

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
27. Juni 2017

Mitgeteilt den
28. Juni 2017

Protokoll Nr.
609

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen anlässlich der Volksabstimmung vom 27. November 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba.

Ein auf den 28. Dezember 2016 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 21. Dezember 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 27. November 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. Januar 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2017 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand des zu genehmigenden Zonenplans 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba bilden verschiedene Zonenänderungen im Bereich des im Gebiet „Sandgruoba“ existierenden Kieswerk- respektive Gewerbeareals. So wird die bestehende Gewerbezone an Orten, welche für die gewerbliche Nutzung geeignet sind, zu Lasten der Land-

wirtschaftszone erweitert, während Flächen der Gewerbezone, welche aus topografischen Gründen für eine solche Nutzung weniger günstig sind, neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Weiter erfolgt eine Zuweisung der eingangs des Sertigtales auf Teilen der Parzelle Nr. 2167 bisher rechtskräftig ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) einerseits zur Gewerbezone sowie andererseits zur Landwirtschaftszone. Da es sich bei dem neu der Landwirtschaftszone zugeordneten Teil der früheren ZöBA um einen Teil der Schotterterrasse handelt, welche gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar aufgrund ihrer landschaftlichen und geologischen Bedeutung zum Landschaftsschutzobjekt L-811 „Wildboden und Junkerboden“ von regionaler Bedeutung zugehört, sind diese Flächen mit der Schutzzone „Wildboden“ überlagert. Zudem verabschiedete die Gemeinde Davos für den Abschnitt des Landwassers, soweit der Bereich zwischen der Einmündung des Bachs aus dem Gebiet „In der Islen“ und der Einmündung des Sertigbachs betroffen ist, im Sinne von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) die Festlegung des Gewässerraums mittels der Ausscheidung einer Gewässerraumzone. Auslöser für die von der Gemeinde Davos am 27. November 2016 vorgenommenen Zonenänderungen bildet der Umstand, dass der Kieswerkbetrieb ausgebaut und die innerhalb des Werkareals existierenden Dienstleistungen weiter diversifiziert werden konnten, was zu einem erhöhten Platzbedarf führen wird.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegend zu genehmigende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Davos übereinstimmt. Die Prüfung der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen, namentlich der Ausführungen des PMB (vgl. Ziff. 3.1, S. 6), hat ergeben, dass die vorliegend zur Debatte stehende Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.**Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba****1. Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung**

Am 3. März 2013 verabschiedete das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG, welche zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. In Art. 38a Abs. 2 RPG ist unter anderem im Rahmen einer Übergangsbestimmung neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Laut Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba vom 27. November 2016 geht es vorliegend um die Einzonung einer Fläche von 2900 m², welche von der Landwirtschaftszone neu der Gewerbezone zugewiesen wird. Betroffen sind zwei Teilflächen am nördlichen respektive am östlichen Rand des heute bestehenden Kieswerk- und Gewerbeareals.

Für die Kompensation dieser vorgenommenen Einzonungen in die Gewerbezone können in Anwendung von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV die folgenden im Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba dargestellten Auszonungsflächen angerechnet werden:

- Umzonung der bisher rechtskräftigen Gewerbezone an zwei sich am nördlichen und östlichen Rand des Kieswerkareals gelegenen Stellen in die Landwirtschaftszone. Diese Auszonungen umfassen eine totale Fläche von 1743 m².
- Umzonung der bisher auf der Parzelle Nr. 2167 ausgeschiedenen ZöBA, soweit an ihrem östlichen Randbereich die schützenswerte Schotterterrasse betroffen ist, in die mit einer Schutzzone „Wildboden“ überlagerte Landwirtschaftszone. Diese Auszonung umfasst eine Fläche von 575 m².

