbesserung der Situation eingeleitet und realisiert werden müssen.

Nach übereinstimmender Auffassung zwischen der Gemeinde und den kantonalen Behörden sind schnellstmögliche konkrete wasserbauliche Massnahmen zur Verminderung des Gefahrenpotentials einzuleiten. Projektstudien und Variantenvorschläge sind denn auch bereits ausgearbeitet worden. Bisher wurden Varianten zur Verstärkung der bestehenden Wuhrbauten, zur Errichtung von Auffangbecken an verschiedenen Standorten und weitere Massnahmen geprüft. Einzelne Bauten sind bereits realisiert. Die Landschaft Davos Gemeinde beabsichtigt, die in der Wassergefahrenstudie aus dem Jahre 2000 erwähnten Massnahmen bis zum Jahr 2010 umzusetzen.

Zusätzlich sind raumplanerische Massnahmen zu treffen, damit das Schadenspotential minimiert werden kann. Zwischenzeitlich ist dies nur durch geeignete Vorbehalte und Auflagen im vorliegenden Genehmigungsbeschluss möglich (Zurückstellen von

noch nicht überbauten Gebieten von der Genehmigung, Auflagen hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten an bestehenden Bauten und Anlagen im gefährdeten Gebiet, u.a.). Letztendlich hat die Gemeinde gestützt auf die zukünftige konkrete Gefährdungssituation, wie sie sich nach der Realisierung von wasserbaulichen Massnahmen präsentieren wird, die definitiven Gefahrenzonen in der Ortsplanung verbindlich auszuscheiden.

Unter diesen Aspekten rechtfertigt es sich, der Landschaft Davos Gemeinde, welche diesbezüglich die Federführung inne hat, für die Überarbeitung der Gefahrenzonen eine Übergangsfrist bis spätestens Ende Jahr 2005 einzuräumen. Innert dieser Frist sind einerseits die konkreten Schutzmassnahmen zu planen respektive zu realisieren. Andererseits hat die Gefahrenkommission gestützt auf eine allfällige verbleibende „Restgefährdung“ Gefahrenzonen in den betroffenen Gebieten definitiv auszuscheiden.

Hinsichtlich der vorliegend zur Genehmigung eingereichten Zonenpläne drängen sich diverse Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen auf. Basis hierfür bilden die vorerwähnten, von der Gefahrenkommission 3 als Beilage zum Protokoll Nr. 3_2001_09_A vom 28. November 2001 erstellten Planausschnitte, nämlich

- Situationsplanausschnitt „Flüelastrasse“ 1:1000 betreffend Dorfbach mit Kennzeichnung des Bereichs mit erhöhter Wassergefahr vom 29. November 2001.
- Situationsplanausschnitt „Mattastrasse“ 1:1000 betreffend Geisslochbach mit Kennzeichnung des Bereichs mit erhöhter Wassergefahr vom 29. November 2001.
- Situationsplanausschnitt „Ortolfi“ 1:1000 betreffend Bärentalerbach mit Kennzeichnung des Bereichs mit erhöhter Wassergefahr vom 29. November 2001.
- Situationsplan 1:10'000 für Davos Laret, Davos Wolfgang, für die Gebiete „Ob em See“, „Stilli/Obersand“, „In den Büelen“, „Duchli“, „Büel/Höfji“ sowie für Davos Dorf und Davos Platz mit Kennzeichnung der Bereiche mit möglicher Wassergefahr sowie für das Gebiet „Duchli“ mit einem zusätzlichen Bereich mit erhöhter Wassergefahr vom 29. November 2001.

- Situationsplan 1:10'000 für Davos Frauenkirch (Gadenstatt, Sand) mit Kennzeichnung der Bereiche mit möglicher Wassergefahr vom 29. November 2001.
- Situationsplan 1:10'000 für Davos Glaris (Chumma, Station Glaris, Ortolfi) mit Kennzeichnung der Bereiche mit möglicher Wassergefahr vom 29. November 2001.

Die Landschaft Davos Gemeinde wird angewiesen, bei Baugesuchen in Gebieten, die in den vorstehend erwähnten Plänen markiert sind, gemäss den nachstehend formulierten Auflagen (lit. c und lit. d) vorzugehen.

c) Auflagen betreffend Flächen in Bereichen mit erhöhter Wassergefahr

Die Bauzonen innerhalb der in den vorstehend unter lit. b) erwähnten Situationsplanausschnitten „Flüelastrasse“ 1:1'000, „Mattastrasse“ 1:1'000, „Ortolfi“ 1:1'000 sowie im Situationsplan 1:10'000 in Gebiet „Duchli“ gekennzeichneten Bereichen mit erhöhter Wassergefahr werden unter folgenden Auflagen genehmigt:

- Innerhalb der Bereiche mit erhöhter Wassergefahr gemäss den vorerwähnten Planausschnitten respektive Plänen der Gefahrenkommission 3 vom 29. November 2001 dürfen ab Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses keine Neubauten oder Ersatzbauten (Abbruch/Wiederaufbau) mehr bewilligt oder realisiert werden, bis die definitive Gefahrenzonenausscheidung im fraglichen Bereich im Verfahren nach Art. 37 KRG rechtskräftig erfolgt ist.
- Bereits bestehende Bauten innerhalb der Bereiche mit erhöhter Wassergefahr gemäss den Planausschnitten respektive Plänen der Gefahrenkommission 3 vom 29. November 2001 dürfen nur unterhalten, erneuert und modernisiert werden. Geringfügige teilweise Änderungen und Erweiterungen bestehender Bauten dürfen bewilligt werden, soweit diese baulichen Massnahmen zu keiner intensiveren Nutzung, zu keinem gesteigerten Gebrauch und zu keiner erheblichen Wertver-

mehrung führen. Bewilligungsinstanz ist die Baubehörde der Landschaft Davos Gemeinde. Im Verfahren zur Bewilligung solcher Bauvorhaben werden die Gefahrenkommission 3 und die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Graubünden angehört.

d) Auflagen betreffend Flächen in Bereichen mit möglicher Wassergefahr

Die Genehmigung der Nutzungszonen innerhalb der in den drei Situationsplänen 1:10'000 der Gefahrenkommission 3 vom 29. November 2001 gekennzeichneten Bereichen mit möglicher Wassergefahr erfolgt unter der Auflage, dass im Bewilligungsverfahren für Neubauten und Neuanlagen, Abbruch- und Wiederaufbauten sowie Erweiterungen, teilweise Änderungen und Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Bereiche mit möglicher Wassergefahr die Gefahrenkommission 3 angehört werden muss. Zudem bedürfen alle vorerwähnten Bauvorhaben der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Die Gebäudeversicherung umschreibt in Zusammenarbeit mit der Gefahrenkommission 3 die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

e) Ausscheidung der Gefahrenzonen entlang von Bach- und Flussläufen

Die Landschaft Davos Gemeinde wird angewiesen, parallel zur Realisierung der Schutzmassnahmen gemäss den bis Ende 2003 vorliegenden Empfehlungen der Gefahrenkommission 3 bis spätestens Ende 2005 die heute bestehenden, rechtskräftigen Gefahrenzonen entlang der Flussläufe im Verfahren nach Art. 37 KRG zu überprüfen und so weit möglich anzupassen. Bis zum rechtskräftigen Erlass der Gefahrenzonen bleiben sämtliche Bedingungen und Auflagen des vorliegenden Regierungsbeschlusses, welche im Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung stehen, in Kraft.

10.2 Bauzonen innerhalb der Gefahrenzone I

Die Landschaft Davos Gemeinde hat Teilflächen der folgenden Parzellen einer Bauzonen zugewiesen, obwohl diese Teilflächen gemäss diesbezüglich weiterhin in Rechtskraft bleibendem Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 3. März 1991 oder gemäss der bezüglich Lawinen partiell vorgenommenen Neuausscheidung der Gefahrenzonen in der Gefahrenzone I liegen:

1. Die in der Zone für Arbeiten und Wohnen gelegenen Teilflächen der Parzellen Nr. 542 und 543 im Gebiet „Mattastrasse/Uf der Matta“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
2. Die in der Ortsrandzone 2 gelegenen Teilflächen der Parzellen Nr. 5042 und 5303 im Gebiet „Lärchenring/Uf der Matta“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
3. Die in der Ortsrandzone 1 gelegenen Teilflächen der Parzellen Nr. 4871 und 5278 im Gebiet „Tschuggen“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
4. Die in der Dorfkernzone gelegene Fläche der Parzelle Nr. 5712 im Gebiet „Glaris Ortolfi“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“).

