

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

7. Februar 2006

Mitgeteilt den

7. Februar 2006

Protokoll Nr.

133

A.

Die Stimmberechtigten der **Landschaft Davos Gemeinde** beschlossen anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 31. Oktober 2004 die folgenden Ergänzungen und Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Teil III/A):

- Anpassung respektive Ergänzung der Art. 64 (Zone für touristische Infrastruktur) und 66 (Grünzone) des Baugesetzes (BauG)
- Neuer Art. 80a BauG: "Schutzzone Schmelzboden"
- Zonenplan „Schmelzboden“ 1:1'000
- Gefahrenzonenplan 2003/2004 (Pläne 1:5'000 Nr. 1 - 7)
- Gefahrenzonen 2004, Pläne 1:1'000 Nr. 1 - 47 mit Anpassungen der Bauzonen an die neuen Gefahrenzonenabgrenzungen inklusive tabellarische Übersicht
- Zonenplan „Umzonung TSH“ 1:1'000
- Zonenplan „Umzonung Parz. 853“ 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan „Parzelle 853“ 1:1'000
- Zonenplan „Wintersportzone Totalp“ 1:2'500
- Zonenplan „Umzonung Parz. 1363“ 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan „Areal Hotel Derby“ 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan „Waldabstandslinien“ 1:500/1:1'000, bestehend aus zwei Planausschnitten „Ob em See“ 1:500 sowie je einem Planausschnitt „Tschugga“ 1:500, „Vrenelisgärtli“ 1:500, „Mattastrasse“ 1:1'000, „Alberti“ 1:500, „Mühle Glaris“ 1:500 und „Monstein“ 1:500
- Genereller Gestaltungsplan „Parzellen 506, 1340, 1341“ 1:1'000

- Nutzungsplanung Gebiet Schatzalp, umfassend:
 - Neuer Art. 72a BauG: "Bauzone Schatzalp"
 - Ergänzung von Art. 93 BauG: Zonenschema betreffend "Bauzone Schatzalp"
 - Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500
 - Genereller Gestaltungsplan „Schatzalp“ 1:1'000
 - Genereller Gestaltungsplan „Schatzalp Talstation“ 1:1'000
 - Plan „Waldfeststellung Schatzalp“ 1:1'000.

Ferner beschloss der Grosse Landrat der Landschaft Davos Gemeinde am 1. Juli 2004 folgende in seine Zuständigkeit fallende Planungsmittel der Ortsplanung Davos:

- Kommunalen Richtplan „Gestaltung Schmelzboden“
- Genereller Erschliessungsplan „Schmelzboden“ 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan „Baulinie Alberti, Parzelle 60“ 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan „Schatzalp“ 1:10'000

Neben den von der Regierung zu genehmigenden respektive zur Kenntnis zu nehmenden neuen Planungsmitteln reichte die Landschaft Davos Gemeinde die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Mitwirkungsbericht nach Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 21. Dezember 2004 samt zugehörigem Anhang vom 22. Dezember 2004 (Teilrevision III/A)
- Vertrag zwischen der Landschaft Davos Gemeinde und der Berghotel Schatzalp AG vom 26. Juli 2004 zur dinglichen Sicherung der Art der Erschliessung, der Nutzung und der Gestaltung der "Bauzone Schatzalp"
- Bericht des Tiefbauamtes der Landschaft Davos Gemeinde zur Erschliessungssituation „Schatzalp“ während der vorgesehenen Bauphase, DIAG Davoser Ingenieure AG, Davos Platz, 22. April 2005
- Grundsatzbeschluss des Kleinen Landrates der Landschaft Davos Gemeinde vom 16. November 2004 zu Planungszonen für vor der Schliessung oder dem Verkauf stehende Kliniken in den Zonen für Kurbetriebe

- Rodungsgesuch „Schatzalp“, bestehend aus den folgenden Unterlagen:
 - Zusammenstellung der Rodungsflächen sowie der Flächen für Ersatzmassnahmen vom 23. November 2004
 - Ausgefülltes Rodungsgesuchsformular 01 vom 23. November 2004
 - Rodungsplan 1:1'000 vom November 2004
 - Plan der Rodungsersatzmassnahmen 1:1'000 vom November 2004.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste für Teile der Revisionsvorlage am 18. November 2003 und am 12. Februar 2004 Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 31. Oktober 2004 im Sinne von Art. 48 Abs. 4 des neuen, am 1. November 2005 in Kraft getretenen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 2. Dezember 2004. Es gingen bei der Regierung fünf Planungsbeschwerden ein. Vier davon werden gleichzeitig mit der vorliegenden Genehmigung in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt. Eine Beschwerde (betreffend Gefahrenzone 2 Monstein) bleibt pendent.

Mit Schreiben vom 21./22. Dezember 2004 ersuchte der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Sinne von Art. 49 KRG.

B.

Kantonale Richtplanung / Sachplanung des Bundes

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der kantonalen Richtplanung sowie mit der Sachplanung des Bundes. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung der Landschaft Davos Gemeinde einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit der Sachplanung des Bundes übereinstimmt. Diese Prüfung ist erfolgt. Dar-

auf wird, soweit erforderlich, nachstehend im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

C.

Anpassung respektive Ergänzung von Art. 64 BauG (Zone für touristische Infrastruktur) und von Art. 66 BauG (Grünzone)

1. Art. 64 BauG (Zone für touristische Infrastruktur)

Gemäss dem geänderten Art. 64 Abs. 1 BauG sind in der Zone für touristische Infrastruktur nebst Infrastrukturbauten und -anlagen mit touristischer Zwecksetzung neu auch "Wohnnutzungen" zulässig. Nach der bisherigen Fassung von Art. 64 Abs. 1 BauG war Wohnnutzung ausdrücklich ausgeschlossen. Zonen für touristische Infrastruktur existieren gemäss den von der Landschaft Davos Gemeinde am 4. März 2001 für das Siedlungsgebiet erlassenen Zonenplänen an verschiedenen Orten, so unter anderem im Gebiet der Eishalle, im Gebiet der Tennisplätze am südwestlichen Siedlungsrand von Davos Platz sowie im Bereich der Talstationen der Bergbahn Pischascha und der Schatzalpbahn.

Mit Ausnahme der Zone für touristische Infrastruktur für die Talstation der Schatzalpbahn mit Umgebung, für welche die Landschaft Davos Gemeinde am 31. Oktober 2004 einen Generellen Gestaltungsplan beschlossen hat, ist das Mass der gemäss geändertem Art. 64 Abs. 1 BauG neu für zulässig erklärten Wohnnutzung in den übrigen Zonen für touristische Infrastruktur nicht definiert. Mit anderen Worten könnten in den in Davos ausgeschiedenen Zonen für touristische Infrastruktur uneingeschränkt Wohngebäude erstellt werden, welche überdies im Extremfall vollständig als Zweitwohnungen genutzt werden könnten. Dies kann den Zielsetzungen innerhalb der ausgeschiedenen Zonen für touristische Infrastruktur respektive der Zweckbestimmung dieser Zone gemäss Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BauG wohl nicht entsprechen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist die Genehmigung der Änderung von Art. 64 Abs. 1 BauG, wonach Wohnnutzung in den Zonen für touristische Infrastrukturen neu für zulässig erklärt wird, auch mit der Bedingung zu verknüpfen, dass

neue Wohnnutzungen in den verschiedenen in Davos ausgeschiedenen Zonen für touristische Infrastruktur (sowie auch Erweiterungen von bestehenden Wohnnutzungen, die über das zulässige Mass der angemessenen Erweiterung gemäss Art. 64 Abs. 3 BauG hinausgehen) nur zulässig sind, wenn das konkret zulässige Mass sowie die konkrete Lage und Ausgestaltung der Wohnnutzung im Rahmen der Grundordnung festgelegt sind. Dies kann mittels eines Generellen Gestaltungsplanes (wie im Falle der Zone für touristische Infrastruktur bei der Talstation der Schatzalpbahn), eines Arealplanes oder eines gleichwertigen Planungsmittels erfolgen.

2. Art. 66 BauG (Grünzone)

Die Änderung von Art. 66 BauG gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie kann genehmigt werden.

D.

Nutzungsplanung für das Gebiet Schmelzboden (Perimeter „Sondernutzungsplanung“)

1. Einleitende Bemerkungen

a) Inhalt der Vorlage

Für das Gebiet Schmelzboden hatte die Landschaft Davos Gemeinde am 4. März 2001 einen so genannten Perimeter „Sondernutzungsplanung“ beschlossen (vgl. Zonenplan „Glaris Spina Monstein“ 1:2'500). Zweck dieses Perimeters war es, eine gesamtheitliche, spezielle Nutzung durch besondere baurechtliche Regelungen abzusichern, wobei diese Regelungen im Rahmen einer Sondernutzungsplanung erlassen werden sollten (vgl. Art. 171 BauG).

Im Sinne von Art. 171 BauG haben der Grosse Landrat der Landschaft Davos Gemeinde am 1. Juli 2004 respektive die Stimmberechtigten der Landschaft Davos

Gemeinde am 31. Oktober 2004 einen neuen Art. 80a BauG, einen Zonenplan „Schmelzboden“ 1:1'000, einen Generellen Erschliessungsplan „Schmelzboden“ 1:1'000 sowie einen kommunalen Richtplan „Gestaltung Schmelzboden“ beschlossen. Damit konnte für das Gebiet Schmelzboden nun eine definitive ortsplanerische Regelung erlassen werden.

b) Hinweise aus Sicht des Brandschutzes

Aus Sicht des Brandschutzes drängen sich für die im Gebiet Schmelzboden bereits bestehenden respektive für die geplanten Gebäude und Nutzungen die folgenden Bemerkungen auf:

- Der Detaillierungsgrad der eingereichten Unterlagen ermöglicht lediglich eine Grobbeurteilung des Brandschutzkonzeptes. Die Definition der baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzmassnahmen kann somit erst bei Vorliegen detaillierter Projektunterlagen erfolgen.
- Eine Grobbeurteilung der Übersichtspläne zeigt, dass die Fluchtwegsituation im Bergbaumuseum überprüft werden muss. Die entsprechende Anpassung für Räume mit grosser Personenbelegung muss noch erfolgen.

2. Art. 80a BauG (Schutzzone Schmelzboden)

Gemäss Art. 80a Abs. 3 letzter Satz BauG sollen die einzelnen Bauten und Anlagen "im Verfahren gemäss Art. 24 RPG" errichtet werden. Nach Art. 24 RPG können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Diese Bestimmung von Art. 24 ist für die Bewilligung der Museumsnutzung sowie des ebenfalls standortgebundenen Kulturgüterraumes ohne weiteres anwendbar. Bei den im Gebiet Schmelzboden heute bereits bestehenden Nutzungen (Gastgewerbe, Gewerbe sowie Wohnnutzung) handelt es sich jedoch nicht um standortgebundene Nutzungen. Erweiterungen und Zweckänderungen betreffend diese erwähnten, heute

bereits bestehenden Nutzungen sind daher einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG nicht zugänglich. Vielmehr sind solche Vorhaben im Rahmen von Art. 24a - Art. 24d zu beurteilen, wie dies der vorliegende Kommunale Richtplan „Gestaltung Schmelzboden“ vom 1. Juli 2004 im Übrigen auch vorsieht und wie dies der Absicht der Planungsbehörde entspricht.

Aus den vorstehenden Ausführungen kann gefolgert werden, dass es sich bei der Formulierung von Art. 80a Abs. 3 letzter Satz BauG offensichtlich um ein redaktionelles Versehen handelt. Nach Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und von Betroffenen rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Für die vorstehend erwähnte redaktionell ungenau formulierte Baugesetzbestimmung besteht eine solche Korrekturmöglichkeit. Das Einverständnis der Kleinen Landrates der Landschaft Davos Gemeinde für die Vornahme der Korrektur liegt vor (vgl. Schreiben vom 31. Januar 2006).

Entsprechend wird Art. 80a Abs. 3 letzter Satz BauG in der folgenden abgeänderten und offener formulierten Fassung genehmigt:

„Bauvorhaben und Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen¹ oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes².“

¹BAB-Verfahren; Art. 24 ff. RPG; SR 700

²KRG, BR 810.100

3. Zonenplan „Schmelzboden“ 1:1'000

Der Zonenplan „Schmelzboden“ 1:1'000 vom 31. Oktober 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan „Schmelzboden“ 1:1'000

Der Generelle Erschliessungsplan „Schmelzboden“ 1:1'000 vom 1. Juli 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

5. Kommunalen Richtplan „Gestaltung Schmelzboden“

Der Kommunale Richtplan „Gestaltung Schmelzboden“ vom 1. Juli 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann zur Kenntnis genommen werden.

E.

Gefahrenzonenplanung

1. Einleitende Bemerkungen

a) Inhalt der Vorlage

Am 31. Oktober 2004 beschlossen die Stimmberechtigten der Landschaft Davos Gemeinde unter anderem eine neue, totalrevidierte Gefahrenzonenplanung, dargestellt in sieben Gefahrenzonenplänen (Pläne 1:5'000 Nr. 1 - 7). Gleichzeitig wurden die daraus sich ergebenden Änderungen an den Grundnutzungszonen beschlossen. Diese sind in einer Ringmappe „Gefahrenzonen 2004, Abgrenzungen im Massstab 1:1'000 auf Plangrundlage Amtl. Vermessung“ zusammengefasst, welche aus 47 Planausschnitten 1:1'000 und einer dazugehörenden Tabelle „Gefahrenzonen 2004 – Anpassung Bauzonen an neue Gefahrenzonenabgrenzungen“ besteht.

b) Hinweise hinsichtlich der Sicherung der erforderlichen Gewässerräume

Hinsichtlich der Sicherung der erforderlichen Gewässerräume drängen sich die folgenden Hinweise auf:

- Gemäss dem im RIP2000 formulierten Auftrag (vgl. Ziffer 3.9, Abschnitt C, Seite 68 oben) wird das Amt für Natur und Umwelt (ANU) in den nächsten zwei Jahren die Grundlagen für die Bestimmung des Raumbedarfs für die grösseren Gewässer im Kanton erarbeiten. In Davos wird dies das Landwasser sowie den Flüela-, Dischma- und Sertigbach betreffen. Die Bestimmung des Raumbedarfs der Gewässer richtet sich dabei gemäss den Grundsätzen von Art. 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung (WBV) sowie nach den im RIP2000 festgelegten Kriterien. Die vorliegenden, von der Gefahrenkommission erarbeiteten Zonen bilden eine wichtige Grundlage hierfür.
- Entlang der Fliessgewässer sind die Gefahrenzonen nicht durchgehend, sondern lediglich innerhalb der unter Berücksichtigung der existierenden Schutzgüter festgelegten Erfassungsbereiche ausgeschieden worden. Für die Definition des ökologischen Raumbedarfs wird ein Gewässer jedoch namentlich in seinem Unterlauf durchgehend zu beurteilen sein.

2. Gefahrenzonenplan 2003/2004 (Pläne 1:5'000 Nr. 1 - 7)

a) Gefahrenzone 1 auf der Parzelle Nr. 6374 in den Büelenbergmäder im Dischmatal

Gemäss Gefahrenzonenplan Pläne 2 und 3 wies die Landschaft Davos Gemeinde die Flächen innerhalb des Erfassungsbereichs „Büelenbergmäder“ im Einklang mit der von der Gefahrenkommission III vorgenommen Ausscheidung vom 1. März 2004 gesamthaft der Gefahrenzone 1 zu. Gegen diese zonenplanerische Festlegung ist seitens des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 6374 bei der Regierung eine Beschwerde eingegangen. In der Folge wurde durch das Amt für Wald (AfW) eine vertiefte Abklärung der Gefährdungssituation im betroffenen Gebiet in Auftrag gegeben.

Das entsprechende Gutachten vom 21. Oktober 2005 kommt zum Schluss, dass innerhalb des Erfassungsbereichs „Büelenbergmäder“ ein rund 35 - 40 m breiter Streifen, innerhalb welchem das auf Parzelle Nr. 6374 stehende Ferienhaus mit der Assekuranz-Nr. 827-G steht, der Gefahrenzone 2 zugewiesen werden kann. Gestützt auf dieses Gutachten erliess die Gefahrenkommission III am 31. Oktober 2005 einen

neuen Gefahrenzonenplan „Büelenbergmäder Davos“ 1:5'000 (vgl. dazugehörendes Protokoll Nr. 3_2005_10_P der Gefahrenkommission III).

In Gutheissung der Beschwerde des Eigentümers der Parzelle Nr. 6374 wird somit im Einklang mit dem neuen "Gefahrenzonenplan Büelenbergmäder Davos" 1:5'000 vom 31. Oktober 2005 der Gefahrenkommission III ein rund 35 - 40 m breiter Streifen innerhalb des Erfassungsbereichs „Büelenbergmäder“ der Gefahrenzone 2 (statt der Gefahrenzone 1) zugewiesen.

b) Gefahrenzone 2 oberhalb Monstein (Ronenwald)

Gegen die gemäss Gefahrenzonenplan Plan 6 festgelegte Gefahrenzone 2 oberhalb der Fraktion Monstein ist seitens betroffener Grundeigentümer eine Planungsbeschwerde eingegangen. Da für die Beurteilung dieser Beschwerde noch weitere Abklärungen nötig sind, wird das Genehmigungsverfahren für diese Gefahrenzone 2 sistiert.

c) Aufhebung der im Genehmigungsbeschluss zur Nutzungsplanung für das Siedlungsgebiet vom 1. März 2001 angeordneten Auflagen in Bezug auf die potenziell von erhöhten oder von möglichen Wassergefahren gefährdeten Bauzonenbereiche

Mit Beschluss Nr. 505 vom 16. April 2002 hat die Regierung die Nutzungsplanung der Landschaft Davos Gemeinde für das Siedlungsgebiet sowie ein neues Baugesetz mit verschiedenen Vorbehalten und Auflagen genehmigt. Einige Auflagen betrafen die Bauzonen innerhalb von Bereichen, welche einer potentiell erhöhten oder einer möglichen Wassergefahr ausgesetzt waren, deren konkreter Gefährdungsgrad aber infolge damals noch fehlender Grundlagen und Beurteilungen nicht bekannt war (vgl. dazu die detaillierten Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 10.1 auf Seiten 32 - 37 der Erwägungen sowie unter Abschnitt II.G auf Seiten 66 und 67 des Dispositivs des Regierungsbeschlusses Nr. 505 vom 16. April 2002). Gleichzeitig wurde die Landschaft Davos Gemeinde angewiesen, die Gefahrenzonenplanung auch entlang der Flussläufe bis im Jahre 2005 abzuschliessen.

Dieser Anweisung ist die Landschaft Davos Gemeinde in der Zwischenzeit nachgekommen, indem für die erwähnten Bauzonenbereiche aufgrund einer Beurteilung der Wassergefahren durch die Gefahrenkommission III neue Gefahrenzonenabgrenzungen beschlossen worden sind (vgl. dazu die am 31. Oktober 2004 beschlossene neue totalrevidierte Gefahrenzonenplanung, dargestellt in sieben Gefahrenzonenplänen 1:5'000).

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen können die in Abschnitt II.G unter den Ziffern 1 und 2 auf Seiten 66 und 67 des Dispositivs des Regierungsbeschlusses Nr. 505 vom 16. April 2002 festhaltenden Auflagen für die damals festgelegten Bereiche mit potentiell erhöhter respektive mit möglicher Wassergefahr (vgl. Situationsplanausschnitte „Flüelastrasse 1:1'000, „Mattastrasse, 1:1'000 und „Ortolfi“ 1:1'000 sowie Situationspläne 1:10'000 für die Gebiete „Davos Dorf“, „Davos Platz“, „Davos Laret“, „Davos Wolfgang“, „Ob em See“, „Stilli/Obersand“, „In den Büelen“, „Duchli“ und „Büel/Höfji“ vom 29. November 2001) aufgehoben werden.

Im Übrigen drängen sich zu den sieben Gefahrenzonenplänen 1:5'000 vom 31. Oktober 2004 keine weiteren Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

3. Gefahrenzonen 2004, Pläne 1:1'000 Nr. 1 - 47 mit Anpassungen der Bauzonen an die neuen Gefahrenzonenabgrenzungen inklusive tabellarische Übersicht

Die am 31. Oktober 2004 von der Landschaft Davos Gemeinde beschlossenen Anpassungen der Grundnutzungszonen an die neuen Gefahrenzonenabgrenzungen, welche in 47 Planausschnitten 1:1'000 sowie in einer tabellarischen Übersicht dargestellt sind, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Diese Zonenanpassungen können genehmigt werden.

F.

Neue Nutzungsplanung für Teile der Zonen für Kurbetriebe

Für Teile der in den Zonenplänen vom 1. März 2001 ausgeschiedenen Zonen für Kurbetriebe beschloss die Gemeinde am 31. Oktober 2004 Umzonungen in Wohnbauzonen. Im Einzelnen wurden folgende Zonenänderungen verabschiedet:

- Gebiet der Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik (TSH):
Umzonung von Teilen der Parzelle Nr. 54 mit dem Angestelltenhaus (Assekuranz-Nr. 578), den dazugehörenden Garagen (Assekuranz-Nr. 578-A), dem Arzthaus (Assekuranz-Nr. 579) und Umschwung sowie Umzonung eines Teils der Strassenparzelle Nr. 55 von der Zone für Kurbetriebe KBZ 02 „TSH“ in eine Ortsrandzone I. Diese Umzonung ist in einem Zonenplan „Umzonung TSH“ 1:1'000 dargestellt.
- Gebiet der Dependance „Mühlehof“ der Höhenklinik Valbella Davos:
Umzonung der Parzelle Nr. 853 mit der Dependance der Höhenklinik Valbella Davos von der Zone für Kurbetriebe KBZ 07 „Valbella Mühlestrasse“ in die Wohnzone „Dorf/Platz“. Diese Umzonung ist in einem Zonenplan „Umzonung Parz. 853“ 1:1'000 dargestellt.

Zusätzlich wurde für die Parzelle Nr. 853 ein Genereller Gestaltungsplan „Parzelle 853“ 1:1'000 verabschiedet, mit welchem für die genannte Parzelle ein so genannter Bereich „Kliniken“ im Sinne von Art. 119 BauG festgelegt wurde.

Mit den vorgenommenen Umzonungen war die Zielsetzung verbunden, dass die TSH und die Höhenklinik Valbella so unterstützt werden können, dass die beiden Kliniken in ihrem Bestand erhalten bleiben respektive dass sie ihren Betrieb optimieren und weiterentwickeln können. Im Falle der TSH sollte der Eigentümerin zum Zwecke der teilweisen Finanzierung der geplanten Gesamtanierung der eigentlichen Kurbetriebsbauten durch die vorgenommene Umzonung die Möglichkeit gegeben werden, das von Rudolf Gabarel entworfene Arzthaus sowie das Personalhaus „Grüenihaus“ möglichst gewinnbringend in Wert zu setzen, sei es durch Verkauf oder durch

Vermietung der erwähnten Liegenschaften. Im Falle der Höhenklinik „Valbella“, in welcher Veteranen aus dem zweiten Weltkrieg zur Kur und Rehabilitation untergebracht waren, war eine Umstrukturierung zu einer modernen Rehabilitationsklinik im Seniorenssegment vorgesehen, wobei für die künftig geplante Klinik auf dem Stammgelände am Mattawald genügend Raum zur Verfügung stehen würde. Mit der vorgenommenen Umzonung der Dependence „Mühlehof“ sollte der Höhenklinik „Valbella“ bezüglich der Parzelle Nr. 853 Handlungsspielraum für eine wirtschaftlichere Nutzung gegeben werden mit dem Ziel, die vorgesehene Umgestaltung ihres Stammgeländes zu einer zukünftigen Rehabilitationsklinik für Senioren finanziell zu erleichtern.

Kurz vor respektive kurz nach dem Abstimmungsentscheid der Davoser Stimmberechtigten vom 31. Oktober 2004 wurde die definitive Schliessung der TSH und der Höhenklinik Valbella bekannt. Damit waren die den Umzonungen zu Grunde liegenden Zielsetzungen respektive Beweggründe entfallen, was den Kleinen Landrat der Landschaft Davos Gemeinde anlässlich seiner Sitzung vom 23. November 2004 bewogen hat, für die Zonen für Kurbetriebe KBZ 02 „TSH“, KBZ 04 „Alexanderhaus“, KBZ 05 „Nederlands astmacentrum Davos naD“, KBZ 06 „Valbella“ und KBZ 07 „Valbella Mühlestrasse“ eine Planungszone zu erlassen. Die erlassene Planungszone wurde in der Zwischenzeit bis zum 22. November 2006 verlängert und bleibt somit bis auf weiteres in Rechtskraft. In der Folge hat der Kleine Landrat der Regierung u.a. beantragt, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der am 31. Oktober 2004 beschlossenen Umzonungen von Teilen der Zone für Kurbetriebe 02 „TSH“ in die Ortsrandzone I sowie hinsichtlich der gleichzeitig beschlossenen Umzonung der Parzelle Nr. 853 von der Zone für Kurbetriebe 07 „Valbella Mühlestrasse“ in die Wohnzone „Dorf/Platz“ zu sistieren.

Die Begründungen der Landschaft Davos Gemeinde für die erlassene Planungszone sowie für die beantragte Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die vorgenannten Umzonungen sind im Beschluss des Kleinen Landrates vom 16. November 2004, welcher den beiden Grundeigentümern der betroffenen Kurbetriebsareale bekannt ist, im Einzelnen nachvollziehbar ausgeführt. Sie können zusammenfassend wie folgt wiedergegeben werden:

- Eintreten einer vollständig veränderten Situation während respektive kurz nach dem erfolgten Abstimmungsentscheid angesichts der Schliessungsentscheide, aufgrund welcher die Umzonungen nicht mehr als Massnahmen zur Unterstützung der Zukunft und der Erhaltung der Kliniken verstanden werden können. Diesbezüglich bleibt zu ergänzen, dass es sogar denkbar gewesen wäre, dass das Abstimmungsergebnis noch entscheidend beeinflusst worden wäre, wenn die Stimmberechtigten von den Schliessungsentscheiden rechtzeitig vor der Abstimmung erfahren hätten.
- Erfordernis einer gesamtheitlichen Betrachtung und Beurteilung des Liegenschaftsbestandes jeder einzelnen Klinik.
- Verhinderung der Herauslösung einzelner Teile aus einer Zone für Kurbetriebe, wenn die Gefahr besteht, dass dies nicht im Interesse des Weiterbetriebes des Kurbetriebes erfolgt.
- Neue Planungsentscheide erst dann, wenn gesamtheitliche neue Konzepte für die nachhaltige Nutzung der betroffenen Areale der Kurbetriebe vorliegen, durch welche zumindest teilweise die Revitalisierung der Kurbetriebe möglich wird.

Aufgrund dieser von der Landschaft Davos Gemeinde aufgeführten Gründe ist der Antrag zur Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der vorgenommenen Umzonungen der Zone für Kurbetriebe 02 „TSH“ in die Ortsrandzone I sowie der Parzelle Nr. 853 von der Zone für Kurbetriebe 07 „Valbella Mühlestrasse“ in die Wohnzone „Dorf/Platz“ gutzuheissen. Die Regierung ist der Ansicht, dass ein bedeutendes öffentliches Interesse für einen solchen Sistierungsentscheid besteht, zumal die Landschaft Davos Gemeinde dadurch die Möglichkeit erhält, im Rahmen von kooperativen Planungen zusammen mit den heutigen oder zukünftigen Eigentümern auf eine nachhaltige Nutzung der zwei betroffenen Klinkareale hinzuwirken.

Aufgrund der vorstehend geschilderten Ausgangslage respektive des vorliegenden Sachverhalts sowie der von der Landschaft Davos Gemeinde dazu vorgebrachten Begründungen wird das Genehmigungsverfahren bezüglich des Zonenplanes „Umzonung TSH“ 1:1'000, des Zonenplanes „Umzonung Parz. 853“ 1:1'000 sowie des Generellen Gestaltungsplanes „Parzelle 853“ 1:1'000 bis auf weiteres sistiert.

An dieser Sistierungsentscheid vermögen die im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens seitens des Rechtsvertreters der TSH mit Schreiben vom 31. März 2005 vorgebrachten Argumente nichts zu ändern. Das öffentliche Interesse für die Sistierung der Genehmigung der vorgenommenen Umzonung der Zone für Kurbetriebe 02 „TSH“ in die Ortsrandzone I zum Zwecke der Durchführung einer gesamtheitlichen Nutzungsplanung über das gesamte Areal der TSH im Sinne einer zukünftigen nachhaltigen Nutzung des betroffenen Areals wiegt nach Ansicht der Regierung deutlich höher als die privaten Interessen an der Genehmigung der von den Davoser Stimmberechtigten am 31. Oktober 2004 in Unkenntnis der in der Zwischenzeit vollzogenen Schliessung des Klinikbetriebes beschlossenen Umzonungen auf dem Areal der TSH. Hinsichtlich des Areals der TSH ergibt sich im Übrigen ohnehin noch der Hinweis aus Sicht des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege, dass die bestehenden Gebäude auf dem erwähnten Areal (Hauptbau, Personalhaus und Arztvilla) ein gewachsenes Ensemble bilden. Bei der von Rudolf Gabarel erbauten Arztvilla handelt es sich gemäss Generellem Gestaltungsplan „Davos Dorf, Platz“ 1:2'500 vom 4. März 2001 zudem um eine geschützte Baute. Die Nutzungsmöglichkeiten in den ausgeschiedenen Ortsrandzonen I müssen daher aufgrund der oben beschriebenen Gesichtspunkte des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege ohnehin mit differenzierteren Regelungen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes konkretisiert werden.

Im Hinblick auf den ins Auge gefassten Sistierungsentscheid betreffend die vorgenommene Umzonung auf der Parzelle Nr. 853 wurde auch die Höhenklinik Valbella angehört. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens stellte deren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 28. Januar 2005 folgende Anträge:

- a) Die Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Umzonung der Parzelle Nr. 853 von der Zone für Kurbetriebe in die Wohnzone „Dorf/Platz“ sei aufzuheben, sobald ein der Zone für Kurbetriebe im Sinne von Art. 69 ff. BauG entsprechendes Baugesuch für einen Neu- und/oder Umbau auf dem heutigen Klinikgelände der Höhenklinik Valbella Davos (d.h. auf den Parzellen Nr. 787 und 788) eingereicht wird.

- b) Die Genehmigungsbehörde solle trotz der Sistierung des Genehmigungsverfahrens so rasch wie möglich prüfen, ob der Genehmigung der Umzonung der Parzelle Nr. 853 sachliche oder rechtliche Gründe entgegenstehen, und er solle der Höhenklinik Valbella Davos mitteilen, ob eine grundsätzliche Genehmigung möglich sei.

Bezüglich des Antrages lit. a) ist festzuhalten, dass das Genehmigungsverfahren bezüglich der auf der Parzelle Nr. 853 beschlossenen Wohnzone „Dorf/Platz“ zu dem Zeitpunkt wieder aufgenommen werden kann, wenn einerseits die Baubehörde der Landschaft Davos Gemeinde im Rahmen eines entsprechenden Baubewilligungsverfahrens entschieden hat, dass ein Bauprojekt auf dem heutigen Klinikgelände der Höhenklinik Valbella Davos (d.h. auf den Parzellen Nr. 787 und 788) im Sinne von Art. 69 ff. BauG zonenkonform erstellt werden kann und wenn andererseits seitens der zukünftigen Investoren rechtlich sichergestellt wird, dass ein zonenkonformes Bauprojekt auf dem heutigen Klinikgelände der Höhenklinik Valbella Davos tatsächlich auch realisiert und der Betrieb im Sinne des Nutzungszweckes der Zone für Kurbetriebe auch wieder aufgenommen wird.

Bezüglich des Antrages lit. b) kann die Regierung kann der Höhenklinik Valbella bereits im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses mitteilen, dass unter Einhaltung der vorstehend festgehaltenen Bedingungen weder sachliche noch rechtliche Gründe gegen eine zukünftige Genehmigung der im Zonenplan „Umzonung Parz. 853“ 1:1'000 vom 31. Oktober 2004 dargestellten Wohnzone „Dorf/Platz“ sowie des im Generellen Gestaltungsplan „Parzelle 853“ 1:1'000 dargestellten Bereichs „Kliniken“ sprechen.

G.

Zonenplan „Wintersportzone Totalp“ 1:2'500

Im Gebiet „In den Arelen“ östlich des Wolfgangs sieht der am 31. Oktober 2004 beschlossene Zonenplan „Wintersportzone Totalp“ 1:2'500 gegenüber dem in den Zonenplänen „Wolfgang – Laret“ 1:5'000 und „Parsenn“ 1:10'000 vom 1. Dezember

1996 im Bereich des Bachbettes des Totalpbachs enthaltenen Verlaufs der Wintersportzone einen neuen Verlauf auf der orographisch linken Seite des Totalpbaches vor. Die beschlossene neue Wintersportzone beansprucht zu ihrem grössten Teil Waldareal.

Die neu ausgeschiedene Wintersportzone entspricht im Wesentlichen der am Augenschein vom 11. Juni 2003 vorgestellten Wunschvariante der Davos Klosters Bergbahnen AG. Entgegen den Darlegungen anlässlich des Augenscheins sowie entgegen den Erläuterungen unter Abschnitt D Ziffer 3.2 auf Seite 12 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom 21. Dezember 2004 weist die Wintersportzone nun jedoch nicht bloss eine Breite von rund 10 m auf, sondern grösstenteils eine solche von 20 m bis über 30 m.

Die durch den vorgesehene Neuverlauf der Skipiste notwendige Beanspruchung des Waldareals erfordert die Durchführung eines Rodungsbewilligungsverfahrens, wie dies unter Abschnitt D Ziffer 3.2 auf Seite 12 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom 21. Dezember 2004 richtig dargestellt worden ist. Ein entsprechendes Rodungsgesuch liegt zurzeit noch nicht vor. Dies führt dazu, dass das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Zonenplanes „Wintersportzone Totalp“ 1:2'500 vom 31. Oktober 2004 sistiert werden muss.

Im Übrigen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sich insbesondere aufgrund der gemäss Zonenplan „Wintersportzone Totalp“ 1:2'500 vorgesehenen Breite der Wintersportzone die folgenden Vorbehalte aus Sicht des Natur- und Heimatschutzes, des Gewässerschutzes und des Umweltschutzes ergeben:

- Durch den Bau und Betrieb der Piste wird ein Erika-Bergföhren- und Legföhrenwald auf Serpentin-Bergsturzmassen (Totalpbergsturz) beeinträchtigt. Bei dieser Waldgesellschaft handelt es sich um einen schützenswerten Lebensraumtyp gemäss Anhang 1 der Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV). Nach Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 und 7 NHV hat der Verursacher, sofern sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden lässt, für besondere

Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für die Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen. Gestützt auf diese Bestimmungen muss die von der Wintersportzone beanspruchte Fläche auf die für die Wintersportnutzung unbedingt erforderliche Breite im Bereich von 10 m reduziert werden, wie dies am Augenschein dargelegt und im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben worden ist. Andererseits müssen in Absprache mit dem ANU Ersatzmassnahmen für die Beeinträchtigung des erwähnten schützenswerten Lebensraums festgelegt und spätestens im Rahmen des erforderlichen Bauprojektes umgesetzt werden.

- Gemäss RIP2000 sowie gemäss Art. 78 KRG müssen Bauten und Anlagen gegenüber Oberflächengewässern grundsätzlich einen Mindestabstand von 20 m ausserhalb der Bauzonen aufweisen, wobei vorliegend ab Gewässerparzellengrenze zu messen ist. Diese Rahmenbedingungen können auch bei einer Reduktion der Pistenbreite in den Bereich von rund 10 m nicht eingehalten werden. Sowohl der RIP2000 als auch Art. 78 KRG lassen projektbezogene Abweichungen von der Grundregel zu, wenn besondere Umstände vorliegen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Aus Sicht des Gewässerschutzes stellt die Verschiebung der Totalppiste aus der Gewässerparzelle heraus eine Verbesserung dar. Die vorgesehene Verschiebung der Piste in den 20m-Gewässerabstandskorridor ist aus Sicht des ANU aufgrund der Schutzwürdigkeit der dort existierenden Vegetation allerdings nur dann mit Art. 78 KRG vereinbar, wenn die Pistenbreite auf das erwähnte Mass reduziert und die Linienführung der Piste dahingehend optimiert wird, dass möglichst wenig Terrainveränderungen erforderlich sind.
- Anhand der vorliegenden Unterlagen kann ferner nicht beurteilt werden, ob und falls ja in welchem Ausmass Terrainveränderungen für die Talabfahrtspiste erforderlich sein werden. Falls Terrainveränderungen im Umfang von mehr als 2'000 m² notwendig sein sollten, bedarf das Bauprojekt für die Skipistenverlegung gestützt auf Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG), da es in einem solchen

Fall dem Anlagetyp Nr. 60.3 gemäss Anhang zur UVPV entspricht. Das massgebliche Verfahren wäre das BAB-Bewilligungsverfahren nach Art. 87 KRG.

Sollte das Vorhaben für eine Verlegung der Wintersportzone im Gebiet „In den Aeren“ auf die orographisch linke Seite des Totalpbaches weiterverfolgt werden, sind die vorstehenden Hinweise bei der Ausarbeitung des erforderlichen Rodungsgesuchs zu berücksichtigen.

H.

Zonenplan „Umzonung Parz. 1363“ 1:1'000

Der Zonenplan „Umzonung Parz. 1363“ 1:1'000 vom 31. Oktober 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

I.

Genereller Gestaltungsplan „Areal Hotel Derby“ 1:1'000

Der Generelle Gestaltungsplan „Areal Hotel Derby“ 1:1'000 vom 31. Oktober 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

K.

Genereller Gestaltungsplan „Waldabstandslinien“ 1:500/1:1000

Der Generelle Gestaltungsplan „Waldabstandslinien“ 1:500/1:1'000 besteht im Einzelnen aus zwei Planausschnitten „Ob em See“ 1:500 sowie je einem Planausschnitt „Tschugga“ 1:500, „Vrenelisgärtli“ 1:500, „Mattastrasse“ 1:1'000, „Alberti“ 1:500, „Mühle Glaris“ 1:500 und „Monstein“ 1:500.

Die im Planausschnitt „Tschugga“ 1:500 auf der Parzelle Nr. 5413 festgehaltene Linie „Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG)“ sowie die im selben Planausschnitt dargestellte Waldabstandslinie betrifft eine Ortsrandzone II, welche anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 4. März 2001 beschlossen worden ist. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser Ortsrandzone II wurde indes aufgrund des in diesem Gebiet offensichtlich nicht oder lediglich in ungenügender Weise durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens zusammen mit anderen im Gebiet „Tschuggen“ ausgeschiedenen Ortsrandzonen I, Ortsrandzonen II und Wohnzonen „Wald“ sistiert (vgl. Abschnitt D Ziffer 7 auf Seite 29 f. der Erwägungen sowie Abschnitt II.F Ziffer 2 auf Seite 65 des Dispositivs des Regierungsbeschlusses Nr. 505 vom 16. April 2002). Aus Konsequenzgründen muss somit auch das Genehmigungsverfahren betreffend des Planausschnittes „Tschugga“ 1:500 des Generellen Gestaltungsplanes „Waldabstandslinien“ 1:500/1:1'000 vom 31. Oktober 2004 sistiert werden. In diesem Zusammenhang weist die Regierung die Landschaft Davos Gemeinde darauf hin, dass die Problematik „Bauzonen/Wald“ für das ganze Gebiet „Tschuggen“ einer gesamthaften Lösung zugeführt werden muss.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Gestaltungsplan „Waldabstandslinien“ 1:500/1:1'000 vom 31. Oktober 2004 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

L.

Genereller Erschliessungsplan „Baulinie Alberti, Parzelle 60“ 1:1'000

Der Generelle Erschliessungsplan „Baulinie Alberti, Parzelle Nr. 60“ 1:1'000 vom 1. Juli 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

M.**Genereller Gestaltungsplan „Parzellen 506, 1340, 1341“ 1:1'000**

Der Generelle Gestaltungsplan „Parzellen 506, 1340, 1341“ 1:1'000 vom 31. Oktober 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

N.**Nutzungsplanung für das Gebiet Schatzalp****1. Werdegang und Inhalt der Vorlage**

Um der einmaligen historischen, kulturellen und siedlungsgeschichtlichen Bedeutung des Ortes Schatzalp mit dem voluminösen schützenswerten ehemaligen Sanatoriumsgebäude hinreichend Rechnung zu tragen, waren die zuständigen Behörden der Landschaft Davos Gemeinde bereits in den frühen 90er Jahren, als die Arbeiten für die Gesamtrevision der aus den 70er Jahren stammenden Davoser Ortsplanung in Angriff genommen wurden, bestrebt, für das Gebiet Schatzalp eine adäquate nutzungsplanerische Lösung zu schaffen. Die Hauptzielsetzung bestand von allem Anfang an darin, den bestehenden historischen Hotelkomplex unter Wahrung seines exklusiven denkmalpflegerischen Situations- und Eigenwertes zu erneuern respektive aufzufrischen, um den Anforderungen an einen zeitgemässen und wirtschaftlichen Hotelbetrieb der Luxusklasse weiterhin gerecht werden zu können. Dabei war man sich nicht zuletzt aufgrund der Erfahrungen mit anderen Hotelkomplexen aus der gleichen Epoche im klaren, dass die Zielsetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen Existenzsicherung des Hotelbetriebes im historischen Gebäudekomplex nur über ergänzende Nutzungen erfüllbar sein würde, sei es durch Weiterentwicklungen der vorhandenen Bausubstanz, sei es durch Hinzufügung von Neubauten mit Wohnungen zur Querfinanzierung des Hotelbetriebes.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde der überbaute Bereich der Schatzalp bereits im Davoser Gemeinderichtplan vom 18. Juni 1992 als Baugebiet aufgeführt. Ebenso

figuriert die Schatzalp im kantonalen als Baugebiet. Folgerichtig wurde die Schatzalp erst in der Phase 2 der Ortsplanungstotalrevision bearbeitet ("Nutzungsplanung innerhalb des Baugebietes samt neuem Baugesetz"; Volksabstimmung vom 4. März 2001, genehmigt mit RB Nr. 505 vom 16. April 2002). Mit Rücksicht darauf, dass mangels Vorliegen eines potentiellen Investors noch zu ungewisse Nutzungsvorstellungen vorlagen, begnügte sich die Gemeinde im Rahmen der Phase 2 der Ortsplanungstotalrevision allerdings damit, im Zonenplan das Gebiet Schatzalp einem "Perimeter für Sondernutzungsplanung" zuzuordnen, in welchem laut Baugesetz die definitive Nutzungsplanung erst in einem nächsten Schritt durchgeführt werden sollte (vgl. Zonenplan 1:2'500 Schatzalp sowie Art. 171 des Baugesetzes, beides vom 4. März 2001). Im Zusammenhang mit dem im März/April 2003 erfolgten Kauf der Gebäudekomplexe samt Schatzalpbahn durch die Berghotel Schatzalp AG befasste sich die Davoser Planungsbehörde intensiver mit der angekündigten separaten Sondernutzungsplanung, wobei dies im Sinne einer kooperativen Planung in enger Zusammenarbeit mit dem Investor und unter laufender Information der interessierten kantonalen Amtsstellen erfolgte.

Mit Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 beschlossen die Stimmberechtigten von Davos schliesslich die Sondernutzungsplanung Schatzalp, bestehend aus einem Zonenplan "Schatzalp" 1:2'500, den Generellen Gestaltungsplänen (GGP) "Schatzalp" und "Schatzalp Talstation" 1:1'000, dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) "Schatzalp" 1:10'000, dem Plan "Waldfeststellung Schatzalp" 1:1'000, einem Baugesetzesartikel über die Bauzone Schatzalp (Art. 72a) sowie einer Ergänzung des Zonenschemas. Begleitet wird die Nutzungsplanung durch ein Rodungsgesuch für 506 m² Wald sowie durch einen die Nutzungspläne ergänzenden Vertrag vom 26. Juli 2004 zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Areals, der Berghotel Schatzalp AG, welcher der Abstimmungsbotschaft beigelegt wurde und in welchem die Parteien zentrale Rahmenbedingungen bezüglich Erschliessung und Gestaltung in Form von Personaldienstbarkeiten festhielten.

Gegenstand des neuen Zonenplanes "Schatzalp" 1:2'500 vom 31. Oktober 2004 bildet hauptsächlich die Ausscheidung einer rund 1.8 ha messenden Bauzone im Bereich der bestehenden Bauten und Anlagen auf der Schatzalp ("Bauzone Schatzalp") sowie eine Bauzone im Bereich der mitten im Siedlungsgebiet von Davos Platz gele-

genen Talstation der Schatzalpbahn ("Zone für touristische Infrastruktur", entsprechend dem bisherigen Zonenplan). Der GGP "Schatzalp" 1:1'000 unterteilt die rund 1.8 ha messende Bauzone Schatzalp in ein "Baufeld Hotel" (Kernnutzung mit dem bestehenden Hotelkomplex und Annexbauten von rund 9'000 m² BGF und möglichen Erweiterungen von rund 3'000 m² BGF, total somit 12'000 m² BGF) und in ein "Baufeld Turm" (Mantelnutzung mit 18'000 m² BGF in Form eines max. 105 m hohen Turmes auf einem Sockel mit integrierter Bergstation Schatzalpbahn). Wie sich aus der Bezeichnung der Baufelder ergibt, ist das Baufeld Hotel gesamtheitlich, d.h. im Umfange der gesamten zulässigen 12'000 m² BGF, nur für die eigentliche Nutzung als Hotelbetrieb bestimmt. Im „Baufeld Turm“ sind laut ergänzendem Vertrag demgegenüber lediglich 1/6 der erstellten BGF, also 3'000 m², zwingend als öffentlicher Raum zu nutzen. Der Rest (also 15'000 m²) kann theoretisch für Zweitwohnungen genutzt werden. Von den insgesamt zulässigen 30'000 m² BGF können also theoretisch 50% für Zweitwohnungen genutzt werden. Im GGP "Schatzalp Talstation" 1:1'000 ist hauptsächlich ein „Baufeld Talstation“ mit einer BGF von 1'200 m² bezeichnet, auf welchem nördlich und südlich der Oberen Strasse gebaut werden kann, dies mit der Möglichkeit des Überbauens über bzw. des Unterbauens unter der Oberen Strasse.

2. Allgemeine Beurteilung

Ausgangspunkt für die materielle Beurteilung der Nutzungsplanung Schatzalp bildet der Umstand, dass sie die Ausscheidung einer Bauzone für ein konkretes Projekt beinhaltet. Da diese Bauzone abseits des geschlossenen Siedlungsgebietes liegt, muss vorweg geprüft werden, ob mit der vorliegenden Planung allenfalls Art. 24 RPG (Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen) umgangen wird. Im Rahmen dieser Prüfung kann auf alle weiteren raumrelevanten Aspekte eingegangen werden.

Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit projektbezogenen Nutzungsplanungen der vorliegenden Art ursprünglich festgehalten, dass bei einer einzelfallweisen Einzonung von Land für ein konkretes Bauvorhaben automatisch eine Umgehung von Art. 24 RPG vorliege, wenn beim Projekt die Voraussetzungen von Art. 24 RPG

(Erfordernis der Standortgebundenheit und Fehlen von überwiegenden entgegenstehenden Interessen) nicht erfüllt seien (vgl. z.B. BGE 115 Ib 508 E.6). In einer späteren Präzisierung entschied das Bundesgericht, dass eine Umgehung von Art. 24 RPG unabhängig von der Frage der Standortgebundenheit nur dann anzunehmen sei, wenn mit der projektbezogenen Nutzungsplanung eine "unzulässige Kleinbauzone" geschaffen werde oder wenn die Nutzungsplanung sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung aller berührten räumlichen Interessen beruhe (BGE 121 I 245 E.6e; 124 II 394).

Im Folgenden ist somit zunächst zu prüfen, ob mit der zur Diskussion stehenden Nutzungsplanung eine "unzulässige Kleinbauzone" geschaffen wurde. Dies ist zu verneinen. Zum einen ist festzuhalten, dass auf der Schatzalp bereits jetzt eine intensive Nutzung mit zwei sehr voluminösen Gebäuden und weiteren kleineren Bauten und Anlagen existiert. Es besteht seit über 100 Jahren eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung, zum Teil auch in Form einer Dauerwohnnutzung. Der rund 1.8 ha umfassende zentrale Bereich der Schatzalp vermittelt mit dem Hotel, der Villa Guarda, dem Personalwohnhaus, dem Bergstationsgebäude der Schatzalpbahn mit integriertem Restaurant etc. sowie mit dem mittlerweile stillgelegten Stationsgebäude eines ehemaligen Skiliftes den Eindruck eines Siedlungsraumes. Bei einer derartigen Fläche, welche in etwa auch der zur Diskussion stehenden neuen Bauzone Schatzalp entspricht, kann nicht von einer unzulässigen Kleinbauzone gesprochen werden. Andernfalls müssten noch viele andere Bauzonen im Kanton und in der ganzen Schweiz als unzulässige Kleinbauzonen bezeichnet werden.

Der zentrale Bereich der Schatzalp hat aber nicht nur, wie eben erläutert, für sich selbst Siedlungscharakter im Sinne von Art. 15 lit. a RPG, sondern er weist über die Schatzalpbahn auch einen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Davos auf. Mit der Schatzalpbahn ist die Schatzalp in lediglich ca. 4 Minuten vom Raum Promenade/Arkaden in Davos Platz erreichbar. Die Hotel- und Gastronomiebetriebe auf der Schatzalp bilden Einrichtungen, die funktional zur Davoser Stadtstruktur gehören. Die Schatzalp kann daher trotz der relativen Abgelegenheit als zum urbanen Siedlungsbereich von Davos gehörig betrachtet werden.

Zusammenfassend kann die auf der Schatzalp ausgeschiedene Bauzone nicht als "unzulässige Kleinbauzone" qualifiziert werden. Entsprechend wurde der zentrale Bereich der Schatzalp denn auch seit den frühen 90er Jahren in der Davoser Planungsgeschichte sowie auch im kantonalen Richtplan stets als Baugebiet betrachtet. Die ausgeschiedene "Bauzone Schatzalp" kann somit dem Grundsatz nach genehmigt werden.

Ist aber davon auszugehen, dass die ausgeschiedene Bauzone auf der Schatzalp vor dem Hintergrund der Kriterien der "weitgehenden Überbauung" respektive der "unzulässigen Kleinbauzone" prinzipiell nicht zu beanstanden ist, muss nach dem Gesagten im Weiteren geprüft werden, ob die zur Diskussion stehende Nutzungsplanung allenfalls sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung aller berührten räumlichen Interessen im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung beruht.

Die Nutzungsplanung entspringt der Zielsetzung der Gemeinde, die nötigen planerischen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das bestehende historische Hotel auf der Schatzalp entsprechend den heutigen Anforderungen wirtschaftlich weiterbetrieben und damit vor einem allfälligen Zerfall bewahrt werden kann. Diese Zielsetzung ist mit Rücksicht auf die einmalige Lage der Schatzalp mit dem exklusiven schützenswerten Charakter des bestehenden Berghotels sowie auch aus volkswirtschaftlicher Sicht zweifellos zu begrüssen und unterstützungswürdig. Dabei ist klar, dass diese angestrebte Entwicklung der Schatzalp nur über ergänzende Nutzungen erfolgreich sein dürfte, sei es durch eine Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz, sei es durch Hinzufügung von Neubauten mit Wohnungen zur "Querfinanzierung" des Hotelbetriebes.

Es fragt sich, in welcher Art und Weise die an sich im öffentlichen Interesse liegende bauliche Weiterentwicklung auf der Schatzalp erfolgen soll. Mit der in der vorliegenden Nutzungsplanung vorgesehenen Turmlösung hat die Gemeinde als Trägerin der Ortsplanung eine in der Tat recht eigenwillige, nicht alltägliche Variante gewählt, welche in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert wird. Es ist nachvollziehbar, wenn die Beschwerdeführer dagegen einerseits Bedenken wegen der vorgesehenen Art und des Ausmasses der zusätzlichen Wohnnutzung formulieren und anderseits ihrer

Sorge um die landschaftliche Einordnung eines Turmes in der Bergwelt Ausdruck geben.

Was zunächst die Art und das Ausmass der zusätzlich ermöglichten Wohnnutzung betrifft, ist davon auszugehen, dass zur anvisierten unumgänglichen "Querfinanzierung" des aufwändigen Hotelbetriebes vernünftigerweise auch oder vor allem Zweitwohnungen für zulässig zu erklären sind. Ein Verbot von Zweitwohnungen wäre insofern nicht sachgerecht und existiert auch in den übrigen Davoser Bauzonen nicht. Immerhin kann festgestellt werden, dass nach dem GGP die im "Baufeld Hotel" zulässigen 15'000 m² BGF nicht zu Zweitwohnungszwecken genutzt werden dürfen. Dies gilt gemäss Vertrag auch für 3'000 m² der im "Baufeld Turm" maximal zulässigen BGF von 18'000 m². Von der auf der Schatzalp maximal zulässigen BGF von 30'000 m² können somit "nur" 15'000 m² BGF oder maximal 50% zu Zweitwohnungszwecken genutzt werden. Dies ist vergleichsweise eine relativ restriktive Zweitwohnungsregelung.

Mit Rücksicht auf die einmalige Lage der Schatzalp und den exklusiven Charakter des bestehenden historischen Berghotels sowie nicht zuletzt auch angesichts der angestrebten Erhaltung der heutigen "Autofreiheit" ist davon auszugehen, dass eine genügende Nachfrage nach den rund 70 geplanten Luxuswohnungen auf der Schatzalp gegeben sein wird. Unter dem Aspekt von Art. 15 lit. b RPG lässt sich die Nutzungsplanung somit auch nicht beanstanden, dies im Übrigen auch deshalb nicht, weil die geschaffene neue Reserve im Verhältnis zu den sonstigen Wohnbauzonenreserven von Davos kaum ins Gewicht fällt.

Was die vorgesehene gestalterische Umsetzung der ergänzenden Nutzungen betrifft, kommt die Regierung trotz gewissem Verständnis für die von einem Teil der Bevölkerung zum Ausdruck gebrachten landschaftlichen Bedenken zum Schluss, dass der Entscheid der Gemeinde akzeptiert werden kann, sofern ein Projekt von derart hochstehender gestalterischer und architektonischer Qualität realisiert wird, wie es das vorliegende Turmkonzept der renommierten Stararchitekten Herzog & de Meuron unbestritten verkörpert. Das Turmkonzept weist namentlich folgende Vorzüge auf:

- Die Turmlösung trägt der einmaligen Lage der Schatzalp und dem exklusiven Charakter des bestehenden Berghotels optimal Rechnung;
- Die Turmlösung bewahrt die Exklusivität der Schatzalp, indem sie sich inskünftig über zwei klare kompakte Baukörper definiert, wobei sich das liegende Volumen des bestehenden Berghotels (Kernnutzung) und der sich in die Höhe streckende Baukörper (Mantelnutzung) harmonisch ergänzen; das Konzept verkörpert insofern eine gelungene Verbindung zwischen Tradition und Moderne;
- Die Turmlösung zeugt von einem kreativen und respektvollen Umgang mit der Landschaft und lässt sich mit dem Charakter der Schatzalp viel eher vereinbaren als eine Bebauungsform mit einer Ansammlung von mehreren kleineren oder auch grösseren Ferienhäusern im Sinne eines neuen Davoser "Quartiers";
- Die Turmlösung setzt einen spektakulären siedlungsgestalterischen Akzent in die Bergwelt, was an sich nicht unzulässig ist, nachdem Davos im Richtplan als "städtischer Raum" und Intensiverholungsgebiet bezeichnet ist, was eine gewisse Offenheit für Entwicklung zulässt;
- Die Turmlösung trägt zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei und schafft kurze Wege, was den erforderlichen Erschliessungsaufwand (Strassen, Zufahrten etc.) minimiert;
- Ein Turm bringt den Charakter von Davos als Alpenmetropole zum Ausdruck und könnte sich zu einem Wahrzeichen moderner alpiner Hotelarchitektur entwickeln.

Angesichts des Umstandes, dass die gewählte Entwicklungsvariante mit der Turmlösung zwar einer Bebauungsform mit einer Anhäufung von kleineren oder auch grösseren Ferienhäusern klar vorzuziehen ist, aber nichtsdestotrotz aus landschaftlicher Sicht nur Akzeptanz verdient, wenn die Lösung im Sinn und Geist des vorliegenden Turmkonzepts der Architekten Herzog & de Meuron umgesetzt wird, erachtet es die Regierung als unumgänglich, die Genehmigung mit einer entsprechenden Auflage zu verknüpfen.

3. Beurteilung unter einzelnen Aspekten

a) Koordination des Nutzungsplanverfahrens mit dem Rodungsverfahren

Die im Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500 vom 31. Oktober 2004 ausgeschiedene "Bauzone Schatzalp" beansprucht in ihren östlichen sowie südöstlichen Randbereichen Waldareal im Umfang von 506 m², so dass dafür eine definitive Rodung erforderlich wird. Aufgrund der Rodungsgesuchsunterlagen sind für die notwendige Rodung Ersatzmassnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftschutzes geplant, indem nordwestlich an die Bauzone „Schatzalp“ angrenzend ein Waldstück als artenreicher, stufiger Waldsaum gestaltet wird.

Die Rodungsbewilligung ist seitens des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) erteilt worden. Sie wird gleichzeitig mit dem vorliegenden regierungsrätlichen Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.

b) Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Berghotel Schatzalp AG und der Landschaft Davos Gemeinde vom 26. Juli 2004.

Die vorliegende, für die vorgesehene bauliche Entwicklung der Schatzalp massgeschneiderte und in Kooperation zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde entwickelte projektbezogene Nutzungsplanung wird, wie erwähnt, mit einem zwischen der Berghotel Schatzalp AG und Landschaft Davos Gemeinde abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 26. Juli 2004 ergänzt.

Die Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung für das Gebiet Schatzalp erfolgt unter Berücksichtigung dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages. Wo sich dies nach Ansicht der Regierung als erforderlich erweist, werden verschiedene der zwischen den Parteien vereinbarten vertraglichen Bestimmungen in den vorliegenden Genehmigungsbeschluss als Auflagen aufgenommen (vgl. dazu die entsprechenden Ausführungen unter lit. c nachstehend sowie unter Ziffern 4.3 und 4.4 hienach).

c) Groberschliessung der "Bauzone Schatzalp"

Die Groberschliessung der "Bauzone Schatzalp" soll auch künftig mittels einer Bahn erfolgen, wobei der Zugang und der Personentransport für die Öffentlichkeit gewährleistet bleiben sollen. Eine andere Art der Groberschliessung ist nicht vorgesehen. Die heute von Davos Platz bis zur Schatzalp führenden Strassen und Wege können im bisherigen Rahmen genutzt werden. Zusätzlich ist eine Nutzung der Bobbahnstrasse von Davos Platz bis zum Skischulgelände auf der Schatzalp für Bau-, Unterhalts-, Sanierungs-, Rettungs- sowie andere Ausnahmetransporte bis maximal 28 t vorgesehen, was einen moderaten Ausbau dieser Strasse erforderlich macht. Diese Erschliessungsabsichten sind im Rahmen des zwischen der Berghotel Schatzalp AG und der Landschaft Davos Gemeinde ausgehandelten Vertrages sinngemäss vereinbart worden.

Das Tiefbauamt der Landschaft Davos Gemeinde hat auf Anregung der kantonalen Amtsstellen durch die DIAG Davos Ingenieure AG, Davos Platz, überprüfen lassen, ob sich dieses Erschliessungskonzept umsetzen lässt respektive ob die existierenden Strassen und Wege mit verhältnismässigem Aufwand und raum- und umweltverträglichen Massnahmen so ausgebaut werden können, dass sie ihrer zugeordneten Funktion gerecht werden können (vgl. der entsprechende Bericht vom 22. April 2005 zur Erschliessungssituation „Schatzalp“ während der vorgesehenen Bauphase). Namentlich interessierte, mit welchen Massnahmen für die Bobbahnstrasse gerechnet werden muss, wenn diese Strasse in Zukunft für Bau-, Unterhalts-, Sanierungs-, Rettungs- sowie andere Ausnahmetransporte verwendet werden soll.

Der vorliegende Bericht vom 22. April 2005 zur Erschliessungssituation „Schatzalp“ des Tiefbauamtes Davos zeigt im Wesentlichen auf,

- dass die Erschliessung für den Bauverkehr keine übermässigen Strassenausbauten erforderlich macht;
- dass die Bobbahnstrasse durch vernünftige Massnahmen für Lastwagen mit einem Gesamtgewicht von 28 t während der ganzen Bauphase befahrbar gemacht werden kann und

- dass der Ausbau der Bobbahnstrasse mit Ausnahme der Erstellung von zusätzlichen Ausweichstellen praktisch ohne Verbreiterung erfolgen kann.

Die Regierung erachtet es als entscheidend, dass die Schatzalp auch nach der Erstellung der geplanten Bauvorhaben grundsätzlich motorfahrzeugfrei bleibt und dass nur die unbedingt erforderlichen Ausbauten der von Davos Platz auf die Schatzalp führenden Strassen und Wege vorgenommen werden. Damit dies gewährleistet werden kann, wird die Genehmigung der Nutzungsplanung „Schatzalp“ vom 1. Juli 2004 und vom 31. Oktober 2004 mit folgenden Auflagen verbunden:

- Die Erschliessung der Bauzone „Schatzalp“ hat auch in Zukunft mit einer Bahn von Davos Platz zur Schatzalp zu erfolgen. Auf eine strassenmässige Erschliessung ist mit Ausnahme des erforderlichen Ausbaus der Bobbahnstrasse für Bau-, Unterhalts-, Sanierungs-, Rettungs- sowie andere Ausnahmetransporte zu verzichten, dies im Sinne des Berichtes des Tiefbauamtes der Landschaft Davos Gemeinde vom 22. April 2005 zur Erschliessungssituation „Schatzalp“ während der vorgesehenen Bauphase.
- Die notwendige Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen (BAB-Bewilligung) für den erforderlichen Ausbau der Bobbahnstrasse im Sinne des Berichtes des Tiefbauamtes der Landschaft Davos Gemeinde vom 22. April 2005 zur Erschliessungssituation „Schatzalp“ sowie die allenfalls notwendige Rodungsbewilligung bleiben vorbehalten. Diese Bewilligungen können in Aussicht gestellt werden, sofern der vorgesehene Ausbau der Bobbahnstrasse dem im Bericht des Tiefbauamtes der Landschaft Davos Gemeinde vom 22. April 2005 zur Erschliessungssituation „Schatzalp“ beschriebenen Konzept entspricht.

d) Hinweise aus Sicht des Brandschutzes

Aus Sicht des Brandschutzes ergeben sich für die im Gebiet „Schatzalp“ bereits bestehenden respektive die zukünftig geplanten Nutzungen folgende Bemerkungen:

- Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass für den vorgesehenen Turm mit einer maximalen Höhe von 105 m die gesamtschwei-

zerisch geltenden Hochhausvorschriften anzuwenden sind. In Anwendung dieser Vorschriften kann festgehalten werden, dass die Realisierung des vorgesehenen Turms auf der Schatzalp grundsätzlich möglich ist. Für den Turm ist jedoch ein zielorientiertes und objektbezogenes Brandschutzkonzept zu erstellen. Die Schutzziele müssen objektbezogen formuliert und als Grundlage für das Brandschutz- und Sicherheitskonzept berücksichtigt werden. Für dieses abgelegene Objekt sind zudem die technischen und organisatorischen Brandschutzmassnahmen in eine vorsorgliche Einsatzplanung einfließen zu lassen. Je nach Nutzung und Bauart des Turms muss eine Sprinkleranlage installiert werden. Die Wasserbedarfsberechnungen sowie die Druckverhältnisse müssen vorgängig geklärt werden. Wichtige Details für die Planung können der Brandschutzarbeitshilfe „Hochhäuser“ der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) entnommen werden.

- Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes ergibt sich vorab die Feststellung, dass die Feuerwehruzugänglichkeit auf der Schatzalp nicht ganzjährig gewährleistet ist. Daher ist die Erstellung einer vorsorglichen Einsatzplanung erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass Feuerwehrmaterialdepots vor Ort erstellt werden müssen. Zudem wird es erforderlich sein, sämtliche bereits vorhandenen Löschwasserversorgungen im Planungsgebiet zu dokumentieren. Erweiterungen und Anpassungen sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes mit dem kantonalen Feuerpolizeiamt (FPA) abzusprechen.
- Der Detaillierungsgrad der eingereichten Unterlagen ermöglicht lediglich eine Grobbeurteilung des Konzeptes. Die Definition der baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzmassnahmen kann somit erst bei Vorliegen detaillierter Projektunterlagen erfolgen. Zu diesem Zweck sind die Projektunterlagen der geplanten Hochbauten dem FPA vor der Ausführung des Projektes zur Prüfung einzureichen. Die nutzungsbedingten Brandschutzkonzepte sind vom Ersteller der Anlage auszuarbeiten und zusammen mit den Projektunterlagen einzureichen. Sobald die genauen Nutzungen im Bereich von grossflächigen oder von grossvolumigen Gebäude definiert sind, empfiehlt das FPA eine gemeinsame Besprechung (Bereich „Vorbeugender Brandschutz“: Marco Sgier; 081/257'39'31; Bereich

„Löschwasserversorgung“ und „Feuerwehreinsatzplanung“: Kantonaler Feuerwehrinspektor Hansueli Roth; 081/257'39'39).

e) Hinweise hinsichtlich der im Projektperimeter existierenden Wanderwege

Innerhalb des Projektperimeters befinden sich diverse Wanderwege. Bei der Projektierung der einzelnen Vorhaben sind diese Wege mit zu berücksichtigen. Falls Veränderungen der Wegführungen erforderlich werden, müssen diese durch die Bündner Wanderwege (BAW) auf Kosten des jeweiligen Projektes neu signalisiert werden.

4. Bemerkungen zu den einzelnen Planungsmitteln

4.1 Art. 72a BauG (Bauzone Schatzalp) und Ergänzung von Art. 93 BauG (Zonenschema)

Der neue Art. 72a BauG sowie die Ergänzung von Art. 93 BauG geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie können genehmigt werden.

4.2 Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500

Durch die Inkraftsetzung des am 31. Oktober 2004 beschlossenen Zonenplanes „Schatzalp“ 1:2'500 können die Festlegungen des Zonenplanes „Schatzalp“ 1:2'500 vom 4. März 2001 vollständig ersetzt werden, soweit sie nicht bereits ohnehin im Zonenplan „Davos“ 1:10'000 noch enthalten sind. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500 vom 4. März 2001 gleichzeitig mit der Genehmigung des Zonenplanes „Schatzalp“ 1:2'500 vom 31. Oktober 2004 ausser Kraft gesetzt werden kann.

Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Planhinweis für den unteren Teil des Bahntrasses der Schatzalpbahn (Zone „Übriges Gemeindegebiet“) nicht korrekt dargestellt ist, weil er diesbezüglich nicht mit dem rechtskräftig bleibenden Zonenplan „Davos Platz, Dorf“ 1:2'500 vom 4. März 2001 übereinstimmt. Das ARE wird beauf-

trägt, im Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500 vom 31. Oktober 2004 eine entsprechende Korrektur vorzunehmen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500 vom 31. Oktober 2004 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

4.3 Genereller Gestaltungsplan „Schatzalp“ 1:1'000

a) Definition der zulässigen Nutzungen in den Baufeldern „Hotel“ und „Turm“

Der nutzungsplanerische Rahmen hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmasses, der zulässigen Bauabmessungen sowie der Regeln für die Gestaltung innerhalb der Bauzone „Schatzalp“ ist im GGP „Schatzalp“ 1:1'000 festgelegt, wobei im Grundsatz ein "Baufeld Hotel" und eine "Baufeld Turm" definiert wird. Im Gegensatz zu dem zwischen der Berghotel Schatzalp AG und der Landschaft Davos Gemeinde abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 26. Juli 2004 ist die Art der Nutzung im vorliegenden GGP weder für das "Baufeld Hotel" noch für das "Baufeld Turm" konkret definiert. Auch in Art. 72a BauG sind die in der Bauzone „Schatzalp“ zulässigen Nutzungen sehr offen formuliert. Namentlich fehlen konkrete Regelungen, welche maximalen Anteile der zulässigen Bruttogeschossflächen (maximal 12'000 m² BGF innerhalb des "Baufeldes Hotel" sowie maximal 18'000 m² BGF innerhalb des "Baufeldes Turm") als Zweitwohnungen respektive welche minimalen Anteile der realisierten Bruttogeschossflächen als öffentlicher Raum ausgestaltet sein müssen.

Im Sinne einer Klarstellung und zum Zwecke der Vermeidung von späteren Missverständnissen stellt die Regierung im Einklang mit dem zwischen der Berghotel Schatzalp AG und der Landschaft Davos Gemeinde abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 26. Juli 2004 fest, dass die Flächen innerhalb des im GGP „Schatzalp“ 1:1'000 festgelegten "Baufeldes Hotel" gesamtheitlich nur für die eigentliche Nutzung als Hotelbetrieb bestimmt sind.

Hinsichtlich des "Baufeldes Turm" erfolgt die Genehmigung des GGP „Schatzalp“ 1:1'000 entsprechend den Bestimmungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 26.

Juli 2004 mit der Auflage, dass alle Nutzungen gemäss Art. 72a BauG zulässig sind, wobei ein angemessener Anteil von mindestens 1/6 der erstellten Bruttogeschossfläche als öffentlicher Raum (Hotel, Restauration, Geschäfte, Praxen, Seminarräume, Dienstleistungen und dergleichen) ausgestaltet sein muss.

b) Sicherstellung der Realisierung eines gestalterisch und architektonisch herausragenden Gebäudes innerhalb des "Baufeldes Turm"

Der vorliegende GGP „Schatzalp“ 1:1'000 legt in der Situation sowie in Längs- und Querschnitten eine umfassende Hülle für den Neubau (Turm) fest. Die Gestaltung des Baus wird mit der Definition „Räumliche Schlankheit“ sowie mit einer vertraglich abgesicherten Bestimmung (Dienstbarkeit), dass im Sockel höchstens ein Drittel der zulässigen Mantelnutzung verbaut werden darf, definiert. Aufgrund der Besonderheit des Vorhabens bezüglich seiner Lage, aber auch bezüglich seiner Ausgestaltung werden diese Gestaltungsvorschriften als sehr generell und grundsätzlich (zu) wenig konkret beurteilt. Damit die Realisierung eines gestalterisch und architektonisch herausragenden Gebäudes innerhalb des Baufeldes „Turm“ sichergestellt werden kann, muss die Genehmigung des GGP „Schatzalp“ 1:1'000 mit der folgenden Auflage verbunden werden:

- Das Gebäude im "Baufeld Turm" hat höchsten gestalterischen und architektonischen Ansprüchen zu genügen. Es hat sich im nutzungsplanerisch festgelegten Rahmen an der zeitgenössischen Architektur zu orientieren und ist im Sinne der Projektidee von Herzog & de Meuron oder einer gleichwertigen Entwurfsidee zu erstellen.

c) Umgang mit der bestehenden schützens- oder erhaltenswerten Bausubstanz / Sicherstellung einer guten Gestaltung der Neu- und Umbauten

Der Umgang mit der existierenden schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz auf der Schatzalp, namentlich was das ehemalige Sanatoriumgebäude betrifft, welches heute als Hotel genutzt wird, ist aus denkmalpflegerischer Sicht sehr bedeutend.

Damit der schonungsvolle Umgang mit der bestehenden schützens- oder erhaltenswerten Bausubstanz sowie die Sicherstellung einer guten Gestaltungsqualität der geplanten An- und Umbauten im Bereich des heute auf der Schatzalp existierenden Hotels, deren Ausführung heikel ist und daher eine hohe Sachkompetenz erfordern wird, gewährleistet werden kann, wird die Genehmigung des GGP „Schatzalp“ 1:1'000 mit der folgenden Auflage verbunden:

- Bei der Renovation und Erweiterung der auf der Schatzalp heute existierenden Hotelbaute ist mit der vorhandenen wertvollen Bausubstanz schonend umzugehen. Es ist die kantonale Denkmalpflege als Bau- und Gestaltungsberatungsstelle beizuziehen.

d) Sommerschlittelbahn

Im GGP „Schatzalp“ 1:1'000 sind in sehr pauschaler Weise verschiedene bestehende, aber auch vorgesehene Anlagen dargestellt, so unter anderem auch eine Sommerschlittelbahn. Aufgrund der Ausführungen unter Ziffer 5.61 auf Seite 24 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom 21. Dezember 2004 ist im Gebiet Schatzalp eine neue Rodelbahn für den Sommer- und Winterbetrieb geplant. Die Gemeinde wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass für die Erstellung einer derartigen neuen Anlage aufgrund ihrer potentiell grossen Auswirkungen auf Raum und Umwelt vorgängig zum Baubewilligungsverfahren ein Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Damit die konkreten Auswirkungen des Vorhabens (beispielsweise auf das Landschaftsbild, den Wald respektive betreffend einer allfälligen Beeinträchtigung von Naturwerten) im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens in genügender Weise beurteilt werden können, ist die konkrete Festlegung der Linienführung einer solchen Anlage in einem Generellen Erschliessungsplan in einem geeigneten Massstab vorzunehmen. Ein pauschaler Eintrag im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes, wie dies vorliegend der Fall ist, kann den Anforderungen an eine genügende Nutzungsplanung für eine solche Anlage nicht gerecht werden. Die Genehmigung des GGP „Schatzalp“ 1:1'000 ist daher mit einem entsprechenden Vorbehalt zu verknüpfen.

4.4 Genereller Gestaltungsplan „Schatzalp Talstation“ 1:1'000

a) Sicherstellung einer guten Gestaltung der Neu- und Umbauten

Die baulichen Massnahmen im Bereich der Talstation der Schatzalpbahn sind im Vergleich zur vorgesehenen Bautätigkeit auf der Schatzalp in Bezug auf die Interessen des Denkmalschutzes weniger bedeutend. Da sie aber in einem dicht besiedelten Gebiet mit einer langen Geschichte der touristischen Nutzung liegen, ist der Gestaltung der zu erstellenden Neu- und Umbauten auch hier die erforderliche Aufmerksamkeit zu widmen. Zumindest hinsichtlich der eigentlichen Bahnanlage als Industriedenkmal drängt sich folgende Auflage auf:

- Bei baulichen Massnahmen an der Standseilbahn „Schatzalp“ ist die kantonale Denkmalpflege als Bau- und Gestaltungsberatungsstelle beizuziehen.

b) Aufhebung der Baulinien im Bereich C – D

Die Festlegung, dass die Baulinien im Bereich C – D aufgehoben sind, bezieht sich auf den am 23. August 2001 vom Grossen Landrat der Landschaft Davos Gemeinde beschlossenen Generellen Erschliessungsplan Baulinien „Davos Platz“ 1:1'000, den die Regierung mit Beschluss Nr. 43 vom 21. Januar 2003 genehmigt hat. Im Sinne einer Klarstellung und zum Zwecke der Vermeidung von späteren Missverständnissen stellt die Regierung fest, dass die Baulinien beidseitig der Oberen Strasse im festgelegten Bereich C – D aufgehoben sind. Das ARE wird beauftragt, im Generellen Erschliessungsplan Baulinien „Davos Platz“ 1:1'000 vom 23. August 2001 eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

4.5 Genereller Erschliessungsplan „Schatzalp“ 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan „Schatzalp“ 1:10'000 vom 1. Juli 2004 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

4.6 Plan „Waldfeststellung Schatzalp“ 1:1'000

Im Plan „Waldfeststellung Schatzalp“ 1:1'000 ist die durchgeführte Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ohne Berücksichtigung der Rodungsbewilligung zwecks Ausscheidung der "Bauzone Schatzalp" erfolgt. Die definitiven Rodungsflächen bleiben somit unberücksichtigt.

Aufgrund dieser Sachlage erachtet es die Regierung als angezeigt, die Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG im östlichen sowie südöstlichen Randbereich der "Bauzone Schatzalp" entsprechend dem bewilligten Rodungsplan 1:1'000 vom November 2004 zu korrigieren wird. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen im Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500 sowie im Plan „Waldfeststellung Schatzalp“ 1:1'000, beide vom 31. Oktober 2004, vorzunehmen.

O.

Aufhebung von Art. 171 BauG (Perimeter „Sondernutzungsplanung“)

Die am 31. Oktober 2004 beschlossene ersatzlose Aufhebung von Art. 171 BauG gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie kann genehmigt werden.

Gleichzeitig können die in den Zonenplänen „Schatzalp“ und „Glaris Spina Monstein“ 1:2'500 vom 4. März 2001 enthaltenen Perimeter „Sondernutzungsplanung“ aufgehoben werden. Das ARE wird beauftragt, in den zwei erwähnten Zonenplänen eine entsprechende Kennzeichnung anzubringen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 31. Oktober 2004 beschlossene Änderung von **Art. 64 des Baugesetzes (Zone für touristische Infrastruktur)** wird im Sinne der Erwägungen unter der Bedingung genehmigt, dass neue Wohnnutzungen in den Zonen für touristische Infrastruktur (sowie auch Erweiterungen von bestehenden Wohnnutzungen, die über das Mass von Art. 64 Abs. 3 hinausgehen) nur zulässig sind, wenn vorgängig das konkrete Nutzungsmass sowie die konkrete Lage und Ausgestaltung der Wohnnutzung im Rahmen der Grundordnung festgelegt worden sind.
2. Die am 31. Oktober 2004 beschlossene Ergänzung von **Art. 66 des Baugesetzes (Grünzone)** wird genehmigt.
3. Die am 1. Juli respektive am 31. Oktober 2004 beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet Schmelzboden, bestehend aus einem neuen **Art. 80a des Baugesetzes (Schutzzone Schmelzboden)**, aus einem **Zonenplan Schmelzboden 1:1'000** sowie aus einem **Generellen Erschliessungsplan Schmelzboden 1:1'000**, wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender neuer Formulierung für den letzten Satz von Art. 80a Abs. 3 BauG genehmigt:

„Bauvorhaben und Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen¹ oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes².“

¹BAB-Verfahren; Art. 24 ff. RPG; SR 700

²KRG, BR 810.100

4. Der **Kommunale Richtplan „Gestaltung Schmelzboden“** vom 1. Juli 2004 wird zur Kenntnis genommen.
5. Der am 31. Oktober 2004 beschlossene **Gefahrenzonenplan 2003/2004**, bestehend aus den **Plänen 1:5'000 Nr. 1 - 7**, wird mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Bezüglich der Pläne 2 und 3 wird ein rund 35 -40 m breiter Geländestreifen im Gebiet Büelenbergmäder nach Massgabe des Protokolls N. 3 _ 2005 _ 10 _ P der Gefahrenkommission III vom 31. Oktober 2005 der Gefahrenzone 2 statt Gefahrenzone 1 zugewiesen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem dem erwähnten Protokoll beigelegten "Gefahrenzonenplan Büelenbergmäder Davos" 1:5'000 vom 31. Oktober 2005.
- b) Das Genehmigungsverfahren für die zwischen der Fraktion Monstein und dem Ronenwald ausgeschiedene Gefahrenzone 2 (Plan 1:5'000 Nr. ~~4~~) wird sistiert. 16
6. Die am 31. Oktober 2004 beschlossenen **Pläne 1:1'000 Nr. 1 - 47 mit Anpassungen der Bauzonen an die neuen Gefahrenzonenabgrenzungen** inklusive **tabellarische Übersicht** werden genehmigt.
7. Die in Abschnitt II.G Ziffern 1 und 2 auf den Seiten 66 und 67 des Dispositivs des Regierungsbeschlusses Nr. 505 vom 16. April 2002 angeordneten Auflagen für die damals festgelegten Bereiche mit potentiell erhöhter respektive mit möglicher Wassergefahr werden im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
8. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des **Zonenplanes 1:1'000 „Umzonung TSH“**, des **Zonenplanes 1:1'000 „Umzonung Parz. 853“** und des **Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 „Parzelle 853“**, alle vom 31. Oktober 2004, wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
9. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des **Zonenplanes 1:2'500 „Winterportzone Totalp“** vom 31. Oktober 2004 wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
10. Der **Zonenplan „Umzonung Parz. 1363“ 1:1'000** vom 31. Oktober 2004 wird genehmigt.
11. Der **Generelle Gestaltungsplan „Areal Hotel Derby“ 1:1'000** vom 31. Oktober 2004 wird genehmigt.

12. Der **Generelle Gestaltungsplan „Waldabstandslinien“ 1:500/1:1'000**, bestehend aus zwei Planausschnitten „Ob em See“ 1:500 sowie je einem Planausschnitt „Tschugga“ 1:500, „Vrenelisgärtli“ 1:500, „Mattastrasse“ 1:1'000, „Alberti“ 1:500, „Mühle Glaris“ 1:500 und „Monstein“ 1:500, wird mit Ausnahme des Planausschnittes „Tschugga“ 1:500 genehmigt. Bezüglich des Planausschnittes „Tschugga“ 1:500 wird das Genehmigungsverfahren im Sinne der Erwägungen sistiert.
13. Der **Generelle Erschliessungsplan „Baulinie Alberti, Parzelle 60“ 1:1'000** vom 1. Juli 2004 wird genehmigt.
14. Der **generelle Gestaltungsplan "Parzellen 506, 1340, 1341" 1:1'000** vom 31. Oktober 2004 wird genehmigt.
15. Die am 31. Oktober 2004 beschlossene Nutzungsplanung Schatzalp, bestehend aus einem neuen **Art. 72a des Baugesetzes (Bauzone Schatzalp)** und einer Ergänzung des **Zonenschemas (Art. 93 BauG)** sowie aus einem **Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500**, einem **Generellen Gestaltungsplan „Schatzalp“ 1:1'000**, einem **Generellen Gestaltungsplan „Schatzalp Talstation“ 1:1'000**, einem **Plan „Waldfeststellung Schatzalp“ 1:1'000** und aus einem **Generellen Erschliessungsplan „Schatzalp“ 1:10'000**, wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung des zwischen der Berghotel Schatzalp AG und der Landschaft Davos Gemeinde abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrages vom 26. Juli 2004 mit folgenden Auflagen und Klarstellungen sowie mit folgendem Vorbehalt und folgender Nachführung genehmigt:

Auflagen:

- a) Die Erschliessung der Bauzone Schatzalp hat auch in Zukunft mit einer Bahn von Davos Platz nach Schatzalp zu erfolgen. Auf eine strassenmässige Erschliessung der Schatzalp ist mit Ausnahme des erforderlichen Ausbaus der Bobbahnstrasse für Bau-, Unterhalts-, Sanierungs-, Rettungs- sowie andere Ausnahmetransporte zu verzichten, dies im Sinne des Berichtes des Tiefbauamtes der Landschaft Davos Gemeinde vom 22. April 2005 zur Erschlies-

sungssituation „Schatzalp“ während der vorgesehenen Bauphase (Bericht Tiefbauamt Davos vom 22. April 2005).

- b) Die notwendige Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen (BAB-Bewilligung) für den erforderlichen Ausbau der Bobbahnstrasse im Sinne des Berichtes des Tiefbauamtes Davos vom 22. April 2005 sowie die allenfalls notwendige Rodungsbewilligung bleiben vorbehalten. Diese Bewilligungen können in Aussicht gestellt werden, sofern der zukünftig vorgesehene Ausbau der Bobbahnstrasse dem im Bericht des Tiefbauamtes Davos vom 22. April 2005 beschriebenen Konzept entspricht.
- c) Innerhalb des "Baufeldes Turm" sind alle Nutzungen gemäss Art. 72a BauG zulässig, wobei entsprechend dem Vertrag ein angemessener Anteil von mindestens 1/6 der erstellten Bruttogeschossfläche als öffentlicher Raum (Hotel, Restauration, Geschäfte, Praxen, Seminarräume, Dienstleistungen und dergleichen) ausgestaltet sein muss.
- d) Das Gebäude im "Baufeld Turm" hat höchsten gestalterischen und architektonischen Ansprüchen zu genügen. Es hat sich im nutzungsplanerisch festgelegten Rahmen an der zeitgenössischen Architektur zu orientieren und ist im Sinne der Projektidee von Herzog & de Meuron oder einer gleichwertigen Entwurfsidee zu erstellen.
- e) Bei der Renovation und Erweiterung des heutigen Hotels auf der Schatzalp und der eigentlichen Bahnanlage als Industriedenkmal ist mit der vorhandenen wertvollen Bausubstanz schonend umzugehen. Es ist die kantonale Denkmalpflege als Bau- und Gestaltungsberatungsstelle beizuziehen.

Klarstellungen, Vorbehalt, Nachführung:

- f) Es wird klargestellt, dass die Flächen innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan „Schatzalp“ 1:1'000 festgelegten "Baufeldes Hotel" gesamtheitlich nur für die eigentliche Nutzung als Hotelbetrieb bestimmt sind.

- g) Es wird festgestellt, dass die Baulinien beidseitig der Oberen Strasse im festgelegten Bereich C – D aufgehoben sind.
- h) Die Linienführung für die geplante Rodelbahn ist im Rahmen eines Generellen Erschliessungsplanes in einem geeigneten Massstab festzulegen.
- i) Die Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG wird im östlichen sowie südöstlichen Randbereich der "Bauzone Schatzalp" entsprechend dem bewilligten Rodungsplan 1:1'000 vom November 2004 angepasst.
16. Die am 31. Oktober 2004 beschlossene ersatzlose Aufhebung von **Art. 171 des Baugesetzes (Perimeter „Sondernutzungsplanung“)** wird genehmigt.
17. Der im **Zonenplan „Glaris Spina Monstein“ 1:2'500** vom 4. März 2001 enthaltene Perimeter „Sondernutzungsplanung“ wird ausser Rechtskraft gesetzt.
18. Der **Zonenplan „Schatzalp“ 1:2'500** vom 4. März 2001 enthaltene Perimeter "Sondernutzungsplanung" wird ausser Rechtskraft gesetzt.
19. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
20. Die Rodungsbewilligung wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
21. Die Landschaft Davos Gemeinde wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 31. Oktober 2004, in jedem Fall aber im Kantonsamtsblatt, zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Bedingungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwal-

tungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

22. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
23. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
24. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen. Die Landschaft Davos Gemeinde stellt zu diesem Zweck ihr Original-exemplar des Baugesetzes, des Zonenplanes „Schatzalp“ 1:2'500, des Zonenplanes „Glaris Spina Monstein“ 1:2'500, des Generellen Gestaltungsplanes „Davos Dorf, Platz“ 1:2'500, des Generellen Gestaltungsplanes „Ob em See, Wolfgang, Laret“ 1:2'500, des Generellen Gestaltungsplanes „Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle“ 1:2'500, des Generellen Gestaltungsplanes „Glaris, Spina, Monstein“ 1:2'500 und des Generellen Gestaltungsplanes „Schatzalp“ 1:2'500, alle vom 4. März 2001, sowie des Generellen Erschliessungsplanes „Dorf – Platz“ 1:5'000, des Generellen Erschliessungsplanes „Unterschnitt/Monstein“ 1:2'500 sowie des Generellen Erschliessungsplanes „Davos“ 1:10'000, alle vom 27. September 1998, und des Generellen Erschliessungsplanes Baulinien „Davos Platz“ 1:1'000 vom 23. August 2001 zur Verfügung.

25. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

26. Mitteilung an

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