- Nichtgenehmigung der auf der Parzelle Nr. 2167 ausgeschiedenen Gewerbezone, soweit diese Zone die Gewässerraumzone betrifft (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2.2, Seite 7 f. nachstehend sowie Ziffer 1, lit. a) des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses). Die Fläche dieses Gewerbezonenteils, welcher nicht genehmigungsfähig ist und somit der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen werden muss, beträgt 290 m².
- Umzonung von Gewerbezonflächen entlang der Bahngleise der Rhätischen Bahn (RhB), soweit es sich nicht um bahnbetrieblich genutzte Anlagen handelt, in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Davon betroffen ist eine Fläche von rund 300 m². Die von der Gemeinde aus der Gewerbezone in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ entlassenen Flächen im Halte von rund 850 m², welche nach wie vor bahnbetrieblich genutzt werden, können aufgrund dieser Beanspruchung respektive der damit verbundenen Belegung nicht als kompensationsfähige Flächen im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV angerechnet werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass die vorliegenden Baulandeinzonungen im Umfang von 2900 m² mit der Zuweisung von bisherigen Bauzonen in Nichtbauzonen im Halte von 2908 m² (1743 m² + 575 m² + 290 m² + 300 m²) kompensiert werden können. Die 8 m² Differenz zwischen Ein- und Auszonungsfläche werden dem kantonalen „Kompensationstopf“ gutgeschrieben.

Es ergibt sich somit zusammenfassend, dass der von der Gemeinde Davos am 27. November 2016 beschlossene Zonenplan „Gewerbezone Sandgruoba“ 1:1000 unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde Davos geht davon aus, dass im Rahmen des Zonenplans 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba wesentlich mehr Flächen von der Bauzone in die Nichtbauzone zugewiesen werden als umgekehrt. Konkret ist von einer Fläche von 575 m² die Rede (vgl. PMB, Ziff. 3.8, S. 10). Diesbezüglich erwartet die Gemeinde, dass die besagte Fläche zur Kompensation von künftig auf eigenem Gemeindegebiet vorgenommene Bauzonenerweiterungen zur Verfügung steht. Selbst wenn ein solcher Kompensationsflächenüberschuss bestehen würde, was vorliegend zumindest in der geltend gemachten Höhe nicht der Fall ist, könnte dem Antrag der Gemeinde keine

Folge geleistet werden. Zukünftige Einzonungsbegehren werden nämlich aufgrund der neuen Raumplanungsgesetzgebung (vgl. Art. 15 Abs. 3 RPG) in einem kantonalen respektive zumindest in einem regionalen Kontext zu prüfen sein. Sie erfordern mit anderen Worten also mindestens eine überkommunale Abstimmung. Dies hat gestützt auf die im kantonalen Richtplan im Bereich „Siedlung“ zu formulierenden Zielsetzungen, Grundsätze und Kriterien zu erfolgen. Unter anderem wird im Rahmen der bevorstehenden Anpassung des kantonalen Richtplans festzulegen sein, wie gross die Siedlungsfläche im Kanton Graubünden insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt werden soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (vgl. Art. 8a Abs. 2 lit. a RPG). Solange der überarbeitete kantonale Richtplan nicht rechtskräftig ist, muss daher vorderhand offen bleiben, für welche künftigen Einzonungen allfällig zur Debatte stehende Kompensationsüberschüsse in die Waagschale geworfen werden können.

2. Gewässerraum

2.1 Ausscheidung der Gewässerraumzone für das Landwasser

Laut Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba ist der Gewässerraum innerhalb des bearbeiteten Gewässerabschnitts auf der orographisch rechten Seite des Landwassers mit Ausnahme der im Gebiet „Gadestatt“ ausgeschiedenen ZöBA ausgehend von der Gewässermitte mittels einer durchgehend rund 25 m breiten Gewässerraumzone festgelegt. Im Bereich der erwähnten ZöBA wurde die Breite der Gewässerraumzone gemessen ab Gewässermitte auf rund 14 m reduziert.

Die der ZöBA zugewiesenen Flächen im Gebiet „Gadestatt“ bilden ganz im Gegensatz zu den im Gebiet „Sandgruoba“ auf der orographisch linken Seite des Landwassers gelegenen Flächen nicht Teil des im regionalen Richtplan Davos vom 19. April 2012 als Zwischenergebnis festgelegten Entwicklungsstandortes für flächenintensive und/oder emissionslastige Nutzungen (vgl. Objekt Nr. 08.SW.02.1). Aus diesem Grund, aber auch unter Berücksichtigung der weiteren anwendbaren Kriterien (vgl. Merkblatt „Gewässerraum im Siedlungsgebiet“ der Bundesämter für Raumentwicklung und Umwelt sowie der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz vom 18. Januar 2013) und der bisher bekannten Gerichtspraxis, können die im Gebiet „Gadestatt“ der ZöBA zugewiesenen Flächen nicht dem dicht überbauten Gebiet gemäss Art. 41a Abs. 4 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung

(GSchV) zugeordnet werden. Die innerhalb der ZöBA vorgenommene Reduktion der Breite der Gewässerraumzone um rund 11 m erweist sich daher als nicht rechtskonform. Vielmehr muss die Festlegung des Gewässerraums auch innerhalb der ausgeschiedenen ZöBA – gemessen ab Mitte des Gewässers – eine Breite von 25 m aufweisen.

Entsprechend hat das ARE im Rahmen eines durchgeführten Anhörungsverfahrens mittels Brief vom 22. März 2017 die Gemeinde sowie allfällig weitere Betroffene darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Genehmigung der Gewässerraumzone voraussichtlich mit der Anweisung erfolgen werde, wonach das Gewässerraumzonenband im Bereich der im Gebiet „Gadestatt“ ausgeschiedenen ZöBA um 11 m zu verbreitern sei. Von einer solchen Vergrösserung der Gewässerraumzone ist am südlichen Rand der ZöBA ein kleines Stück der Parzelle Nr. 6288 und im Übrigen die Parzelle Nr. 2138 betroffen, wobei die besagte Ergänzung der Gewässerraumzone im Rahmen der zurzeit auf dem gesamten Davoser Gemeindeterritorium laufenden Arbeiten zur Festlegung der Gewässerräume erfolgen könne.

Mit Schreiben vom 28. April 2017 teilt der Kleine Landrat der Gemeinde Davos dem ARE mit, dass er mit der vorzusehenden regierungsrätlichen Anweisung unter dem Vorbehalt einverstanden sei, dass die heute bestehenden Sommer- und Winternutzungen im betroffenen Bereich bestehen bleiben können. In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass innerhalb der auszuscheidenden Gewässerraumzone die erweiterte Besitzstandsgarantie zum Tragen kommt. Dies bedeutet insbesondere, dass die in der ZöBA bereits existierenden Bauten und Anlagen erweitert werden können, sofern solche Erweiterungen nicht näher zum Gewässer zu stehen kommen als die bestehenden Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserschutz sichergestellt ist und sofern der Gewässerunterhalt nicht nachteilig beeinflusst wird.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit zusammenfassend, dass die Genehmigung der Gewässerraumzone, soweit auf den Parzellen Nr. 2138 und Nr. 6288 die ZöBA betroffen ist, mit der Anweisung erfolgt, wonach das Gewässerraumzonenband innerhalb dieses Bereichs im Rahmen der zurzeit auf dem gesam-

ten Davoser Gemeindeterritorium im Gange sich befindenden Arbeiten zur Festlegung der Gewässerräume um 11 m zu verbreitern ist.

2.2 Gewerbezonenausscheidung innerhalb der Gewässerraumzone

Anlässlich der Volksabstimmung vom 27. November 2016 hat die Gemeinde Davos die im Gebiet „Sand“ auf der Parzelle Nr. 2167 bisher rechtskräftige ZöBA neu zum grössten Teil der Gewerbezone und zu einem kleineren Teil der mit einer Schutzzone „Wildboden“ überlagerten Landwirtschaftszone zugewiesen. Am westlichen Rand der vorerwähnten Parzelle wird diese Gewerbezonenerweiterungsfläche auf einem zwischen rund vier bis rund fünf Meter breiten Streifen von der gleichzeitig ausgeschiedenen Gewässerraumzone überlagert.

Die Ausscheidung der Gewässerraumzone ist dabei mit der Zielsetzung erfolgt, den Raumbedarf des Landwassers in der Weise festzulegen, dass er zur Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, für den Hochwasserschutz sowie für die Gewässernutzung genügen kann (vgl. Art. 36a GSchG). Zumindest die mit der vorliegend in korrekter Weise vorgenommenen Festlegung des Gewässerraums verbundene ökologische Zielsetzung lässt sich jedoch mit den Nutzungsmöglichkeiten, welche aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen innerhalb der Gewerbezone bestehen, im Allgemeinen nicht vereinbaren. Vielmehr ist in Art. 41c GSchV explizit festgehalten, dass Flächen innerhalb der festgelegten Gewässerräume nur extensiv genutzt werden dürfen.

Die Zuweisung einer noch nicht überbauten und gleichzeitig in der Gewässerraumzone liegenden Fläche zu einer Bauzone rechtfertigt sich im Ausnahmefall lediglich dann, wenn es Sinn macht, dass die aufgrund dieser Bauzonenzuweisung bestehenden Nutzungsmöglichkeiten auf die Bauzonenflächen transferiert werden können, welche nicht im Gewässerraum liegen. Im Falle der vorliegend zur Debatte stehenden Gewerbezone besteht indes keine Notwendigkeit für einen solchen Nutzungstransfer, weil nach Art. 93 des Baugesetzes der Gemeinde Davos innerhalb der Gewerbezone eine ausserordentlich hohe maximal zulässige Ausnützungsziffer von 2.0 gilt. Entsprechend drängt es sich auf, den zwischen rund vier bis rund fünf Meter breiten Gewerbezonestreifen im Westen der Parzelle Nr. 2167, welcher von einer

Gewässerraumzone überlagert wird, nicht zu genehmigen und die betroffenen Flächen stattdessen einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zuzuordnen.

Mit Schreiben des ARE vom 22. März 2017 wurde der Gemeinde sowie allfällig weiteren Betroffenen im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens die Gelegenheit geboten, sich zur ins Auge gefassten Nichtgenehmigung des vorstehend beschriebenen Teils der Gewerbezone sowie zur Zuweisung dieser Flächen zur Zone „Übriges Gemeindegebiet“ vernehmen zu lassen. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos teilt dem ARE mit Schreiben vom 28. April 2017 mit, dass er keinen Nachteil in der Streichung der erwähnten Gewerbezonenteilfläche erblicke. Es kann aufgrund dieser Äusserung somit davon ausgegangen werden, dass sich der Kleine Landrat mit der vorgesehenen Nichtgenehmigung einverstanden erklären kann.

Somit ergibt sich zusammenfassend, dass ein am westlichen Rand der Parzelle Nr. 2167 gelegener und zwischen rund vier bis fünf Meter breiter Streifen der Gewerbezone, soweit er von der ausgeschiedenen Gewässerraumzone überlagert wird, nicht genehmigt und die betroffenen Flächen stattdessen einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba vom 27. November 2016 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Sandgruoba vom 27. November 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender direkten Zonenzuweisung sowie folgender Anweisung genehmigt:
 - a) Die im Gebiet „Sand“ im Bereich der Parzelle Nr. 2167 ausgeschiedene Gewerbezone wird, soweit sie von der Gewässerraumzone überlagert wird, nicht genehmigt.

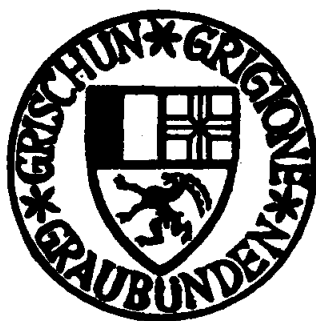
- b) Die gemäss lit. a) vorstehend nicht genehmigte Gewerbezonенfläche auf der Parzelle Nr. 2167 wird der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, das Gewässerraumzonenband im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Gadastatt“ (Parzellen Nr. 2138 und Nr. 6288) im Zuge der bevorstehenden allgemeinen Gewässerraumzonenplanung um 11 m zu verbreitern.
2. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 27. November 2016 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen den darin enthaltenen Vorbehalt sowie die darin enthaltene direkte Zonenzuweisung sowie Anweisung innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des Zonenplans „Gewerbezone Sandgruoba“ 1:1000 vom 27. November 2016 vorzunehmen.
 6. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos sorgt für die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen,

dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden beziehungsweise wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Janom Steiner".

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. C. Riesen".

Dr. C. Riesen