

**Kanton Graubünden
Landschaft Davos Gemeinde**

Teilrevision Ortsplanung Erweiterung Golfplatz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Bearbeitungsstand –13. März 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
2	Allgemeines	2
2.1	Auftrag	2
2.2	Grundlagen	2
3	Verfahren	3
3.1	Kantonale Vorprüfung	3
3.2	Orientierung und Mitwirkung von Bevölkerung und Interessierten	5
4	Inhalt der Planung	5
4.1	Teilzonenplan Golfplatz	5
4.2	Genereller Gestaltungsplan Golfplatz	5

Anhang 1 Bericht zu den Umweltauswirkungen vom 9. März 2007

Anhang 2 Bericht zu den Umweltauswirkungen - Ergänzungsbericht zum Los IV vom 24. Oktober 2007

1 Anlass der Revision

Der Golfclub Davos beabsichtigt eine Erweiterung des Golfplatzes in den Gebieten „Höfji“, „Duchlisage“ und „Bin Stäg“. Insgesamt soll der 32 ha grosse Golfplatz um ca. 1.8 ha erweitert werden. Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um eine Optimierung der 18-Loch Anlage, zusätzliche Bahnen sind nicht vorgesehen. Die Optimierung drängt sich auf, weil der bestehende Golfplatz den Normalanforderungen einer 18-Loch-Anlage hinsichtlich Länge und Par (Standardanzahl von Schlägen) nicht genügt. Die hohe Dichte von Lochabfolge und -anordnung, die engen Platzverhältnisse und Konfliktsituationen an den Platzrändern verursachen zunehmend Sicherheitsprobleme. Die geplante Erweiterung dient einer qualitativen Verbesserung des Angebotes für Golfspieler aller Kategorien.

Für die Realisierung des Vorhabens wird in den Gebieten „Duchlisage“ und „Bin Stäg“ Waldareal beansprucht. Dies erfordert eine Rodungsbewilligung. Das Rodungsbewilligungsverfahren wird parallel zum Nutzungsplangenehmigungsverfahren durchgeführt.

Da mit dem vorliegenden Vorhaben die Anzahl Löcher nicht erhöht wird, kann auf eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Die Umweltauswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind jedoch abzuklären und gegenüber der Genehmigungsbehörde aufzuzeigen (siehe Grundlagen).

2 Allgemeines

2.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2007 beauftragte der Kleine Landrat Davos das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Chur mit der Erarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung.

2.2 Grundlagen

Umweltverträglichkeitsbericht

Mit Bericht vom 9. März 2007 und Ergänzungsbericht vom 24. Oktober 2007 weist das Ökologiebüro Atragene, Chur die Umweltauswirkungen der Erweiterung der Golfzone aus (siehe Anhang 1 und 2). Die Umweltverträglichkeitsberichte sind als integrierender Bestandteil des Planungs- und Mitwirkungsberichtes zu betrachten.

Aus floristischer Sicht beanspruchen die Erweiterungssperimeter keine wertvollen Flächen. Aus faunistischer Sicht werden im Gebiet Duchlisage ca. 2'000 m² Borstgrasweide mit Vorkommen von Heuschreckenarten der Roten Liste betroffen. Solche Flächen gelten als schutzwürdige Lebensräume gemäss Art. 18 NHG. Im vorliegenden Fall liegt nur eine geringe Schutzwürdigkeit vor, weil weder Lebensraumtyp noch vorkommende Rote-Liste-Arten regional als selten oder

gefährdet beurteilt werden. Das Bauvorhaben führt aufgrund seiner begrenzten Fläche nicht zu einer lokalen Gefährdung der betreffenden Heuschreckenarten.

Die Einhaltung der sogenannten Drittelsregelung (Aufteilung der ergänzten Golfzone in intensive Spielfläche und naturnahe Fläche) ist nachgewiesen.

Die Anordnungen über die Gestaltung und die ökologischen Anforderungen (Extensive Wiesen, Trockensteinmauer, Wildhecken etc.) gelten als verbindliche Bestandteile der vorliegenden Planung.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die Gemeinde Davos hat in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Golf Club Davos und der Grundeigentümerin der Parz. Nr. 760 (Höfji) im Wesentlichen die Besitzstandsgarantie sowie die Entschädigung im Falle einer Aufhebung der Golfanlage „Höfji“ infolge Zerstörung oder überwiegendes öffentliches Interesse (z.B. ökologische Aufwertungsmassnahmen bei Kraftwerkkonzessionierungen oder Wasserbauprojekten) geregelt. Die Parteien haben auch vereinbart, dass die Erweiterung der Golfanlage kein Präjudiz für die Revitalisierung des Dischma-Baches bilden kann.

Auswirkungen der Erweiterung auf die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die Landwirtschaftsbetriebe sind vom Landwirtschaftlichen Bildungs- und Beratungszentrum Plantahof beurteilt worden. Für den Betrieb Ehrenspreger (Duchlisage) sind durch die Golfplatzerweiterung weder wirtschaftliche noch ökologische Einbussen zu erwarten. Die Betriebsgemeinschaft Fischler/Hofmann (Höfji) ist von der geplanten Golfplatzerweiterung deutlich stärker betroffen. Um negative ökologische Auswirkungen zu vermeiden, müsste der Viehbestand reduziert werden (Nährstoff-Bilanz). Dies würde eine vorzeitige Pachtauflösung bedeuten, der Landeigentümer wäre somit unter Umständen Schadenersatzpflichtig (siehe Anhang 1, Kap.5).

3 Verfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Die Landschaft Davos Gemeinde reichte mit Schreiben vom 21. September 2004 die Erweiterung der Golfzone in den Gebieten „Höfji“ und „Duchlisage“ dem Kanton zur Vorprüfung ein. Mit Bericht vom 21. März 2005 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Vorlage im Grundsatz positiv, verlangte jedoch weitere Abklärungen.

In der Folge wurde dem Kanton mit Schreiben vom 7. Februar 2007 und vom 30. März 2007 ein ergänztes Revisionsdossier eingereicht. Dieses Dossier beinhaltete auch die zusätzliche Erweiterung des Golfplatzes im Gebiet „Bin Stäg“. Mit Bericht vom 5. Oktober 2007 beurteilten das Amt für Raumentwicklung und die involvierten Amtsstellen das aktualisierte Revisionsprojekt im Wesentlichen positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten inhaltlichen Anträge der kantonalen Verwaltung mit den entsprechenden Entscheiden und Stellungnahmen des Kleinen Landrates dargelegt:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Innerhalb der erweiterten Golfzone sind die Spiel- und Erschliessungsanlagen in einem Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Das Baugesetz ist mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen.	Die Spiel- und Erschliessungsanlagen werden im Generellen Gestaltungsplan dargestellt. Art. 76 Baugesetz (Golfzone) wird mit einer Bestimmung zum Generellen Gestaltungsplan ergänzt.
Damit die Problematik und der Grund für die Revision im Gebiet „Bin Stäg“ (Kunstschnee für LL-Loipe verzögert die Regenerierung des Rasens im Bereich der Abschlüge) nachvollzogen werden kann, sind der Verlauf der LL-Loipe sowie die Lage der Golfabschlüge aufzuzeigen.	Die Linienführung der Langlaufloipe und die Standorte der Golfabschlüge werden im Generellen Gestaltungsplan dargestellt.
Die Drittelsregelung muss in geeigneter Weise in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.	Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet verbindlich die Bereiche „Abschlag“, „Green“ und „Sandbunker“. Die detaillierte Aufteilung in intensive Spielflächen und naturnahe Flächen ist in den Berichten zu den Umweltauswirkungen nachgewiesen (siehe Anhang 1 und 2).
Es ist sicherzustellen, dass die vorgesehenen Ersatzmassnahmen realisiert werden.	Die meisten Ersatzmassnahmen werden im Generellen Gestaltungsplan dargestellt. Deren Realisierung wird zudem mit verbindlichen Auflagen und Sicherheiten im Baubewilligungsverfahren geregelt.

3.2 Orientierung und Mitwirkung von Bevölkerung und Interessierten

Die Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 25. Januar bis 25. Februar 2008 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Anträge und Einwendungen zu Händen des Kleinen Landrats einzureichen.

Ein Pächter von Land in der Golfzone hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die vorgebrachten Bedenken bezüglich des Verlustes von Bewirtschaftungsflächen konnten in der Zwischenzeit zwischen dem Landeigentümer bzw. dem Golfclub und dem Pächter geregelt werden.

4 Inhalt der Planung

4.1 Teilzonenplan Golfplatz

Golfzone: Der Teilzonenplan Golfplatz bezeichnet die erweiterte Fläche der Golfzone in den Gebieten „Höfji“, „Duchlisage“ und „Bin Stäg“. Insgesamt werden 1.81 ha neu der Golfzone zugewiesen.

Landwirtschaftszone: Die Parz. Nr. 766 („Bin Stäg“) wird vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Wintersportzone: Die Wintersportzone wird im Gebiet „Bin Stäg“ an die Linienführung der Langlaufloipe angepasst.

Ruhezone Wild: Die Ruhezone Wild wird im Gebiet Duchlisage an die neue Linienführung der Forststrasse angepasst.

Gefahrenzonen: Die Erweiterung der Golfzone im Gebiet „Duchlisage“ liegt ausserhalb des Erfassungsbereiches für Gefahrenzonen. Mit der vorliegenden Revision werden der Erfassungsbereich und die Gefahrenzonen im Gebiet „Duchlisage“ in Absprache mit den Forstorganen und der Gefahrenkommission ergänzt.

Wald: Die Erweiterungen der Golfzone in den Gebieten „Duchlisage“ und „Bin Stäg“ beanspruchen teilweise Waldareal und erfordern daher eine Rodungsbewilligung für eine Fläche von gesamthaft 4085 m².

4.2 Genereller Gestaltungsplan Golfplatz

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet innerhalb des Erweiterungsperimeters der Golfzone die Lage und das Ausmass der Golfanlagen wie Abschlagsbereich, Green und Sandbunker. Im

Weiteren werden die Standorte für neue Fussgängerbrücken über dem Dischmabach sowie ökologische Ersatzmassnahmen wie Feldgehölze, Trockensteinmauern (in Trockenbauweise ohne Mörtel) festgelegt. Die Anforderungen sowie die Gestaltung der ökologischen Ersatzmassnahmen und der ökologischen Ausgleichsflächen richten sich nach dem Bericht zu den Umweltauswirkungen vom 9. März 2007 und vom 24. Oktober 2007 der Atrogene, Chur (Anhang 1 und 2).

Chur, 23. Januar / 13. März 2008, Stauffer & Studach Raumentwicklung, MS/OM