

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
29. April 2014

Mitgeteilt den
30. April 2014

Protokoll Nr.
415

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 22. September 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:1000 „Glaris“ umfasst.

Neben dem Zonenplan 1:1000 „Glaris“ reichte die Gemeinde Davos die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos hinsichtlich Gewerbezone „Glaris“ (Parzellen Nr. 2600, 6353) vom 12. August 2013 / Dezember 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Parz. Nr. 6353 mit Kaufrechtsvertrag zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und der Politischen Gemeinde Davos vom 22. April 2014
- Vereinbarung betreffend Gewerbezone „Glaris“ (Parz. Nr. 2600 und 6353) zwischen dem betroffenen Grundeigentümer sowie der Politischen Gemeinde Davos vom 22. April 2014 in Bezug auf die Freihaltung, die naturnahe Belassung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes für den Gewässerraum des Landwassers
- Öffentlichrechtliche Vereinbarung über die Abschöpfung des aus einer Einzonung resultierenden Mehrwerts zwischen dem betroffenen Grundeigentümer sowie der Politischen Gemeinde Davos vom 16. August 2013 in Bezug auf die Parzellen Nr. 2600 und 6353

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 14. Dezember 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 22. September 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Oktober 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. / 20. Dezember 2013 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Laut Zonenplan 1:1000 „Glaris“ hat die Gemeinde Davos am 22. September 2013 beschlossen, die Parzelle Nr. 2600 sowie den überwiegenden Teil der Parzelle Nr. 6353 von der Landwirtschaftszone in eine rund 2670 m² grosse Gewerbezone umzuzonen.

Von dieser Einzonung ausgenommen wurde ein 10 m breiter Streifen entlang des Landwassers. Dieser rund 110 m lange und eine Fläche von rund 1127 m² umfassende Streifen wurde der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugeordnet. Laut den Aussagen unter Ziffer 2, Seite 3 im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht können mit dieser Zonenfestlegung die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Gewässerraum des besagten Fliessgewässers von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten und naturmah belassen wird respektive dass der ursprüngliche Zustand in diesem Bereich wiederhergestellt und das betroffene Gelände ausgezäunt werden kann.

Während der auf der Parzelle Nr. 2600 ausgeschiedenen Teilfläche der Gewerbezone eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV nach Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen worden ist, wurde der auf der Parzelle Nr. 6353 ausgeschiedenen Gewerbezonenteilfläche eine ES III gemäss LSV zugeordnet.

Schliesslich erfolgt in den Randbereichen der Parzellen Nr. 6545, 6553, 6554 und 6555 eine Erweiterung der Ortsrandzone I bis auf die jeweiligen Parzellengrenzen. Es handelt sich dabei um geringfügige Anpassungen auf die real existierenden Grenzen der genannten Grundstücke. Die neu der Ortsrandzone I zugewiesenen Flächen umfassen total rund 190 m².

Die zur Genehmigung vorliegende Gewerbezonenausscheidung steht in Zusammenhang mit einem auf der Parzelle Nr. 2600 seit mehr als 20 Jahren existierenden nicht bewilligten Schreinereibetrieb. Während das ehemalige landwirtschaftliche Wohnhaus heute von zwei Generationen der Betriebsinhaberfamilie als Wohnraum genutzt wird, ist die Schreinerei, welche sieben Angestellte beschäftigt, in den früher als landwirtschaftliches Ökonomiegebäude (Stall) genutzten Gebäudeteilen untergebracht. Der Aussenbereich zwischen den vorgenannten Gebäuden und dem Landwasser wird als Holzlagerplatz sowie als Parkierungs- und Abstellfläche genutzt, wobei dafür in der Zwischenzeit auch Teile der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 6353 beansprucht werden. Zum Zwecke der Anlegung von Lager- und Parkierungsflächen wurde an einigen Stellen ohne Bewilligung teilweise bis ans Ufer des Landwassers reichende Aufschüttungen vorgenommen. Die vorgenommene Gewerbezonenausscheidung erfolgt mit der Zielsetzung, den auf den Parzellen Nr. 2600 und 6353 seit Jahren zonenwidrigen Zustand zu bereinigen, so dass ein in den letzten Jahren in der Davoser Aussenfraktion Glaris entstandener und heute florierender mittelgrosser Schreinereibetrieb erhalten und im Rahmen des Wünsch- und Machbaren weiterentwickelt werden kann.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

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 Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob der von der Gemeinde Davos am 22. September 2013 beschlossene Zonenplan 1:1000

„Glaris“ mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Davos übereinstimmt.

