



Kanton Graubünden

Gemeinde Davos

Teilrevision Ortsplanung

Gewerbezone Glaris
Parzellen Nr. 2600, 6353

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Davos
7270, Davos Platz

Kontaktperson: Frau Cornelia Deragisch, Gemeindearchitektin
081 / 414 31 11

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini, Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Andrea Kurzbein, Sachbearbeitung
081 / 258 34 44; a.kurzbein@stauffer-studach.ch

Erstellung: August 2013

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\davos\op\13_Gewerbezone_Glaris\Texte_Berichte\130812_GEZO_Glaris_PMB_Abstimmung.doc

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Anforderungen	3
2	Nutzungskonzept	3
3	Grundlagen	4
3.1	Abstimmung Kantonalen Richtplan	4
4	Inhalt der Nutzungsplanung	5
4.1	Teilrevision Zonenplan Glaris	5
5	Verfahren	5
5.1	Vorprüfung	5
5.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2600 am Nordrand der Fraktion Glaris ist mit einem historischen, ehemaligen Bauernhof bestehend aus Wohnhaus, Zwischenhaus und Stall überbaut. Im Stall ist, soweit heute bekannt, seit jeher eine kleine Schreinerei untergebracht (Abb. 1).

Ab Mitte der 80er Jahre wurde die Kleinschreinerei sukzessive zu einem mittelgrossen Schreinereibetrieb ausgebaut. Der Stall wird heute weitgehend als Schreinerei genutzt. Im Wohnteil sind zwei Wohnungen für zwei Generationen der Betriebsinhaber untergebracht. Der Aussenbereich zwischen Strasse und Fluss wird als Lagerplatz für Holzmaterial und als Parkplatz genutzt. Der Lagerplatz beansprucht zwischenzeitlich auch Teile der angrenzenden Parzelle Nr. 6353. Zurzeit werden im Schreinereibetrieb sieben Angestellte beschäftigt.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt die ganze Liegenschaft in der Landwirtschaftszone. Ein Streifen entlang dem Fluss ist mit einer Gefahrenzone I überlagert.



Abb. 1: Standort „Chegelplatz“ in der Fraktion Glaris, Luftaufnahme.

1.2 Ziele und Anforderungen

Die Gemeinde beabsichtigt den zonenwidrigen Zustand auf den Parzellen Nr. 2600 und Nr. 6353 durch eine zweckmässige Zonierung zu bereinigen. Eine solche nachträgliche Einzonung ist aber nur vertretbar, wenn sie unter dem Aspekt der Erhaltung und Förderung des örtlichen Gewerbes erfolgt und weitere unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen werden können.

Mit der vorliegenden, projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung soll die nutzungsplanerische Grundlage für die Erhaltung und zweckmässige Entwicklung eines wichtigen Kleingewerbebetriebs geschaffen werden.

2 Nutzungskonzept

Zusammen mit der im Süden angrenzenden Wohnüberbauung bildet die zur Diskussion stehende Gewerbeliegenschaft sowohl räumlich wie auch funktional eine siedlungsbauliche Einheit. Der ehemalige Bauernhof bildet den logischen Abschluss einer Strassenbebauung. Die Zuführung dieses Gebietes zu einer Bauzone ist ortbaulich folgerichtig. Dabei darf nicht nur die bebaute Parzelle Nr. 2600 der Bauzone zugewiesen werden sondern es muss auch die unmittelbar angrenzende Parzelle Nr. 6353 einbezogen werden, weil ansonsten eine unverständliche Lücke resultiert.

Die Einzonung kann nur unter Einhaltung der nachfolgenden Rahmenbedingungen erfolgen:

- **Verfügbarkeit:** Gemäss Art. 19 Abs. 2 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) muss bei Einzonungen die Verfügbarkeit des Bodens gewährleistet werden. Für die noch nicht überbaute Parz. Nr. 6353 muss daher die Verfügbarkeit des Bodens sichergestellt werden.
- **Mehrwertabschöpfung:** Gemäss Art. 19 Abs. 3 KRG können die Gemeinden bei erheblichen Vorteilen durch planerische Massnahmen mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen. Die Gemeinde wird eine angemessene Mehrwertabschöpfung verlangen.
- **Nutzung:** Die Einzonung erfolgt Ausschliesslich für gewerbliche Nutzungen. Zusätzliche Wohnungen sind ausgeschlossen, ausser es wird ein neuer Betrieb angesiedelt.
- **Gewässerraum:** Analog der Lösung bei der südlich angrenzenden Wohnüberbauung wird ein Streifen von 10 m entlang dem bestehenden Gewässer vor jeglicher baulicher Nutzung (Bauten und Anlagen) freigehalten und naturnah belassen bzw. wiederhergestellt und ausgezäunt. Das bedeutet, dass die auf den Parzellen Nr. 2600 und Nr. 6353 in den letzten Jahren ohne Bewilligung erstellten Bauten und Anlagen, namentlich in Bezug auf die Holzlager- und Parkplätze samt der dafür getätigten Aufschüttungen, der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen ist.

- **Waldabstand:** Der Waldrand nördlich der Parz. Nr. 2600 ist rechtskräftig festgestellt. Allfällige Bauten und Anlagen haben den gesetzlichen Waldabstand ist einzuhalten.

Die oben aufgeführten Rahmenbedingungen werden von der Gemeinde vor der Volksabstimmung mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart und, im Falle einer Annahme und Genehmigung der Teilrevision, anschliessend vollzogen und durchgesetzt.

3 Grundlagen

3.1 Abstimmung Kantonalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen (Kap. 5.3.1). Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht.

Die einzelnen Anforderungen des RIP2000 Kap. 5.3.1 werden wie folgt erfüllt:

Leitbild, Zielvorstellungen

Die Gründe für die Einzonungen sowie die Zielvorstellungen der Gemeinde sind in Kap. 1 dargelegt worden.

Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

In Bezug auf die vorgesehene Neuausscheidung der Gewerbezone Glaris ergeben sich keinerlei Abhängigkeiten mit den Festlegungen des Regionalen Richtplans Davos.

Bedarfsnachweis

Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Liegenschaft der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf der Parzelle befindet sich jedoch seit jeher ein Schreinereibetrieb mit Wohnhaus. Die Gemeinde sieht daher den dringenden Bedarf, den zonenwidrigen Zustand durch eine zweckmässige Zonierung zu bereinigen. Diese nachträgliche Einzonung rechtfertigt sich insbesondere dadurch, da sie unter dem Aspekt der Erhaltung und Förderung des örtlichen Gewerbes erfolgt und unerwünschte weitere Entwicklungen ausgeschlossen werden. Der mittelgrosse Schreinereibetrieb in der Fraktion Glaris floriert und soll sich im Rahmen angemessen weiterentwickeln können.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Das Gebiet ist voll erschlossen und neue Infrastrukturen sind nicht erforderlich. Glaris verfügt über Anschlüsse an die Bahn, wie auch ans Ortsbusnetz.

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Die Gewerbezone Glaris tangiert weder besondere Interessen des Landschafts- oder Naturschutzes noch des Ortsbildschutzes. Gegenüber dem bestehenden Gewässer wird ein gebührender Abstand von 10 m eingehalten.

Aus Sicht der Gemeinde stehen der Teilrevision Gewerbezone Glaris keine überwiegenden anderen Interessen entgegen.

Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit wird vertraglich sichergestellt (Kap. 2).

4 Inhalt der Nutzungsplanung

4.1 Teilrevision Zonenplan Glaris

Der Zonenplan Glaris regelt die zulässige Nutzung des Bodens im Planungsgebiet. Der Plan hat folgende Inhalte:

- **Gewerbezone:** Die Gewerbezone umfasst die Teileinzonung der Parz. Nr. 2600, 6353 im Umfang von ca. 2'670 m² im Sinne des Nutzungskonzeptes (Kap. 2). Davon sind ca. 1'082 m² nicht überbaut. Nach Abzug einer Erschliessungsfläche von ca. 12 % verbleibt eine **Reserve** von **netto** ca. 952 m².
- **Ortsrandzone II:** Die bestehende Ortsrandzone II wird an die Parzellenstruktur angepasst.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Ein Streifen von 10 m entlang dem Fluss (weitgehend Gefahrenzone I) wird dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

5 Verfahren

5.1 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Dezember 2012 hat das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage positiv beurteilt.

5.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 25. Januar bis 25. Februar 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten die Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Kleinen Landrats einzureichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

Chur, 12. August 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, AK