



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Gewerbezone «Sandgruoba»**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos

Kontaktperson

Cornelia Deragisch, Leiterin Hochbauamt

+41 81 414 30 81

cornelia.deragisch@davos.gr.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2014; Februar 2015; März, August; Dezember 2016

Bearbeitungsstand

28. Dezember 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung	6
3.2	Gewässer	6
3.3	Landschaft	9
3.4	Wald	9
3.5	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	9
3.6	Lärm	9
3.7	Gefahrenzone	10
3.8	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	10
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
4.1	Teilrevision Zonenplan	10
4.2	Bezug zum Zonenplan 1:1000 «Wildboden»	11
4.3	Baugesetz Gewässerraumzone	12

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Oberrauch Gruppe betreibt in Davos Frauenkirch im Gebiet «Sandgruoba» unter anderem ein Betonwerk (OBT Oberrauch AG), ein Kieswerk (Davoser Kies AG) sowie ein Bauschutt-Recycling Unternehmen (Davoser Recycling AG). Eine Teilfläche des Areals wird durch die Firma Zindel Logistik AG als Werkhof genutzt. Das Werkareal ist einer rechtskräftigen Gewerbezone zugewiesen. In den letzten Jahren zeichnete sich durch den Ausbau des Kieswerkbetriebs sowie die Diversifizierung der Dienstleistungen ein erhöhter Platzbedarf ab. Aufgrund der Topografie ist eine Erweiterung des Werkareals nur im nördlichen Bereich denkbar.

Am südlichen Rand der Gewerbezone besteht eine rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 2167, Eigentum der Gemeinde). Die Parzelle dient heute vorwiegend als Zufahrtsbereich und Parkierungsfläche für die Gewerbebetriebe. Die Gemeinde benötigt diese Fläche nicht für öffentliche Bauten und Anlagen und beabsichtigt daher, diese zumindest teilweise den lokalen Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen in der Gemeinde geleistet werden.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos wurde im Wesentlichen am 1. Dezember 1996 (Teilgebiet «Landschaft»), am 27. September 1998 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie am 4. März 2001 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von den Stimmberechtigten angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit sind diverse Teilrevisionen vorgenommen worden.

Bezüglich der Kiesaufbereitung im Raum Frauenkirch ist RB Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 zu erwähnen. Demnach ist das Genehmigungsverfahren des Zonenplans 1:1000 «Wildboden» sowie des Generellen Gestaltungsplans «Kiesabbau mit Deponie uferm Büel» 1:1000 (Betriebsphase und Abschluss) sistiert bis ein Umweltverträglichkeitsbericht vorliegt.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geringfügige Erweiterung des Kieswerk- und Gewerbeareals im Gebiet «Sandgruoba» sowie für die Nutzung der Parzelle Nr. 2167 als Gewerbeareal geschaffen werden.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Zahner eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 21. Dezember 2015 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Reduktion Gewässerraum: - Eine Reduktion auf der orographisch linken Seite ist rein aufgrund der möglichen Bebaubarkeit nicht gegeben, jedoch aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Entwicklungsstandort für flächenintensive und/oder emissionslastige Nutzungen gemäss regionalem Richtplan handelt. Ebenfalls weist die Landwasser in diesem Bereich keinen natürlichen Verlauf auf (Verbauungen, Einengung) und es sind keine Revitalisierungsprojekte vorgesehen. Die Gewässerraumzone kann somit wie vorgesehen ausgeschieden werden. - Im Bereich der Reithalle ist die Gewässerraumzone bis an die Gebäudeflucht auszuscheiden. - Die Gewässerraumzone im Nordwesten der bestehenden Gewerbezone ist analog der übrigen Grenzföhrung auf Parzelle Nr. 2139 auf 43 Meter festzulegen.	- Wird zur Kenntnis genommen. - Die Gewässerraumzone wird entlang der Reithalle bis auf die maximale Breite von 50 Metern ausgeschieden. - Die Gewässerraumzone wird entsprechend korrigiert und die betroffene Fläche wird ebenfalls der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
Landschaftsschutz: - Auf Parzelle Nr. 2167 soll die Abgrenzung der Gewerbezone zugunsten der Schutzzone Wildboden reduziert werden.	- Die Gewerbezone wird gemäss Vorschlag des ARE angepasst.
Waldabstand: - Der Waldabstand im Bereich der statischen Waldgrenze beträgt 10 Meter	- Wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zuhanden des Kleinen Landrats einzureichen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 1. April 2016 bis 2. Mai 2016. Während der Auflagefrist sind beim kleinen Landrat vier Stellungnahmen eingegangen. Der kleine Landrat hat diese Eingaben behandelt und schriftlich beantwortet. Die Revisionsvorlage blieb im Wesentlichen unverändert.

2.4 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Volksabstimmung vom 27. November 2016 beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Der kantonale Richtplan (RIP 2000) und der regionale Richtplan Davos (RRIP) sind für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zur Richtplanung aufzuzeigen.

Massgebend für die vorliegende Teilrevision ist das Kapitel 7.4 «Materialabbau und Materialverwertung» des kantonalen Richtplanes. Als wichtiger Grundsatz wird dabei die Sicherstellung der regionalen Selbstversorgung mit Kies und Sand erwähnt. Kies und Sand werden an den Standorten Tola (Wiesen) und Wildboden-Ufm Büel abgebaut. Beide Standorte sind im RIP 2000 als Ausgangslage enthalten (Objekt Nr. 05.VB.09 und 08.VB.01).

Längerfristig ist im Gebiet Wildboden im Zusammenhang mit dem Abschluss des Abbau- und Deponievorhabens Wildboden ein Umnutzungs- respektive Umstrukturierungspotenzial vorhanden (vgl. Kapitel 5.3 «Gebiete für die Wirtschaft und die Versorgung»). Der Standort ist daher als Entwicklungsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen (Zwischenergebnis) bezeichnet (Objekt Nr. 08.SW.02.01). Die Parzelle Nr. 2167 gehört aufgrund des räumlichen und funktionalen Bezugs bereits heute zum Areal Wildboden / Sangruoba und soll demnach in diesem Sinne genutzt werden. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Richtplanung.

3.2 Gewässer

3.2.1 Gewässerraum - Allgemeines

Der Gewässerraum nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GschG) hat zum Ziel, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) enthält minimale Gewässerraumbreiten.

Der Gewässerraum wird für einen Teilbereich des Gewässerabschnitts 3 (gemäss Geodaten Gewässerraum Talflüsse des Amtes für Natur und Umwelt [ANU]) in der

Nutzungsplanung festgelegt. Der gewählte Abschnitt beginnt bei der Einmündung des Baches aus dem Gebiet «In der Islen» in die Landwasser und endet bei der Einmündung des Sertigbaches.

Gemäss der Gewässerraum-Karte des ANU ist für das Fliessgewässer «Landwasser» ein minimaler Gewässerraum von 50 Metern vorzusehen. Ausgehend von einer symmetrischen Abtragung liegt das Projektgebiet teilweise innerhalb des Gewässerraums. In diesem Gebiet werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Jedoch sind rechtskräftige Bauzonen vom Gewässerraum tangiert.

Die Landwasser weist in diesem Abschnitt keinen natürlichen Verlauf auf sondern wird durch beidseitige Verbauungen kanalisiert. Orographisch links befindet sich direkt am Fluss die Bahnlinie der RhB mit einem Industriegleisanschluss im Gebiet «Sandgruoba». Anschliessend überquert die RhB die Landwasser. Linksufrig folgen Parkieranlagen der Betriebe im Gebiet «Sandgruoba», die Brücke der Strasse ins Sertigtal und schliesslich die Reithalle. Orographisch rechts folgt nach einem Stück Landwirtschaftsland der Forstwerkhof Frauenkirch, wiederum gefolgt von Landwirtschaftsflächen. Entlang dieses Abschnittes folgt ein Wanderweg dem Flusssufer. Nach Überquerung der Landwasser verläuft die RhB-Strecke rechtsufrig dem Fluss entlang. Das Fliessgewässer ist somit in diesem Abschnitt relativ stark eingeeengt.

3.2.2 Gewässerraum - «dicht überbaute Gebiete»

Gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV können, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist, in sogenannten «dicht überbauten Gebieten» die Breiten des Gewässerraumes angepasst werden. Der Begriff «dicht überbaut» wird in einem Merkblatt¹ etwas genauer erläutert, eine definitive Anwendung wird jedoch die Gerichtspraxis aufzeigen müssen².

Im Gebiet «Sandgruoba» kann, ausgehend von den im erwähnten Merkblatt aufgeführten Kriterienlisten und Grundsätzen von einem «dicht überbauten» Gebiet ausgegangen werden da:

- Es sich um einen Entwicklungsschwerpunkt Arbeit (Objekt-Nr. 08.SW.02.1 RRIP) handelt,
- keine bedeutenden Grünräume oder Gewässerabschnitte mit ökologischer oder landschaftlicher Bedeutung vorhanden sind, und
- durch die Ausscheidung eines Gewässerraumes von 50 Metern die Bebaubarkeit der Parzellenflächen teilweise eingeschränkt wäre,

¹ Schweizerische Eidgenossenschaft, Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bau- Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) (2013): Gewässerraum im Siedlungsgebiet. Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs «dicht überbaute Gebiete» der Gewässerschutzverordnung.

² Kanton Graubünden. Amt für Natur und Umwelt, Amt für Raumentwicklung (2014): Bericht zur Umsetzung der Vorgaben nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Festlegungen des Gewässerraums und Umsetzung der Revitalisierungsplanung in den raumplanerischen Instrumenten. S. 25.

- und die Umgebung weitgehend überbaut und genutzt ist.



Abb. 1: Überlagerung vorgeschlagene minimale Gewässerraubbreite gemäss ANU (rot) mit bestehenden Bauzonen.

Abb. 1 zeigt die Konsequenzen die durch die Ausscheidung des vorgeschlagenen Gewässerraumes von 50 Metern Breite resultieren würden. Das Gebiet ist wie in Kapitel 3.1 erwähnt im regionalen Richtplan als Entwicklungsstandort für flächenintensive und/oder emissionslastige Nutzungen bezeichnet. Ebenfalls weist die Landwasser im Bereich «Sandgruoba» keinen natürlichen Verlauf auf und ist stark verbaut (vgl. Kap. 3.2.1). Es sind in nächster Zeit keine Revitalisierungsvorhaben geplant und gemäss den neuen Grundlagen des ANU ist kein Revitalisierungsperimeter vorhanden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und der Nutzung der vorhandenen Baulücken ist demnach eine Reduktion des Gewässerraumes im Gebiet «Sandgruoba» angebracht.

3.2.3 Gewässerraum – Reduktion

Im vorliegenden Fall wird die Breite des Gewässerraums rechtsufrig im Bereich des Werkhofes und linksufrig im Bereich des jetzigen Kieswerks, der Parzelle Nr. 2167 sowie bei der Reithalle reduziert. Dabei wird nach einem einheitlichen Muster vorgegangen³:

1. Reduktion nur bei bestehenden Bauzonen und nicht bei neu ausgeschiedenen Bauzonen.
2. Reduktion auf Bauzonengrenze, aber mindestens 10 Meter ab Uferlinie (in Anlehnung an Art. 78 KRG).
3. Reduktion auf Gebäudeflucht, aber mindestens 5 Meter ab Uferlinie.

³ Gestützt auf: Amt für Natur und Umwelt (2013): Gewässerrauausscheidung Graubünden. Leitfaden.

3.2.4 Schutzzone

Das Revisionsgebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u. Es bestehen daher Einschränkungen für Bauten und Anlagen, wenn sie die Gewässer gefährden könnten, und es bedarf einer kantonalen Bewilligung durch das ANU.

3.3 Landschaft

Die Schotterterrasse oberhalb des Kieswerks ist teilweise dem Objekt L-811 «Wildboden und Junkerboden» von regionaler Bedeutung zugeordnet (vgl. auch Objekt Nr. 08.LS.09 im RIP 2000). Ein Teil der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) liegt innerhalb dieses Landschaftsobjekts. Ansonsten sind keine inventarisierten Gebiete betroffen.

3.4 Wald

Die Waldflächen wurden gemäss forstamtlicher Waldfeststellung vom 20. August 2014 übernommen. Im Bereich der neu auszuscheidenden Gewerbezone wurde eine statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) festgesetzt. Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen beträgt somit 10 Meter (Hochwald) respektive 5 Meter (Niederwald).

3.5 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Westlich der Gewerbezone verläuft eine Linie der Rhätischen Bahn (RhB) entlang der Landwasser. Gemäss E-Mail der RhB vom 20. Juni 2014 ist im fraglichen Bereich kein Standortdatenblatt verfügbar. Laut Aussage der RhB kann nach Kapitel 8.6 Vollzugshilfe zur NISV (Fahrleitung) (in Erarbeitung) in diesem Abschnitt ein Richtabstand ab Mitte Gleisachse von rund 23 Metern verwendet werden. Die vorgesehene Einzonung wird somit nicht tangiert.

3.6 Lärm

Das Gebiet liegt im Lärmimmissionsbereich der RhB. Gemäss dem Emissionsplan 2015⁴ wird im nördlichen Bereich (Neueinzonung) des Gebiets mit einem Lärmemissionspegel in einem theoretischen Abstand von 1 Meter ab Anlagenachse von 61.2 db(A) (Tag) gerechnet. Im südlichen Bereich (bestehende Bauzone) beträgt der Wert 55 db(A) (Tag). Für die Nacht sind keine Daten erhältlich. Da es sich im nördlichen Bereich um eine Neueinzonung handelt sind die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten. Bei einer festgelegten Empfindlichkeitsstufe (ES) IV beträgt der Planungswert 65 db(A) am Tag und 55 db(A) in der Nacht. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass die Planungswerte bei der Einzonung der Parzellen Nr. 2139, 2140 und 6134 eingehalten werden können. Bei der Parzelle Nr. 2167 handelt es sich nicht um eine Neueinzonung. Daher sind die Immissi-

⁴ Bundesamt für Verkehr (2001/2007)

onsgrenzwerte einzuhalten. Bei einer ES IV beträgt der Immissionsgrenzwert 70 db(A) am Tag und 60 db(A) in der Nacht. Auch hier wird davon ausgegangen, dass diese Werte eingehalten werden können. Gegenüber den übrigen Bauzonen sind die jeweiligen Werte der entsprechenden Empfindlichkeitsstufen einzuhalten.

3.7 Gefahrenzone

Die Gewerbezone ist nicht von einer Gefahrenzone 1 oder 2 betroffen.

3.8 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen lediglich Einzonungen verbunden mit der flächengleichen Auszonung. Darüber hinaus wird auf Parzelle Nr. 2167 eine Fläche von total 575 m² ausgezont (Bereich Objekt L-811, vgl. Kap. 3.3). Die Gemeinde erwartet, dass diese zusätzlich ausgezonte Fläche für künftige Flächenkompensationen auf eigenem Gemeindegebiet zur Verfügung steht.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Die bestehende Gewerbezone wird von einer steilen Schotterterrasse und dem Bahngleis begrenzt (vgl. Abb. 2). Die Hangbereiche können nicht zweckmässig genutzt werden. Daher werden entlang des Hangfusses solche Flächen ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Die bahnbetrieblich genutzten Flächen am westlichen Rand der bestehenden Gewerbezone sind nicht auf einen Standort in der Gewerbezone angewiesen. Diese werden daher ebenfalls ausgezont und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

In der Summe wird die bestehende Gewerbezone durch flächengleiche Aus- und Einzonungen so angepasst, dass das Gewerbeareal am Nordrand massvoll erweitert werden kann, ohne dabei die Bauzonenfläche gesamthaft zu vergrössern.



Abb. 2: Blick aus dem nördlichen Bereich Talabwärts nach Süden.

Von der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf der Parzelle Nr. 2167 wird eine Fläche von 575 m² der Landwirtschaftszone mit überlagerter «Schutzzone Wildboden» zugewiesen (Abgrenzung gemäss Vorprüfung ARE, vgl. Kap. 2.2). Die übrige Fläche der ZöBA wird in die Gewerbezone umgezont.

4.1.1 Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Die von der Revision betroffenen Flächen werden bereits heute teilweise durch die bestehenden Gewerbebetriebe genutzt. Die Parzelle Nr. 2167 ist im Eigentum der Gemeinde. Die Verfügbarkeit ist somit gesichert.

4.2 Bezug zum Zonenplan 1:1000 «Wildboden»

Wie erwähnt wurde mit RB 2551 vom 23. Dezember 1997 der Zonenplan 1:1000 «Wildboden» vom 1. Dezember 1996 (sowie die Generellen Gestaltungspläne «Kiesabbau mit Deponie ufem Büel» 1:1000) sistiert bis ein erforderlicher Umweltverträglichkeitsbericht vorliegt (UVB). Dieser UVB wurde mittlerweile erarbeitet. Da die nördliche Erweiterung der Gewerbezone momentan sistierte Landwirtschaftsflächen tangiert sind diese beiden Pläne (Zonenplan 1:1000 «Wildboden» sowie die vorliegende Teilrevision) aufeinander abzustimmen. Die übrigen Umzonungen von Gewerbezone in Landwirtschaftszone liegen angrenzend an das vom Zonenplan «Wildboden» abgedeckte Gebiet und betreffen diesen somit nicht direkt.

4.3 Baugesetz Gewässerraumzone

Auf eine Ergänzung des Baugesetzes mit einer Bestimmung für die Gewässerraumzone wird verzichtet. Anstatt dessen wird in der Legende auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen.

Chur, 28. Dezember 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