Aufgrund der von der Gemeinde Davos im Verlaufe des Genehmigungsverfahrens eingereichten Unterlagen, so namentlich aufgrund der getroffenen Vereinbarungen zwischen dem Grundeigentümer und der Politischen Gemeinde Davos (in Bezug auf den Verfügbarkeitsnachweis der unüberbauten Parzelle Nr. 6353, in Bezug auf eine angemessene Mehrwertabschöpfung des eingezonten Baulandes, in Bezug auf die Freihaltung, die naturnahe Belassung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes für den Gewässerraum des Landwassers, soweit die Parzellen Nr. 2600 und 6353 betroffen sind) und der Ausführungen unter Kapitel 3.1 (Seite 4 f.) des Planungs- und Mitwirkungsberichtes zur Thematik „Abstimmung kantonaler Richtplan“, kann festgehalten werden, dass der von der Gemeinde Davos beschlossene Zonenplan 1:1000 „Glaris“ mit den Leitüberlegungen, Zielsetzungen und Grundsätzen der kantonalen und regionalen Richtplanung übereinstimmt und sich somit als richtplan-konform erweist.

In Bezug auf die vorliegend zur Debatte stehende kleinflächige Neuausscheidung einer Gewerbezone in Glaris ergeben sich im Übrigen auch keine Abhängigkeiten mit den Festlegungen des rechtskräftigen Regionalen Richtplanes Davos.

D.

Zonenplan 1:1000 „Glaris“

1. Gewässerraum

Soweit die im Planungssperimeter des Zonenplanes 1:1000 „Glaris“ liegenden Parzellen Nr. 2600 und 6353 betroffen sind, hat die Gemeinde Davos den Gewässerraum des Landwassers auf der orographisch rechten Gewässerseite auf einer Breite von 10 m einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen. Wie unter Ziffer 2, Seite 3 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes korrekt ausgeführt wurde, ist bezüglich der innerhalb der ausgeschiedenen Zone „Übriges Gemeindegebiet“ in den letzten Jahren ohne Bewilligung entstandenen Bauten und Anlagen, so namentlich bezüglich

der Holzlager- und Parkplätze samt den dafür getätigten Aufschüttungen, der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Seit dem 1. Januar 2011 enthält das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) in Art. 36a eine Vorschrift über den Gewässerraum. Am 1. Juni 2011 wurden gestützt auf Art. 36a GSchG in Bezug auf die Festlegung der Gewässerräume Ergänzungen an der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgenommen. Während in Art. 41a GSchV Bestimmungen über die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer enthalten sind, regelt Art. 41b GSchV den festzulegenden Gewässerraum für stehende Gewässer. Art. 41c GSchV umfasst schliesslich Bestimmungen über die zulässigen Nutzungen im Gewässerraum. Ferner regeln die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 den Vollzug direkt ab Erlass der Verordnung. Die Übergangsbestimmungen gelten dort, wo noch kein Gewässerraum durch den Kanton festgelegt wurde oder bereits früher ausgeschiedene Gewässerräume mit der seit dem Jahre 2011 geltenden Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr konform sind. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 sind die Gewässerräume sämtlicher Gewässer bis spätestens am 31. Dezember 2018 durch die Kantone nach Art. 41a und 41b GSchV festzulegen.

In Graubünden delegiert der Kanton die Aufgabe, den Raumbedarf für die oberirdischen Gewässer mit entsprechenden Festlegungen zu sichern, an die jeweilige Gemeinde. Diese Aufgabe hat im Rahmen der Ortsplanung innert der von der Gewässerschutzgesetzgebung gewährten Übergangsfrist (vgl. vorstehend) oder zu demjenigen Zeitpunkt zu erfolgen, an welchem eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung im Gange ist, welche Gewässerräume betrifft oder betreffen könnte. Im Kanton Graubünden soll die nutzungsplanerische Festlegung der Gewässerräume über die Ausscheidung von Gewässerraumzonen erfolgen. Die Kantone haben ferner dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wird die Gemeinde Davos darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Zonenplan 1:1000 „Glaris“ ausgeschiedene Zone „Übriges Gemeindegebiet“ bis spätestens am 31. Dezember 2018 im Rahmen

einer zukünftigen Revision der Ortsplanung mit einer Gewässerraumzone zu überlagern sein wird.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 „Glaris“ vom 22. September 2013 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

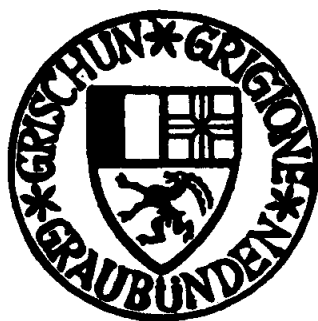
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 „Glaris“** vom 22. September 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit dem Hinweis genehmigt, dass die ausgeschiedene Zone „Übriges Gemeindegebiet“ bis spätestens am 31. Dezember 2018 im Rahmen einer zukünftigen Revision der Ortsplanung mit einer Gewässerraumzone zu überlagern und dass innerhalb der besagten Zone bezüglich der in den letzten Jahren ohne Bewilligung entstandenen Bauten und Anlagen der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen sein wird.
2. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen