



DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Kleine Landrat der Gemeinde **Davos** beschloss an seiner Sitzung vom 8. Februar 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:200 Sporthalle Färbi umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 4. Februar 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. November 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Beschlusses des Kleinen Landrats vom 8. Februar 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 1. März 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2022 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

A.

Zonenplan 1:200 Sporthalle Färbi

1. Gegenstand der Planung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1:2500 Davos Platz, Dorf vom 4. März 2001 liegt die öffentliche Sporthalle Färbi in einer Zone für touristische Infrastruktur (Bauzone).

3. Überprüfung der Konformität der vorgenommenen Einzonung mit den Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung und mit dem kantonalen Richtplan

3.1 Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets

Gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP, vgl. Kap. 5.2.1, S. 5.2-2 f.) bedingen Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde eine Festlegung im regionalen Richtplan (RRIP). Laut einem weiteren Leitsatz des KRIP (vgl. Kap. 5.2.2, S. 5.2-8) müssen die für eine Einzonung vorgesehenen Gebiete im RRIP als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt sein, wobei die vorstehend erwähnten Freigrenzen für Erweiterungen des Siedlungsgebiets respektive für Verlagerungen des Siedlungsgebiets zum Tragen kommen.

Bei der vorliegenden Bauzonenerweiterung handelt es sich um eine Ausdehnung des gemäss KRIP existierenden Siedlungsgebiets um ca. 62 m². Es muss daher geprüft werden, ob die im KRIP festgehaltene Freigrenze für Erweiterungen des Siedlungsgebiets in der Gemeinde Davos noch erfüllt ist oder nicht.

Seit der Beschlussfassung des Teilbereichs "Siedlung" des KRIP durch die Regierung am 20. April 2018 hat die Gemeinde Davos mittels der folgenden Teilrevisionen ihrer Ortsplanung die folgenden Veränderungen an ihrem Siedlungsgebiet vorgenommen:

- *Zonenplan 1:1000 Parzelle Nr. 5737 vom 25. November 2018 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss vom 17. Dezember 2019, Prot. Nr. 966/2019)*
Verlagerung Siedlungsgebiet: ca. 972 m²
- *Zonenplan 1:2000 "AO Forschungsinstitut" vom 19. Mai 2019 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss vom 10. März 2020, Prot. Nr. 170/2020)*
Verlagerung Siedlungsgebiet: ca. 1985 m²
Erweiterung Siedlungsgebiet: ca. 6576 m²

Entsprechend ergibt sich unter Berücksichtigung der im KRIP vorgegebenen Freigrenzen, dass heute in der Gemeinde Davos noch Siedlungsgebietsverlagerungen

mit einer Fläche von höchstens 7043 m² (10 000 m² – [972 m² + 1985 m²]) sowie Siedlungsgebietserweiterungen mit einer Fläche von höchstens 3424 m² (10 000 m² - 6576 m²) vorgenommen werden können, ohne dass die für eine Einzonung vorgesehenen Gebiete im RRIP als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt werden müssten. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zur Debatte stehende Siedlungsgebietserweiterung im Halte von rund 62 m² in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit dem KRIP nicht zu beanstanden ist und in dieser Hinsicht ohne weiteres richtplankonform umgesetzt werden kann.

3.2 Kompensation der vorgenommenen Einzonung

Die Gemeinde Davos ist im KRIP als Gemeinde mit vermutlich richtig dimensionierten WMZ (so genannte B-Gemeinde) im Koordinationsstand "Zwischenergebnis" verzeichnet. Im Rahmen der kürzlich durchgeführten Überprüfung der existierenden Nutzungsreserven konnte diese Vermutung bestätigt werden. Entsprechend muss die Gemeinde Davos die Grösse der WMZ einerseits stabil halten und andererseits geeignete Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in den rechtskräftigen WMZ treffen.

Vorliegend handelt es sich indes um keine vorgenommene WMZ-Einzonung sondern um eine Erweiterung einer Tourismus- und Freizeitzone mit öffentlichem Charakter. Eine Kompensation der Einzonungsfläche ist daher nicht erforderlich.

3.3 Baulandmobilisierung

In Bezug auf die Thematik der Baulandmobilisierung ist festzustellen, dass es sich vorliegend um eine geringfügige randliche Erweiterung einer rechtskräftigen Tourismus- und Freizeitzone handelt, welche im Zusammenhang mit einer unumgänglichen brandschutz- und energietechnischen Sanierung der in der genannten Zone existierenden Sporthalle steht. Die besagte Einzonung erweist sich somit als projektbedingt unumgänglich. Spezielle Baulandmobilisierungsmassnahmen sind vorliegend daher nicht erforderlich.

3.4 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Höhe der Mehrwert-

abgabe bei Einzonungen beträgt gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG im Allgemeinen 30 Prozent des Mehrwerts.

Der Abgabe unterliegen laut Art. 19j Abs. 1 KRG Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone gemäss KRG (Einzonung). Keine Abgabe wird bei Planungsmassnahmen erhoben, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Von der Abgabepflicht ebenfalls ausgenommen sind basierend auf die Regelung von Art. 19i Abs. 6 KRG Mehrwerte von weniger als Fr. 20 000.– pro Grundstück.

Laut Art. 19j Abs. 2 KRG können Gemeinden im Baugesetz (BauG) zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG erhöhen oder senken. Schliesslich können Gemeinden laut Art. 19I Abs. 3 KRG im BauG den Abgabesatz gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

Die Gemeinde Davos hat bislang in ihrem BauG auf Grundlage von Art. 19j Abs. 2 KRG keine zusätzlichen Abgabetatbestände definiert. Dagegen hat sie in Art. 14a Abs. 2 BauG geregelt, dass im Hinblick auf abgabepflichtige Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, der Abgabesatz von 30 Prozent des Mehrwerts bis auf wenigstens 20 Prozent gesenkt werden kann.

Die geplante Einzonung von rund 62 m² Fläche in die Zone für touristische Infrastruktur unterliegt grundsätzlich dem in Art. 19j Abs. 1 KRG vorgegebenen Tatbestand für eine Mehrwertabgabe. Laut den Ausführungen im PMB (vgl. Ziff. 4.3, S. 8) wurde die geplante Einzonung vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) geprüft. Diese Prüfung hat offensichtlich ergeben, dass die festgelegte Freigrenze von Fr. 20 000.– für keine der zwei betroffenen Grundstücke – sowie im Übrigen auch nicht für die gesamte Einzonung von rund 62 m² – erreicht wird. Daher kann von der Erhebung einer Mehrwertabgabe im vorliegenden Fall abgesehen werden.

3.5 Weitere Vorgaben und Anforderungen

Die übrigen Vorgaben und Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung sowie des KRIP sind vorliegend erfüllt. Insbesondere erweist sich der Bedarf für die Ein-

zonung einer Fläche geringen Ausmasses von rund 62 m² als ausgewiesen. Die Einzonung dient dazu, dass ein bereits existierendes Sport- und Freizeitgebäude erneuert respektive saniert werden kann. Damit kann die zukünftige Nutzung des betreffenden Gebäudes sichergestellt werden. Dies ist sowohl im Sinne der rechtsgültigen Raumplanungsgesetzgebung als auch im Sinne des KRIP.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:200 Sporthalle Färbi vom 8. Februar 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

B.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich "Siedlung" überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan "Siedlung" (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde Davos unter anderem das Zonenschema (vgl. Art. 93 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden; MBauG 2020).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem BauG auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der WMZ (gemäss KRIP-S verfügt die Gemeinde Davos mutmasslich über richtig dimensionierte

Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Einzonung einer Fläche von 62 m² in die Zone für touristische Infrastruktur die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung respektive allenfalls zur Reduktion ihrer WMZ weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des BauG und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Davos wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Zonenplan 1:200 Sporthalle Färbi** vom 8. Februar 2022 wird genehmigt.
2. Praxisgemäss wird die Gemeinde Davos angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Flächen der Gemeinde hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung stehen.
3. Die Einzonung von 62 m² auf den Parzellen Nrn. 26 und 4745 ist von der Abgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG ausgenommen, da der Mehrwert unterhalb der Freigrenze von 20 000 Franken pro Grundstück (Art. 19i Abs. 6 KRG) liegt.
4. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

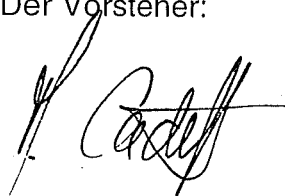
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten laut den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz 1
 - Stauffer & Studach AG für Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Raumentwicklung

Chur, 10. Mai 2022

mitgeteilt: 10. Mai 2022

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



A-POST PLUS

Marcus Caduff, Regierungspräsident