Offensichtlich ist es aufgrund der Beurteilung der zuständigen Gefahrenkommission möglich, die im zurzeit noch rechtskräftigen Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 3. März 1991 im Gebiet „Uf der Matta“ ausgeschiedenen Gefahrenzonen so zu ändern, dass die unter Ziffer 1 und 2 hievore erwähnten Bauzonen ausserhalb der Gefahrenzone I zu liegen kommen werden. Diese mögliche Anpassung der Gefahrenzonen ist aber noch nicht in die Nutzungsplanung umgesetzt worden. Bis dies der Fall ist, muss das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der betroffenen Bauzonenteilflächen auf den Parzellen Nr. 542, 543, 5042 und 5303 im Gebiet „Uf der Matta“, soweit diese heute noch innerhalb der Gefahrenzone I liegen, sistiert werden.

Was die unter Ziffer 3 hievore erwähnten Teilflächen der Parzellen Nr. 4871 und 5278 im Gebiet „Tschuggen“, welche neu in eine Gefahrenzone I zu liegen kommen, be-

trifft, ist auf Ziffer 7 hievon zu verweisen. Da das Genehmigungsverfahren betreffend das Gebiet „Tschuggen“ aufgrund der an diesem Ort noch nicht oder nur ungenügend vorgenommenen Waldfeststellung ohnehin gesamthaft sistiert werden muss, braucht zum vorliegenden Zeitpunkt noch nicht über die definitive Zonenzugehörigkeit der betroffenen, in der Gefahrenzone I gelegenen Teilflächen der Parzellen Nr. 4871 und 5278 entschieden zu werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass diese neu in die Gefahrenzone I hineinfliegenden Bauzonenteilflächen voraussichtlich nicht genehmigt werden können.

Was schliesslich die Dorfkernzone auf Parzelle Nr. 5712 betrifft, handelt es sich bei deren Ausscheidung, soweit sie mit einer Gefahrenzone I laut Gefahrenzonenplan vom 3. März 1991 überlagert ist, laut Darstellung der Landschaft Davos Gemeinde (vgl. Schreiben vom 8. Februar 2002) um einen Zeichenfehler. Dieser Fehler kann mit der Nichtgenehmigung der entsprechenden Dorfkernzonenzuweisung behoben werden. Diese betroffene Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens angehörte betroffene Grundeigentümer hat gegen diese Nichtgenehmigung keine Einwendungen vorgebracht.

10.3 Neu ausgeschiedene Gefahrenzone II innerhalb der rechtsgültigen Gefahrenzone I gemäss Gefahrenzonenplänen vom 3. März 1991

Die Gemeinde hat an verschiedenen Stellen die Gefahrenzonenpläne vom 3. März 1991 überarbeitet, so unter anderem auch in den Gebieten „Gadenstatt/Bildji“ und „Glaris Ortolfi“. In den genannten beiden Gebieten existieren Flächen, welche laut vorliegenden Zonenplänen aufgrund der heute geringeren Lawinengefährdung neu der Gefahrenzone II zugewiesen wurden, obwohl die selben Flächen zudem laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 3. März 1991 nach wie vor aufgrund der bestehenden Hochwasser- respektive Murganggefährdung in der Gefahrenzone I liegen. Im Rahmen des diesbezüglich durchgeführten Anhörungsverfahrens bestätigt die Gemeinde den vorerwähnten Sachverhalt und weist auf die Lösung

dieses Problemes im Rahmen der noch laufenden Gesamtrevision der Gefahrenzonen hin (vgl. Schreiben der Landschaft Davos Gemeinde vom 8. Februar 2002). Aufgrund der aufgezeigten Sachlage kommt die Regierung somit zum Ergebnis, dass die neu ausgeschiedenen Gefahrenzonen II in den Gebieten „Gadenstatt/Bildji“ (vgl. Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) und „Glaris Ortolfi“ (vgl. Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“) nicht genehmigt werden können, soweit sie von der Gefahrenzone I laut Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 3. März 1991 überlagert werden.

11. Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG)

11.1 Bedeutung der in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen eingetragenen Linien „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“

Aufgrund von Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) sind gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen oder Waldfeststellungsverfügungen im Sinne des WaG respektive des KWaG im Bereich der Bauzonen die festgestellten Waldgrenzen in den Zonenplänen genau einzutragen. In den vorliegend zu genehmigenden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen sind gestützt auf das durchgeführte forstrechtliche Verfahren die rechtskräftigen Waldfeststellungen gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG im Sinne von Hinweisen dargestellt. Dabei ist die rechtsgültige Waldfeststellungslinie mit einer feinen durchgehenden oder gestrichelten schwarzen Linien bezeichnet. Die derart im Sinne von Art. 10 und Art. 13 WaG festgelegten Waldgrenzen sind unter Vorbehalt der unter Ziffer 1.3 hievor sowie unter Vorbehalt der unter Ziffer 11.2 hienach aufgeführten Ausnahmen korrekt in die verschiedenen Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne übertragen worden. Obwohl die besagten Waldgrenzen lediglich hinweismässig in den vorgenannten Plänen dargestellt sind, hält die Regierung fest, dass ihnen zukünftig die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zukommt. In den übrigen Gebieten behalten die Waldgrenzen ihre dynamische Wirkung.

Im Sinne der Transparenz drängt sich in diesem Zusammenhang der weitere Hinweis auf, dass die in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen ebenfalls vorkommende punktierte Linie zusätzlich einerseits eingemessene Bäume und Baumgruppen, welche die Waldcharakterkriterien nicht erfüllen, und andererseits Waldränder, welche aufgrund der Anwendung der theoretischen Waldabgrenzungskriterien im Laufe des Waldfeststellungsverfahrens auf die Parzellengrenze gelegt wurden, zeigt.

11.2 Korrekturen aufgrund von erteilten Rodungsbewilligungen sowie aufgrund von Rechtsmitteln gegen Waldfeststellungen.

Aufgrund von erteilten Rodungsbewilligungen und von Rechtsmitteln ergeben sich gegenüber den in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen enthaltenen Linien „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ sowie gegenüber den im Bereich dieser Waldfeststellungen ausgeschiedenen Zonen folgende Änderungen:

- Parzelle Nr. 1148 im Gebiet „Sportgymnasium“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“):

Die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ wird entsprechend der erteilten Rodungsbewilligung vom 28. April 1999 angepasst.

- Parzelle Nr. 4863 im Gebiet „Lemmsch Hof“ in Davos Dorf (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“):

Aufgrund des infolge der eingegangenen Einsprache durchgeführten Augenscheins und der nachfolgenden weiteren Abklärungen durch die kantonalen Forstbehörden hat sich ergeben, dass das Waldareal auf der Parzelle Nr. 4863 ein geringeres Ausmass einnimmt als auf dem Zonenplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ festgelegt. Entsprechend wird die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ südlich der auf der Parzelle Nr. 4863 existierenden Gebäude korrigiert. Die Fläche nördlich dieser korrigierten Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13“ auf der Parzelle Nr. 4863 wird der Ortsrandzone I zugewiesen.

- Parzellen Nr. 5479 und 5598 im Gebiet „Spinabad“ in Davos Glaris (vgl. Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“):
Aufgrund des infolge der eingegangenen Einsprache durchgeführten Augenscheins und der nachfolgenden weiteren Abklärungen durch die kantonalen Forstbehörden hat sich ergeben, dass die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ neu durch eine Verbindungslinie zwischen den vermessenen Punkten Nr. 3906 und Nr. 3922 definiert wird. Entsprechend kann die im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsrevision noch keiner Zone zugewiesene Restfläche auf der Parzelle Nr. 5479 neu dem Bauperimeter Bergbahnen zugeordnet werden. Die nicht dem Wald zugeordneten Flächen auf der Parzelle Nr. 5598 verbleiben in der Landwirtschaftszone (Zonenplan 1:5'000 „Unterschnitt/Monstein“ vom 1. Dezember 1996).

11.3 Zukünftig noch nachzuholende Waldfeststellungsverfahren

Die Regierung weist die Landschaft Davos Gemeinde darauf hin, dass im Sinne von Art. 10 und Art. 13 WaG respektive Art. 18 KWaG gegenüber allen Wohnzonen Wald sowie im Gebiet „Schatzalp“, im Gebiet „Tschuggen“ nach erfolgtem Waldfeststellungsverfahren die festgestellten Waldgrenzen in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen noch nachzutragen sein werden.

12. Lärmschutz

12.1 Zuordnung der ES für die Zone „übriges Gemeindegebiet“

Gemäss Art. 31 KRG umfasst das übrige Gemeindegebiet einerseits das unproduktive Land. Andererseits werden diejenigen Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet, für welche noch keine Grundnutzung festgelegt ist. Die zweite Kategorie kann insbesondere potentielle Baugebiete (Reservebaugebiete respektive Gebiete, die infolge ihre Lage in der Gefahrenzone I der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen werden mussten), für die in Zukunft eine Einzonung in die Bauzone in Frage kommt, sowie die nichtlandwirtschaftlichen Einzelbauten oder Gebäudegruppen mit Wohn- oder gewerblichen Nutzungen umfassen.

Die Zuordnung der ES für das übrige Gemeindegebiet hat grundsätzlich unter Berücksichtigung der jeweiligen möglichen zukünftigen Nutzungen nach einer Umzonung des übrigen Gemeindegebiets in eine andere Nutzungszone zu erfolgen. Dabei darf mit der Zuweisung der ES die zukünftige Nutzung eines Gebietes nicht präjudiziert werden. Aufgrund dieser Feststellungen ist die Zuordnung der ES III für das unproduktive Land richtig. Hingegen kann eine ES III die spätere Nutzung von potentiellen Baugebieten gegebenenfalls negativ beeinträchtigen. Solchen Gebieten soll im Sinne einer vorsorglichen Massnahme bereits heute die ES derjenigen Nutzungszone zugeordnet werden, in welche die Flächen im Rahmen einer allfälligen späteren Umzonung voraussichtlich zugewiesen werden.

Nichtlandwirtschaftlichen Einzelbauten oder Baugruppen mit ausgesprochenen Wohnnutzungen soll analog einer Wohnzone eine ES II zugeordnet werden, damit den Zielen der Lärmschutzverordnung (Schutz der Menschen in ihren Wohnungen vor übermässigen Lärmeinwirkungen) nachgelebt werden kann.

Aufgrund der obenstehenden Ausführungen muss die in den Zonenplänen der Zone „übriges Gemeindegebiet“ generell zugeordnete ES III von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Die Gemeinde wird angewiesen, die ES-Zuordnung für die Zone „übriges Gemeindegebiet“ zu überprüfen und bei nächster Gelegenheit differenziert im Sinne der vorstehenden Ausführungen vorzunehmen. Dabei soll die ES-Zuordnung analog den anderen Zonen grundsätzlich im baugesetzlichen Zonenschema erfolgen, zumal Art. 107 BauG auf das Zonenschema und nicht auf die Zonenpläne verweist.

12.2 Vorgenommene Aufstufungen von der ES II in die ES III

Gemäss den vorliegenden Zonenplänen hat die Gemeinde an verschiedenen Stellen entlang der kantonalen Hauptstrasse „Davos Platz - Frauenkirch“ und „Davos Dorf - Laret“ sowie entlang der Flüelastrasse, der Promenade, der Talstrasse, der Kurgartenstrasse, der Tobelmühlestrasse und der Guggerbachstrasse für verschiedene

Ortsrandzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Grünzonen, welchen gemäss LSV üblicherweise die ES II zuzuordnen ist, Aufstufungen in eine ES III vorgenommen. Diese Aufstufungen sind in den davon betroffenen Zonen resp. Zonenteilen mit dem Vermerk „ES III“, teilweise in Kombination mit einer roten Begrenzungslinie, kenntlich gemacht worden.

Grundsätzlich sind den Zonen die ordentlichen Empfindlichkeitsstufen, wie sie in Art. 43 Abs. 1 LSV vorgesehen sind, zuzuordnen. Ausnahmen sind immerhin nicht ausgeschlossen (BGE 117 Ib 125). So können gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV für Teile von Nutzungszonen Aufstufungen von der ES II in die ES III festgelegt werden, wenn diese Teile von Nutzungszonen mit Lärm vorbelastet sind. Von dieser Aufstufungsmöglichkeit darf nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sowie Genehmigungspraxis der Regierung indessen nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden. Aufstufungen führen nämlich stets dazu, dass der Inhaber der lärmproduzierenden Anlage tendenziell von seiner Sanierungspflicht entlastet wird, was mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungs- und Umweltschutzrechtes (Verschonung von Wohn- und Arbeitsgebieten vor schädlichen oder lästigen Lärmeinwirkungen) nicht vereinbar ist (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Als ausgeschlossen müssen vor diesem Hintergrund Aufstufungen jedenfalls dann betrachtet werden, wenn sie Zonen oder Zonenteile betreffen, die im Sinne von Art. 29 und 30 LSV als „neue Bauzonen“ oder „noch nicht erschlossene Bauzonen“ zu qualifizieren sind. Andernfalls könnten die in Art. 29 und 30 LSV statuierten Voraussetzungen für die Ausscheidung neuer oder die Erschliessung bestehender unüberbauter Bauzonen leicht umgegangen werden! Aber auch für bestehende, weitgehend oder vollständig erschlossene und überbaute Bauzonen sind für Aufstufungen Schranken zu beachten. Auch in solchen Fällen sollen Aufstufungen nur vorgenommen werden können, wenn die Lärmbelastung aktuell und hoch ist, d.h. mehr als 5 – 7 dB(A) über dem Grenzwert vor der Aufstufung liegt. Würde nämlich bereits bei verhältnismässig geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte eine Aufstufung vorgenommen, würde der Inhaber der lärmproduzierenden Anlage durch die Höhereinstufung von seiner Sanierungspflicht

befreit werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung des Umweltschutzgesetzes, denn es ist zu verhindern, dass die Anlageinhaber mit den Mitteln der Aufstufung von ihrer Sanierungspflicht befreit werden (Vallender/Morell, Umweltrecht, § N38). Vielmehr sieht das Umweltschutzgesetz (USG) vor, dass Anlagen, welche den Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, saniert werden müssen (vgl. Art. 16 USG).

Die vorstehend dargelegten Grundsätze und Kriterien für zulässige Aufstufungen von der ES II in die ES III sind bei der vorliegenden Planung unberücksichtigt geblieben. Hinsichtlich der an die erwähnten Strassen angrenzenden Bauzonen, welche üblicherweise der ES II zuzuordnen sind, wurden vielmehr entlang verschiedener lärmbelastender Strassenzüge in genereller Weise und zu undifferenziert, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausmasses und der Ausdehnung der effektiven Vorbelastung sowie ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Zonen nach Art. 29 und 30 LSV handelt, Aufstufungen von der ES II in die ES III vorgenommen. Aus diesem Grund muss die Landschaft Davos Gemeinde angewiesen werden, die Umsetzung der Thematik „Lärmschutz“ für übermässig durch Lärm belastete Teile der Bauzone in ihrer Nutzungsplanung nochmals zu überprüfen und die erforderlichen Massnahmen einzelfallweise begründet und sachgerecht in ihrer Ortsplanung festzulegen. Die in den Zonenplänen enthaltenen Aufstufungen entlang der Verkehrsträger („ES III“) werden somit von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen, wobei die Gemeinde ersucht wird, allfällige Neufestlegungen nicht bloss als „Hinweise“ in den Zonenplänen zu bezeichnen, sondern zum verbindlichen Inhalt der Zonenpläne zu erklären. Dies kann in der Weise geschehen, dass die betroffenen Flächen im Zonenplan speziell gekennzeichnet werden und die Bedeutung dieser Kennzeichnung im Zonenschema (Art. 93 BauG) definiert wird.

12.3 Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten

a) Anforderungen an Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten

Die Anforderungen an Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 und 30 LSV geregelt. So dürfen gemäss Art. 29 LSV neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 30 LSV dürfen die bei Inkrafttreten der LSV am 1. April 1987 bereits bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Ob es sich bei einer ausgeschiedenen Bauzone um eine neue oder bereits bestehende Bauzone handelt und folglich entweder Art. 29 oder Art. 30 LSV anzuwenden ist, hängt davon ab, ob die betreffende Bauzone im bisherigen Zonenplan ebenfalls schon festgelegt war. Ist das nicht der Fall, so stellt die ausgeschiedene Bauzone selbstverständlich eine neue Bauzone im Sinne von Art. 29 LSV dar. Aber selbst wenn die ausgeschiedene Bauzone schon im bisherigen Zonenplan festgelegt war, muss sie unter Umständen als neue Bauzone im Sinne von Art. 29 LSV eingestuft werden, namentlich dann, wenn sie nicht als „weitgehende überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a resp. 36 Abs. 3 RPG eingestuft werden kann (Urteil Bundesgericht 1A.232/1P. 534/1995 vom 6. Dezember 1995 i.S. G. AG c. Stadt Chur, Erw. 3b). Zum weitgehend überbauten Gebiet gehören nach konstanter Rechtsprechung überbaute Gebiete, welche zum geschlossenen Siedlungsgebiet gehören, also mit anderen Worten Flächen, die den Kernbereich der Bauzone bilden. Zum Kernbereich der Bauzone gehören explizit die überbauten Grundstücke, Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie an überbaute Areale angrenzende Flächen, welche an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet.

Die ausgeschiedenen Bauzonen in den lärmbelasteten Gebieten sind nachstehend anhand der obenstehenden Kriterien in Verbindung mit Art. 29 und 30 LSV auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzes zu prüfen.

b) Ortsrandzone I und II

Vorbehalte betreffend Lärmschutz ergeben sich einerseits für folgende Ortsrandzonen I und II:

- Ortsrandzone II im Gebiet „Unterlaret“ auf der Parzellen Nr. 1639 (Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“).
Diese Parzelle lag gemäss bisher rechtsgültigem Zonenplan 1:2'500 „Laret und Wolfgang (Dorf)“ vom 4. Dezember 1977 nicht in der Bauzone. Der Planungswert der ES II gemäss vorliegendem Lärmimmissionskataster ist bis zu einer Distanz von 123 m ab Strassenmitte, also mit anderen Worten für die gesamte ausgeschiedene Wohnbauzone, überschritten. Auf den Planungswert der ES III darf, wie vorstehend unter Ziffer 12.2 dargelegt, nicht abgestellt werden.
- Ortsrandzone II im Gebiet „Ob em See“ auf den Parzellen Nr. 1250 (soweit sie unüberbaut ist), Nr. 1385, Nr. 1485 und Nr. 1508 (Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“).
Die besagten Flächen sind nicht weitgehend überbaut. Zudem befand sich die Parzelle Nr. 1508 gemäss Zonenplan 1:2'500 „Ob dem See (Dorf)“ vom 4. Dezember 1977 noch ausserhalb der Bauzone. Der Planungswert der ES II gemäss vorliegendem Lärmimmissionskataster ist bis zu einer Distanz von 123 m ab Strassenmitte, also mit anderen Worten für die gesamte Fläche der vorstehend erwähnten Parzellen und Parzellenteilen der Ortsrandzone II, überschritten. Auf den Planungswert der ES III darf nicht abgestellt werden.
- Ortsrandzone I im Gebiet „Seewis“ auf der Parzelle Nr. 993 (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
Die genannte Parzelle ist nicht weitgehend überbaut und gemäss vorliegendem UEB auch nur teilweise erschlossen. Der Planungswert der ES II gemäss vorliegendem Lärmimmissionskataster ist bis zu einer Distanz von 88 – 124 m ab Strassenmitte (abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) überschritten. Zudem wird gemäss kantonaler Richtplanung unmittelbar nord-nordöstlich angren-

zend das Trasse für die Kleine Umfahrung Davos (Anschluss Flüela) freigehalten, was in Zukunft weitere Lärmimmissionseinwirkungen auf der Parzelle Nr. 993 auslösen würde. Auf den Planungswert der ES III darf, wie vorstehend unter Ziffer 12.2 erwähnt, nicht abgestellt werden.

Bei den vorstehend aufgeführten Bauzonen resp. Bauzonenteilen handelt es sich wie erwähnt um nicht weitgehend überbaute Gebiete. Sie sind daher als Neueinzonungen zu qualifizieren. Aus diesem Grunde ist für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV anzuwenden. Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, können für die vorerwähnten Teile der Ortsrandzone I und II die Planungswerte im Sinne von Art. 29 LSV nicht eingehalten werden. Ferner enthält die vorliegende Planung keine konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen, durch welche die Planungswerte für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb der vorgesehenen Ortsrandzonen eingehalten werden können. Solche notwendige und konkrete planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind im Rahmen der Grundordnung (beispielsweise im Rahmen des Generellen Gestaltungsplans) verbindlich einzuplanen.

Aufgrund der aufgezeigten Sach- und Rechtslage sieht sich die Regierung praxisgemäss veranlasst, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der vorstehende erwähnten Zonen resp. Zonenteile zu sistieren, bis die zur Vermeidung der übermässigen Lärmimmissionen erforderlichen Massnahmen gemäss Art. 29 Abs. 1 LSV im Sinne der vorstehenden Erwägungen im Rahmen der Grundordnung verbindlich festgelegt sind. Bezüglich der Ortsrandzone I im Bereich der Parzelle Nr. 993 aus Konsequenzgründen auch die im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ festgelegte Quartiergestaltungsplanpflicht zu sistieren.

c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Sodann ergeben sich hinsichtlich folgender Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) Bemerkungen in Zusammenhang mit der Einhaltung der LSV.

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nr. 995, 996 und 1014 im Gebiet „Höfji/Seehöhi“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
Der Planungswert für die ES II wird für einen Bereich von 88 bis 123 m (abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) ab Strassenmitte überschritten, während der Planungswert für eine ES III für einen Bereich von noch 35 bis 52 m (abhängig von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) ab Strassenmitte nicht eingehalten werden könnte.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 2138 im Gebiet „Gadenstatt“ (Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris, Mühle“).
Der Planungswert für die ES II wird für einen Bereich von 71 m ab Strassenmitte überschritten, während der Planungswert für eine ES III für einen Bereich von noch 27 m ab Strassenmitte nicht eingehalten werden kann.

Die vorerwähnten Flächen sind heute offensichtlich nicht weitgehend überbaut. Unter diesen Umständen ist für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz - wie schon bei der Ortsrandzone I und II (vgl. vorstehend lit. b) - Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV anzuwenden. Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die notwendigen, konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte für die vorerwähnten ZöBA resp. ZöBA-Teile sind somit im Rahmen der Grundordnung verbindlich zu regeln. Die zu treffenden Massnahmen stehen dabei allenfalls in Abhängigkeit von den innerhalb der einzelnen ausgeschiedenen ZöBA vorgesehenen Nutzungen, welche gegebenenfalls ausnahmsweise die

Zuordnung einer ES III zulassen, so beispielsweise für einen Werkhof. Aus den vorliegenden Unterlagen geht jedoch nicht hervor, welcher Zweck mit der Ausscheidung der zwei zur Diskussion stehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen konkret verfolgt wird.

Aufgrund der aufgezeigten Sach- und Rechtslage sieht sich die Regierung veranlasst, das Genehmigungsverfahren betreffend der auf den Parzellen Nr. 995, Nr. 996 und 1014 im Gebiet „Höfji/Seehöhi“ und betreffend der auf der Parzelle Nr. 2138 im Gebiet „Gadenstatt“ ausgedehnten ZöBA zu sistieren, bis die erforderlichen Massnahmen gemäss Art. 29 Abs. 1 LSV im Sinne der vorstehenden Erwägungen im Rahmen der Grundordnung festgelegt sind.

d) Mit Lärm belastete, aber weitgehend überbaute Bauzonen

Die übrigen übermässig mit Lärm belasteten Bauzonen sind bereits heute zum grössten Teil überbaut und beinhalten lediglich Baulücken von untergeordneter Bedeutung. Diese Flächen bilden bereits heute Teil des weitgehend überbauten Gebietes und gelten demnach als bereits bestehende Bauzonen. Die fraglichen Flächen sind aufgrund der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom August 2001 zudem erschlossen. Infolgedessen können sie mit dem Hinweis genehmigt werden, dass bezüglich der Einhaltung des Lärmschutzes Art. 31 LSV anzuwenden ist. Die Anforderungen an einen rechtsgenügenden Lärmschutz sind also im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und mit geeigneten Massnahmen einzuhalten.

13. Landschafts- und Naturschutz

13.1 Auftrag aus dem Regierungsbeschluss Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997

Im Genehmigungsbeschluss Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 zum ersten Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung für das Teilgebiet „Landschaft“ hat die Regierung

unter Ziffer 2 lit. m des Dispositivs die Landschaft Davos Gemeinde angewiesen, für die schützenswerten Naturobjekte innert 5 Jahren gestützt auf entsprechende Inventare die erforderlichen Regelungen im Sinne der Erwägungen (vgl. Abschnitt D, Ziffer 8, Seite 20 ff. des vorstehend erwähnten Regierungsbeschlusses) zu treffen. Zurzeit liegen betreffend der Thematik „Naturschutz respektive schützenswerte Naturobjekte“ noch keine Ergebnisse vor. Vielmehr erscheint die Bestimmung betreffend der Thematik „Naturschutz“ nach wie vor unverändert als Übergangsregelung in Art. 173 des vorliegenden Baugesetzes. Die Regierung geht davon aus, dass die Landschaft Davos Gemeinde die Arbeiten betreffend Naturschutz respektive betreffend Umgang mit schutzwürdigen Naturobjekten im Sinne von Art. 173 BauG sowie im Sinne der vorstehend erwähnten regierungsrätlichen Anweisung nun rasch an die Hand nimmt. Die Regierung erachtet es dabei als zweckmässig, wenn als weitere Grundlage für die zu treffenden Regelungen ein oder verschiedene Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK) ausgearbeitet werden, wie dies offenbar auch vorgesehen ist.

Im Hinblick auf die durchzuführenden Arbeiten im Bereich „Naturschutz“ drängen sich für den vorliegenden Teilbereich „Siedlung“ zusätzlich zu den im obenerwähnten Regierungsbeschluss Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (vgl. Abschnitt D, Ziffer 8, Seite 19 ff.) enthaltenen Ausführungen die nachstehenden ergänzenden Hinweise und Bemerkungen auf:

13.2 Schützenswerte Gehölze wie Hecken, Feld- und Ufergehölze

a) Schutz der bedeutenden Gehölze über die Nutzungsplanung der Gemeinde

Gemäss Art. 118 BauG (Baumschutz) sind Bäume wenn möglich zu erhalten. Bäume innerhalb der Bauzone dürfen nur nach Anhörung der Forstorgane beseitigt werden, wenn keine überwiegenden Interessen ästhetischer oder biologischer Art dagegen sprechen. Die Baubehörde kann Ersatzpflanzungen anordnen.

Diese Bestimmung ist aus naturkundlicher respektive landschaftlicher Sicht zu begrüßen. Trotzdem ist aufgrund einer noch zu erarbeitenden Inventarisierung auch ein planerischer Schutz der ökologisch besonders wertvollen sowie der ortsbildprägenden Hecken, Feld- und Ufergehölze mit entsprechenden Eintragungen der schützenswerten Einzelobjekte in den Zonenplan oder in den Generellen Gestaltungsplan sicherzustellen. Dies gilt im Grundsatz für das gesamte Gemeindegebiet der Landschaft Davos Gemeinde, betreffend der vorliegenden Nutzungsplanung für den Teilbereich „Siedlung“ im Besonderen aber für Gebiete im Unterschnitt, im Gebiet „Burgstall/Stilli“, im Gebiet „Seehöhi/Tschuggen“, auf Parzelle Nr. 569 im Gebiet „Uf der Matta“ und auf den Parzellen Nr. 1167 und Nr. 1274 im Gebiet „Hohe Promenade“.

- b) Hinweis auf erforderliche Bewilligungsverfahren betreffend der Entfernung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Grundsätzlich ist die Aussage im vorliegenden Planungsbericht vom März/April 2001 richtig, dass die Entfernung eines Baumes, welcher nicht in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht, weder einer Baubewilligung noch einer öffentlichen Publikation bedarf. Die Landschaft Davos Gemeinde ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für die Entfernung jedes Gehölzes, welches Bestandteil einer bestehenden Hecke respektive eines existierenden Feld- oder Ufergehölzes bildet, laut Art. 2 Abs. 3 KWaG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 3 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Waldgesetz (KWaV) eine Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) erforderlich ist, sofern das Vorhaben nicht im Zusammenhang mit der Pflege des betreffenden Gehölzes steht. Dieses Bewilligungserfordernis gilt auch für Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Bauzonen, wobei deren Vollzug durch die betreffende Gemeinde sicherzustellen ist.

13.3 Weitere bekannte naturkundliche Werte innerhalb des Perimeters der vorliegenden Nutzungsplanung „Teilbereich Siedlung“

Für folgende weiteren Natur- und Landschaftsobjekte innerhalb des Perimeters der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung „Teilbereich Siedlung“ sind aufgrund ihres bedeutenden naturkundlichen und/oder landschaftlichen Wertes öffentlichrechtliche Regelungen hinsichtlich der Sicherung ihrer zukünftigen Existenz zu prüfen:

- Landschaftlich bedeutende Terrasse süd-südwestlich der Siedlung „Monstein“, welche als Landschaft L-806 von lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar geführt wird (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“).
- Flachmoor im Gebiet „Hof Boden“, welches als Flachmoor Fm-15532 von lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar geführt wird (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 „Clavadel, Sertig“).
- Erratischer Block innerhalb der Ortsrandzone II im Gebiet „Uf den Bortjeni“, welcher als Naturobjekt NO-562 von lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar geführt wird (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
- Markanter Seitenmoränenzug mit Baumgruppe und grossem Granit-Erraktiker im Gebiet „Ufem Bode“, welcher als Naturobjekt NO-563 von lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar geführt wird (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
- Tschuggensee (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).

14. Ortsbildschutz

14.1 Bemerkungen zu den vorliegenden Gebäudeinventaren

Bei den Ortsplanungsunterlagen liegen ein umfassendes Kulturgüterinventar sowie ein Stallinventar. Bei diesen Grundlagen handelt es sich um eigentliche Gebäudeinventare. Aus denkmalpflegerischer Sicht drängt sich der Hinweis auf, dass eine Er-

gänzung des vorliegenden Kulturgüterinventars insbesondere bezüglich Bauten der Frühen Moderne sowie weiteren Bauten ausserhalb der Bauzonen geprüft werden soll. Aufgrund der Ergänzung der Inventargrundlagen müsste dann auch eine Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes in Betracht gezogen werden. So scheint beispielsweise eine Ergänzung des Inventars mit weiteren erhaltenswerten Baugruppen wie beispielsweise den Arkaden in Davos-Platz geboten.

Aus Sicht der Raumplanung wird eine Ergänzung der bestehenden Inventare in Bezug auf die Siedlungsstruktur (äusseres und inneres Ortsbild, Ansichten, Freiräume, Strassen und Plätze, Brunnen, Bepflanzung etc.) angeregt. Aufgrund dieser Ergänzung sollen die Festlegungen in den Zonenplänen und/oder Generellen Gestaltungsplänen erforderlichenfalls vervollständigt oder angepasst werden.

Im Übrigen wird festgehalten, dass es sich bei den vorliegenden Gebäudeinventaren um Inventargrundlagen im Sinne von Art. 12 BauG handelt. Die diesbezüglichen Bestimmungen gelangen daher zur Anwendung.

14.2 Weitere Massnahmen zur Erhaltung der Ortsbilder von Laret, Monstein und Sertig

Die Fraktionen „Laret“, „Monstein“ und „Sertig“ verfügen hinsichtlich ihres Ortsbildes und ihrer bestehenden Siedlungsstruktur über besondere Werte. Folgerichtig werden die genannten Fraktionen im Kantonalen Richtplan als schützenswerte Orte (gegebenenfalls mit Freihaltebereich) geführt werden.

Die Gemeinde hat für die genannten drei Fraktionen im Rahmen der vorliegenden Generellen Gestaltungspläne (GGP) sogenannte Bereiche „Ortsbildschutz“ festgelegt, wobei diesbezüglich die Bestimmungen von Art. 116 BauG zur Anwendung gelangen. Diese Regelung wird grundsätzlich begrüsst.

Aufgrund der noch gut erhaltenen äusseren Ortsbilder der genannten drei Fraktionen wird zur Freihaltung schöner Ortsansichten zusätzlich jedoch die Ausscheidung von Freihaltezonen angeregt. Die Landschaft Davos Gemeinde wird deshalb ersucht, die Situation unter diesem Aspekt nochmals zu überprüfen und zweckmässige Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung noch zu treffen.

15. Zuschriften

Im Verlaufe des Genehmigungsverfahrens gingen beim Kanton diverse Zuschriften ein, in welchen betroffene Grundeigentümer bestimmte Festlegungen der neuen Zonenordnung beanstanden. Zwei davon betreffen die neue Zonenordnung im Gebiet zwischen der Oberen Strasse und der Schatzalpstrasse im Bereich der Parzellen Nr. 1289, 1292, 1293 und 1314.

Bezüglich dieser beiden Zuschriften ist klarzustellen, dass diese nicht als Planungsbeschwerden im Sinne von Art. 37a KRG entgegengenommen und behandelt werden können, weil sie erst nach Ablauf der 20-tägigen Beschwerdefrist eingingen.

Wenn im Folgenden dennoch kurz auf diese beiden Zuschriften eingegangen wird, so geschieht dies somit nicht im Sinne einer Beschwerdebehandlung, sondern lediglich im Sinne einer Beantwortung. Insbesondere erfolgt die Beurteilung der beanstandeten Planung allein aufgrund der begrenzten Kognition der Regierung im Sinne von Art. 37 Abs. 3 KRG, wie sie für das Genehmigungsverfahren generell gilt. Eine Auseinandersetzung mit entgegenstehenden Privatinteressen, wie dies im Beschwerdeverfahren erforderlich wäre, unterbleibt.

Unter Zugrundelegung einer begrenzten Kognition gemäss Art. 37 Abs. 3 KRG erweist sich die beanstandete Planung im Bereich zwischen der Oberen Strasse und der Schatzalpstrasse nun keineswegs als derart verfehlt, als dass sich eine Nichtgenehmigung resp. Zurückweisung der fraglichen Planung aufdrängen müsste. Der

Streifen zwischen der Oberen Strasse und der Schatzalpstrasse bis hin zum Trasse der Schatzalpbahn gehörte bereits nach der bisherigen Ortsplanung von 1977 einer Zone an, die im Vergleich zur den weiter oben liegenden Grundstücken eine erheblich höhere Nutzungsdichte zuliess (W4 mit AZ 0.8 [vierstöckig] gegenüber W2 mit AZ 0.25 [zweistöckig]). Gegenüber dieser bisherigen Ordnung hat sich in der neuen Ordnung insoweit etwas geändert, als der bisherige W4-Streifen neu in der Zone „Stadtliches Wohnen“ mit einer AZ von 1.0 (fünfstöckig) liegt und dass auch der obere Teil der Parzelle Nr. 1289 in die Zone mit grösseren Baumöglichkeiten einbezogen wurde. Die Aufzonung mag aus der Sicht angrenzender Grundeigentümer in der Tat mit Nachteilen verbunden sein, auch wenn die AZ in der W2 ebenfalls erhöht wurde (von 0.25 auf 0.35). Mit Rücksicht auf die Planungshoheit und Planungsautonomie der Gemeinde in Verbindung mit der begrenzten Kognition im Genehmigungsverfahren steht es der Regierung jedoch nicht zu, hier korrigierend einzugreifen, um so weniger, als der planerische Entscheid der Gemeinde angesichts der Siedlungsstrukturen im fraglichen Gebiet (dichtere Bebauungen entlang der Oberen Strasse; lockere Überbauung entlang der Schatzalpstrasse) sachlich vertretbar erscheint.

E.

Fünf Generelle Gestaltungspläne 1:2'500 und vier Generelle Gestaltungspläne 1:5'000

1. Bemerkungen in formeller Hinsicht

In den Gebieten „Dählenwald“, „Mattenwald“ und „Tschuggen“ ist in den vorliegenden Generellen Gestaltungsplänen 1:2'500 eine grüne Linie dargestellt. Bei dieser Linie handelt es sich um den Planungssperimeter der in den oben genannten Gebieten ausgeschiedenen Wohnzonen Wald gemäss vorliegenden Zonenplänen. Es wird festgehalten, dass diese Linie lediglich der Information dient und dass ihr keinerlei rechtliche Bedeutung zukommt.

2. Linie „Reduzierter Waldabstand“ sowie „Reduzierter Waldabstand Wohnzone Wald“

Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) legt den gesetzlichen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber der von den Forstorganen bestimmten Waldgrenze fest. Für die Erhöhung respektive Erweiterung von Bauten und Anlagen und deren Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung sowie für unterirdische Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Hochspannungsmasten und dergleichen sind die Bestimmungen von Art. 27 Abs. 2 und Abs. 3 ABzWaG direkt anwendbar. Zusätzlich können aufgrund von Art. 27 Abs. 1 ABzWaG tiefere Waldabstände in Ausnahmefällen mit der Ausscheidung von Baulinien oder Baugestaltungslinien festgelegt werden, sofern diese Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan dargestellt sind. Derartige Ausnahmefälle sieht die Landschaft Davos Gemeinde gemäss vorliegenden Generellen Gestaltungsplänen an zahlreichen Stellen vor. Die weitere Beurteilung und Behandlung dieser in den vorerwähnten Plänen enthaltenden Linien „Reduzierter Waldabstand“ und „Reduzierter Waldabstand Wohnzone Wald“ erfordert weitere Gespräche und zusätzliche Abklärungen. Dies dürfte noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Um die Genehmigung der übrigen Teile der vorliegenden Revisionsvorlage nicht zu verzögern, wird über diese Waldabstandslinien später in einem neuen (zusätzlichen) Genehmigungsbeschluss entschieden.

Folglich wird das Genehmigungsverfahren bezüglich aller in den Generellen Gestaltungsplänen festgelegten Linien „Reduzierter Waldabstand“ sowie „Reduzierter Waldabstand Wohnzone Wald“ sistiert.

3. Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG)

Es wird auf die Ausführung unter Abschnitt D, Ziffer 11 verwiesen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und 4 sowie Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

- I. Das **Baugesetz vom 4. März 2001** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden formellen Korrekturen, Vorbehalten, Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:
 1. Art. 18 BauG (Meldepflicht) wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass sich die Anwendung dieser Bestimmung lediglich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzone beziehen darf (Erw. S. 5).
 2. Die Landschaft Davos Gemeinde wird angewiesen, Art. 33 Abs. 1 BauG (Gewässerabstand) mit Regelungen betreffend Tiefbauten zu ergänzen. Zudem wird die Gemeinde ersucht, den Gewässerabstand ausserhalb der Bauzonen vorsorglich generell auf 20 m anzuheben und in der Folge für sämtliche Fliessgewässer differenzierte Gewässerabstandslinien im Sinne von Art. 33 Abs. 3 BauG festzulegen. Die Genehmigung des in Art. 33 Abs. 1 statuierten Gewässerabstandes von 10 m erfolgt jedenfalls unter dem Vorbehalt einer allfälligen abweichenden Beurteilung im Einzelfall bei der Prüfung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Erw. S. 5 f.).
 3. Bezüglich Art. 34 (Strassenabstand) wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, in Art. 34 einen entsprechenden Vermerk anzubringen (Erw. S. 8).

4. Die Gemeinde wird bezüglich Art. 37 (Zu- und Ausfahrten) darauf hingewiesen, dass die Erstellung oder Änderung von Zu- und Ausfahrten aufgrund von Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes einer Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, sofern es sich dabei um Zu- respektive Ausfahrten auf kantonale Strassen handelt (Erw. S. 8).
5. Das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 72 BauG (Wohnzone Wald) sowie bezüglich der unter dem Titel „Genereller Gestaltungsplan zur Wohnzone Wald“ im Anhang zum BauG aufgeführten Art. 1 – 4 wird sistiert (Erw. S. 9).
6. In Art. 93 BauG (Zonenschema) wird das Tabellenfeld in Zeile „Art. 67“/Spalte „Zonen“ mit der Wortfolge „und Anlagen“ ergänzt (Erw. S. 4 f.).
7. Art. 93 BauG (Zonenschema) wird in Bezug auf den Verzicht der Gemeinde, für die ZöBA in der Spalte Quartierplanpflicht den Hinweis „siehe GGP“ anzubringen, an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (Erw. S. 9 f.).
8. Art. 98 Abs. 3 (anrechenbare BGF) wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass diese Bestimmung in Bezug auf Wintergärten und Windfänge bei Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht zur Anwendung gelangen darf (Erw. S. 10).
9. Im Art. 119 BauG (Bereich Klinik) wird der Begriff „Klinikzone“ entsprechend den Zonenplänen durch den Begriff „Zone für Kurbetriebe“ ersetzt (Erw. S. 11).
10. Die Landschaft Davos Gemeinde wird angewiesen, die Vorschriften des Baugesetzes über die Erschliessung im Sinne der Erwägungen wenigstens mit den wichtigsten Punkten über die Finanzierung der Erschliessung zu ergänzen (Erw. S. 11 f.).

11. Art. 171 Abs. 2 BauG wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die innerhalb der „Perimeter Sondernutzungsplanung“ noch durchzuführenden Nutzungsplanungen der Volksabstimmung in der Gemeinde zu unterstellen sind (Erw. S. 12 f.).

II. Die Zonenpläne 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“, „Davos Platz, Dorf“, „Schatzalp“, „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“ und „Glaris, Spina, Monstein“ sowie die Zonenpläne 1:5'000 „Flüela“, „Dischma, Büelen Teufi“, „Dischma Dürrboden“ und „Clavadel Sertig“, alle vom 4. März 2001, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden formellen Korrekturen, Anordnungen, Änderungen, Nichtgenehmigungen, Zurückweisungen, Sistierungen, Auflagen, Anweisungen, Festlegungen, Anliegen, Empfehlungen und Hinweisen genehmigt:

A. Korrekturen formeller Mängel (Art. 37 Abs. 4 KRG)

1. Das ARP wird beauftragt, die Zone „übriges Gemeindegebiet“ in den Zonenplänen zusammen mit der Gemeinde in einer geeigneteren Weise (z.B. Schraffur oder dergleichen) zu kennzeichnen (Erw. S. 14 f.).
2. Im Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“ wird die Legende mit einem Legendenfeld „Grünzone“ ergänzt (Erw. S. 14).
3. Im Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“ und im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ wird die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ im Gebiet „Hohe Promenade/Schatzalpbahn“ gestrichen, soweit sie die dortige Zone für touristische Infrastruktur durchquert (Erw. S. 14).
4. Im Zonenplan 1:5'000 „Unterschnitt/Monstein“ vom 1. Dezember 1996 wird das Legendenfeld „Campingzone“ durch ein neues Legendenfeld „Archäologiezone“ ersetzt (Erw. S. 15 f.).

5. Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“ wird die Festlegung „Quartiergestaltungsplanpflicht“ und „Bereich Hotels“ im Gebiet „Höhwald“ im Bereich der Parzellen Nr. 5779/1495 und 1382 dem Verlauf resp. der Abgrenzung der dortigen Ortsrandzone II angepasst (Erw. S. 15).

B. Anordnungen im Zusammenhang mit den Planungslöchern

1. Soweit die Nutzungszonen gemäss den Zonenplänen „Landschaft“ vom 1. Dezember 1996 durch Nutzungszonen gemäss den neuen Zonenplänen vom 4. März 2001 „überlappt“ werden, gehen letztere vor (Erw. S. 16).
2. Die zwischen den Zonenplänen „Landschaft“ vom 1. Dezember 1996 und den neuen Zonenplänen vom 4. März 2001 bestehenden Planungslücken (Planungslöcher) werden gemäss den Anordnungen unter Abschnitt C. Ziffer 2.2 – 2.5 (Erw. S. 16 – 21) gefüllt.

C. Änderungen

1. Die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ auf der Parzelle Nr. 1148 im Gebiet „Sportgymnasium“ (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) wird entsprechend der erteilten Rodungsbewilligung vom 18. April 1999 angepasst (Erw. S. 37).
2. Die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ auf der Parzelle Nr. 4863 im Gebiet „Lemmsch Hof“ in Davos Dorf (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) wird südlich der auf der genannten Parzelle existierenden Gebäude korrigiert, und die Fläche nördlich dieser korrigierten Linie wird der Ortsrandzone I zugewiesen (Erw. S. 37).

3. Die Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG“ auf Parzelle Nr. 5479 im Gebiet „Spinabad“ in Davos Glaris (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“) wird neu durch eine Verbindungslinie zwischen den vermessenen Punkten Nr. 3096 und Nr. 3922 festgelegt. Die im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsrevision noch keiner Zone zugewiesene Fläche wird neu dem Bauperimeter Bergbahnen zugewiesen. Die nicht dem Wald zugeordneten Flächen der Parzelle Nr. 5598 verbleiben in der Landwirtschaftszone gemäss Zonenplan 1:5'000 „Unterschnitt/Monstein“ vom 1. Dezember 1996 (Erw. S. 38).
4. Die Dorfkernzone auf Parzelle Nr. 5712 wird, soweit sie mit einer Gefahrenzone I laut Gefahrenzonenplan vom 3. März 1991 überlagert ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer in die Landwirtschaftszone umgezont (Erw. S. 35).

D. Nichtgenehmigungen

1. Die Zonen für öffentliche Baute und Anlagen für die Abwasserreinigungsanlage beim Bahnhof „Monstein“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“), für die Abwasserreinigungsanlage im Gebiet „Glaris Ortolfi“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“) und für das Schulhaus im Gebiet „Mühle“ im Sertigtal (Zonenplan 1:5'000 „Clavadel Sertig“) werden nicht genehmigt. Die Gemeinde wird ersucht, für die entsprechenden Flächen eine andere Nutzungszone auszuscheiden (Erw. S. 23 ff.).
2. Die neu ausgeschiedenen Gefahrenzonen II in den Gebieten „Gadenstatt/Bildji“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) und „Glaris Ortolfi“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“) werden nicht genehmigt, soweit sie von der Gefahrenzone I laut Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 3. März 1991 überlagert sind (Erw. S. 36).

E. Zurückweisungen zur Überarbeitung

1. Die im Zonenplan 1:2'500 „Schatzalp“ im Gebiet „Schatzalp“ ausgeschiedene Landwirtschaftszone wird zufolge Konflikten mit Wald von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (inkl. Löcher Nr. 10 und 11 gemäss Liste der Gemeinde vom 17. Januar 2002) (Erw. S. 27 f.).
2. Die im Zonenplan 1:2'500 „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“ im Gebiet „Spina“ ausgeschiedene Landwirtschaftszone an der nördlichen Ecke der Parzelle Nr. 3602 wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Festlegung einer korrekten Abgrenzung der Landwirtschaftszone gegenüber dem Wald, zurückgewiesen (Erw. S. 28).
3. Die Festlegung einer generellen ES III für die Zone „übriges Gemeindegebiet“ in den Zonenplanlegenden wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung (differenzierte Festlegung im Sinne der Erwägungen) zurückgewiesen (Erw. S. 38 f.).
4. Die in den Zonenplänen festgelegten ES-Aufstufungen entlang von Strassen („ES III“, mit oder ohne rote Begrenzungslinie) werde von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen (Erw. S. 39 ff.).
5. Die Grünzone im Bereich der Parzellen Nr. 877, 879 und 1048 sowie die Zone „Städtisches Wohnen“ im Bereich der Parzellen Nr. 876, 877 (oberer Teilbereich), 1048 (oberer Teilbereich) und 1190 werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (beschwerdebedingt) (Erw. S. 23).

F. Sistierungen

1. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der nachfolgend aufgeführten Zonen wird mangels Vorliegen von rechtskräftigen Rodungsbewilligungen sistiert (Erw. S. 25 f.):
 - a) Wohnzone Wald im Gebiet „Dählenwald“ (inklusive die Wohnzone Wald im Bereich der Parzellen Nr. 1417 und 1698) (Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“).
 - b) Wohnzone Wald im Gebiet „In der Matta/Mattawald/Ob da Züna“ (inklusive die Wohnzone Wald im Bereich der Parzellen Nr. 1344 und 4606) (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
 - ✓ c) Wohnzone „Wald“ im Gebiet „Tschuggen“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
 - d) Ortsrandzone I im Gebiet „Mattenwald“ auf den Parzellen Nr. 1282, 5087, 5088; 5092, 5236, 5238 und 5233, soweit es sich um innerhalb des Waldareals liegende Flächen jenseits der Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG“ handelt (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
 - e) Grünzone im Gebiet „Park“ auf den Parzellen Nr. 4754, 4769, 4772 und 5131, soweit es sich um innerhalb des Waldareals liegende Flächen jenseits der Linie „Waldfeststellungen gemäss Art. 10 und 13 WaG“ handelt (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
 - f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich des Sportgymnasiums Parzelle Nr. 1148, soweit es sich in Berücksichtigung der Rodungsbewilligung vom 28. April 1999 um innerhalb des Waldareals liegende Flächen jenseits der Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG“ handelt (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).

2. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der folgenden im Gebiet „Tschuggen“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) ausgeschiedenen Zonen wird sistiert, bis eine korrekte und vollständige Waldfeststellung vorliegt (Erw. S. 26 f.):
 - a) Wohnzone Wald
 - b) Ortsrandzone II
 - c) Ortsrandzone I hinsichtlich der Parzellen Nr. 1414, 4826, 4871 und 5278

3. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Bauzonen auf den Parzellen Nr. 542, 543, 5042 und 5303 im Gebiet „Uf der Matta“ (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) wird sistiert, soweit diese Bauzonen innerhalb der Gefahrenzone I liegen (Erw. S. 34 f.).

4. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der folgenden Bauzonen wird sistiert, bis die zur Vermeidung von übermässigen Lärmimissionen erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 29 Abs. 1 LSV im Rahmen der Grundordnung verbindlich festgelegt sind (Erw. S. 41 ff.):
 - a) Ortsrandzone II im Gebiet „Unterlaret“ auf der Parzelle Nr. 1639 (Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“).
 - b) Ortsrandzone II im Gebiet „Ob em See“ auf den Parzellen Nr. 1250 (unüberbauter, 20 m breiter Streifen südlich der überbauten Flächen), Nr. 1385, Nr. 1485 und Nr. 1508 (Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“).
 - c) Ortsrandzone I im Gebiet „Seewis“ auf der Parzelle Nr. 993 (Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“). Gleichzeitig mit der Sistierung der Nutzungszone muss für die Parzelle Nr. 993 aus Konsequenzgründen auch die im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ festgelegte Quartiergestaltungsplanpflicht sistiert werden.

- d) ZöBA im Gebiet „Höfji/Seehöhi“ auf den Parzellen Nr. 995, 996 und 1014 sowie ZöBA-Teil im Gebiet „Gadenstatt“ auf der Parzelle Nr. 2138.
5. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der auf der Parzelle Nr. 843 (Liegenschaft „Montana“) festgelegten weissen Fläche („übriges Gemeindegebiet“) wird sistiert (beschwerdebedingt) (Erw. S. 22).
6. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der zonenplanerischen Behandlung der Parzelle Nr. 488 (Richtstattweg 3) wird sistiert (beschwerdebedingt) (Erw. S. 22 f.).

G. Auflagen

1. Die Genehmigung der Bauzonen innerhalb der Bereiche mit erhöhter Wassergefahr gemäss Situationsplan 1:10'000 der Gefahrenkommission 3 vom 29. November 2001 (Gebiet „Buchli“) und Situationsplanausschnitten „Flüelastrasse“ 1:1'000, „Mattastrasse“ 1:1'000 und „Ortolfi“ 1:1'000 der Gefahrenkommission 3 vom 29. November 2001 erfolgt unter folgenden Auflagen (Erw. S. 30 f.):
 - a) Ab Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses dürfen innerhalb der Bereiche mit erhöhter Wassergefahr keine Neubauten oder Ersatzbauten (Abbruch/Wiederaufbau) mehr bewilligt oder realisiert werden, bis die definitive Gefahrenzonenausscheidung im fraglichen Bereich im Verfahren nach Art. 37 KRG rechtskräftig erfolgt ist.
 - b) Bereits bestehende Bauten innerhalb der Bereiche mit erhöhter Wassergefahr dürfen nur unterhalten, erneuert und modernisiert werden. Geringfügige teilweise Änderungen und Erweiterungen bestehender Bauten dürfen bewilligt werden, soweit diese baulichen Massnahmen zu keiner intensiveren Nutzung, zu keinem gesteigerten Gebrauch und zu keiner erheblichen Wertvermehrung führen. Bewilligungsinstanz ist

die Baubehörde der Landschaft Davos Gemeinde. Im Verfahren zur Bewilligung solcher Bauvorhaben müssen die Gefahrenkommission 3 und die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Graubünden angehört werden.

2. Die Genehmigung der Nutzungszonen innerhalb der Bereiche mit möglicher Wassergefahr gemäss den drei Situationsplänen 1:10'000 der Gefahrenkommission 3 vom 29. November 2001 erfolgt unter der Auflage, dass im Bewilligungsverfahren für Neubauten und Neuanlagen, für Abbruch- und Wiederaufbauten sowie für Erweiterungen, teilweise Änderungen und Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von bestehenden Bauten und Anlagen die Gefahrenkommission 3 angehört werden muss. Zudem bedürfen alle vorerwähnten Bauvorhaben der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Die Gebäudeversicherung umschreibt in Zusammenarbeit mit der Gefahrenkommission 3 die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren (Art. 17 Abs. 2 KRVO) (Erw. S. 33 f.).

H. Anweisungen

1. Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonenplanung im Sinne der Erwägungen bis im Jahre 2005 abzuschliessen (Erw. S. 29 ff.).

I. Feststellungen

1. Es wird festgestellt, dass hinsichtlich sämtlicher Gebiete, für welche die Gefahrenzonen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht neu ausgeschieden worden sind, die Gefahrenzonepläne vom 3. März 1991 ihre Rechtsgültigkeit behalten (Erw. S. 29).

2. Es wird festgestellt, dass den in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen enthaltenen Linien Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 WaG die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zukommt. In den übrigen Gebieten behalten die Waldgrenzen ihre dynamische Wirkung (Erw. S. 36 f.).

K. Anliegen

1. Die Landschaft Davos Gemeinde wird ersucht, die Arbeiten betreffend Naturschutz respektive betreffend Umgang mit schutzwürdigen Naturobjekten im Sinne von Art. 173 BauG sowie im Sinne der im Beschluss Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 unter Ziffer 2 lit. m des Dispositives formulierten regierungsrätlichen Anweisung rasch an die Hand zu nehmen (Erw. S. 46).
2. Die Gemeinde wird ersucht, aufgrund einer noch zu erarbeitenden Inventarisierung einen planerischen Schutz der ökologisch besonders wertvollen sowie der ortsbildprägenden Hecken, Feld- und Ufergehölze mit entsprechenden Eintragungen der schützenswerten Einzelobjekte in den Zonenplan oder in den Generellen Gestaltungsplan sicherzustellen (Erw. S. 47).
3. Die Gemeinde wird ersucht, für folgende Natur- und Landschaftsobjekte planungsrechtliche Regelungen hinsichtlich der Sicherung ihrer zukünftigen Existenz zu prüfen (Erw. S. 48):
 - a) Landschaftlich bedeutende Terrasse süd-südwestlich der Siedlung Monstein (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“).
 - b) Flachmoor im Gebiet „Hof Boden“ (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 „Clavadel Sertig“).
 - c) Erratischer Block innerhalb der Ortsrandzone II im Gebiet „Uf den Bortjeni“ (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).

- d) Markanter Seitenmoränenzug mit Baumgruppe und grossem Granit-Erraktiker im Gebiet „Uf em Bode“ (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).
- e) Tschuggensee (Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“).

L. Empfehlungen

1. Der Gemeinde wird empfohlen, die drei geplanten Wohnzonen Wald einzelfallweise einer Lösung zuzuführen, wobei entsprechende Rodungsgesuche für alle drei Gebiete im Sinne des für das Gebiet „Dählenwald“ vorliegenden planerischen Vorschlags (vgl. Schlussbericht „Waldsiedlungen“ vom 29. April 1999; GIS PLAN AG; Chur, Anhang 3) ausgearbeitet werden können (Erw. S. 26).
2. Der Gemeinde wird empfohlen, die überbauten Parzellen im Gebiet „Arelen“ (Zonenplan 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“) der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zuzuweisen, soweit sie nicht dem Waldareal angehören (Erw. S. 28).
3. Der Gemeinde wird empfohlen, das vorliegende Gebäudeinventar insbesondere bezüglich Bauten der Frühen Moderne sowie bezüglich weitere Bauten ausserhalb der Bauzonen zu ergänzen und gestützt drauf nötigenfalls den Generellen Gestaltungsplan zu ergänzen (Erw. S. 49).
4. Der Gemeinde wird empfohlen, die vorliegenden Inventare in Bezug auf die Siedlungsstruktur zu ergänzen und die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne aufgrund dieser Ergänzung zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen oder zu vervollständigen (Erw. S. 49).

5. Der Gemeinde wird empfohlen, für den Schutz der gut erhaltenen äusseren Ortsbilder der Fraktionen Laret, Monstein und Sertig die Ausscheidung von Freihaltezonen zu prüfen (Erw. S. 49 f.).

M. Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des „Perimeters Sondernutzungsplanung“ im Gebiet „Schatzalp“ Flächen existieren, welche dem Waldareal zugehören und/oder von einer Gefahrenzone I überlagert werden (Zonenplan 1:2'500 „Schatzalp“). Bei der Erarbeitung der künftigen Nutzungsplanung ist u.a. auch auf diese Aspekte Rücksicht zu nehmen (Erw. S. 27).
2. Es wird darauf hingewiesen, dass eine allfällige Ausscheidung einer Bauzone innerhalb des Perimeters „Sondernutzungsplanung“ im Gebiet „Schmelzboden“ (Zonenplan 1:2'500 „Glaris, Spina, Monstein“) problematisch sein dürfte (Erw. S. 29).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgrund der mangelhaften Durchführung des Waldfeststellungsverfahrens sistierte Ortsrandzone 1 im Gebiet „Tschuggen“ im Rahmen eines zukünftigen Genehmigungsbeschlusses voraussichtlich nicht genehmigt werden kann, soweit Bauzonenflächen mit einer Gefahrenzone I überlagert sind (Parzellen Nr. 4871 und 5278 vgl. Zonenplan 1:2'500 „Davos Platz, Dorf“) (Erw. S. 35).
4. Es wird darauf hingewiesen, dass alle noch durchzuführenden zu ergänzenden oder zu überarbeitenden Waldfeststellungen, so namentlich im Bereich aller „Wohnzonen Wald“, im Bereich „Tschuggen“ sowie im Bereich „Schatzalp“, in die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne aufzunehmen sein werden (Erw. S. 38).

5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung eines Gehölzes, welches Bestandteil einer bestehenden Hecke resp. eines existierenden Feld- oder Ufergehölzes bildet, eine Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) erfordert, sofern der Eingriff nicht nur der Pflege des betreffenden Gehölzes dient (Erw. S. 47).

III. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:2'500 „Ob em See, Wolfgang, Laret“**, **„Davos Dorf, Platz“**, **„Schatzalp“**, **„Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“** und **„Glaris, Spina, Monstein“** sowie die **Generellen Gestaltungspläne 1:5'000 „Flüela“**, **„Dischma, Büelen Teufi“**, **„Dischma Dürrboden“**, **„Clavadel Sertig“**, alle vom **4. März 2001**, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und folgender Feststellung genehmigt:

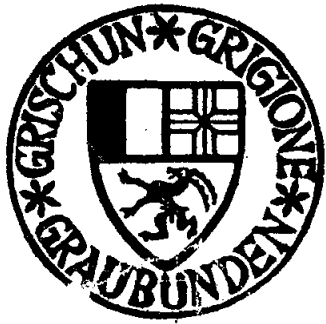
1. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich aller in den Generellen Gestaltungsplänen festgelegten Linien „Reduzierter Waldabstand“ und Linien „Reduzierter Waldabstand Wohnzone Wald“ wird sistiert (Erw. S. 52).
2. Die im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ für die ZöBA Kongresszentrum und für die Parzellen Nr. 1340 und 1364 festgelegte Quartierplanpflicht wird an die Gemeinde zur Überarbeitung (Abstimmung mit Zonenschema) zurückgewiesen (Erw. S. 9 f.).
3. Es wird festgestellt, dass die in den Gebieten „Dählenwald“, „Mattenwald“ und „Tschuggen“ dargestellte grüne Linie lediglich der Information dient und ihr keinerlei rechtliche Bedeutung zukommt (Erw. S. 51).

- IV. Die Landschaft Davos Gemeinde wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 4. März 2001 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen den Beschluss innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
- V. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
- VI. Die Beschwerde werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt, soweit einzelne nicht erst später behandelt werden oder zufolge Rückzuges nicht bereits abgeschrieben wurden.
- VII. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen resp. in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu veranlassen.
- VIII. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- IX. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

X. Mitteilung [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

K. C. Riesen

Dr. C. Riesen