



Kanton Graubünden

Gemeinde Davos

Teilrevision Ortsplanung

Schiabach

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Davos
7270 Davos

Kontaktperson: Cornelia Deragisch, Gemeindearchitektin
081 / 414 30 81; cornelia.deragisch@davos.gr.ch

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

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

Erstellung: August 2012 / Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
2	Gegenstand und Inhalt der Teilrevision	2
3	Verfahren	2
3.1	Kantonale Vorprüfung	2
3.2	Mitwirkungsverfahren	2

1 Anlass

Am 30. Juni 2011 hat der Grosse Landrat eine Teilrevision der Ortsplanung erlassen, welche den Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Gewässerraum umfasste. Gegenstand der Teilrevision war die Festlegung von Gewässerabstandslinien entlang der wichtigsten Gewässer im Bereich der Bauzonen.

Im Rahmen einer vorgezogenen Teilgenehmigung hat die Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 558 vom 5. Juni 2012 das Planfenster 3 „Schiabach“ des Generellen Erschliessungsplans 1:1000 Gewässerraum genehmigt. Dabei wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die auf den Parzellen Nr. 638 bis 641 festgelegten Gewässerabstandslinien teilweise in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ liegen, und dass eine allfällige Überbauung der betroffenen Teilflächen eine Umzonung in eine Bauzone erfordert.

2 Gegenstand und Inhalt der Teilrevision

In Anlehnung an die Empfehlungen der Regierung werden die zwischen der bestehenden Bauzone und der Gewässerabstandslinie gelegenen Streifen „Zone übriges Gemeindegebiet“ der Bauzone zugewiesen. Die neu eingezonten Flächen umfassen eine Fläche von 298 m². Im Zuge der Bereinigung der Zonenabgrenzung werden auch die bestehenden Gewässerabstandslinien im unteren Bereich des Areals geringfügig angepasst.

3 Verfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 23. August 2012 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Revisionsvorlage positiv beurteilt. Nach Beurteilung des ARE handelt es sich bei der vorliegenden Teilrevision um Änderungen von untergeordneter Bedeutung im Sinne von Art. 48 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG).

3.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die revidierten Planungsmittel während der Zeit vom 23. August bis 24. September 2012 öffentlich aufgelegt. Die Interessierten konnten sich dabei mit den revidierten Planungsmitteln auseinandersetzen und Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Kleinen Landrats einreichen. Von dieser Möglichkeit haben fünf Inte-

ressierte Gebrauch gemacht. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Kategorien von Anliegen vorgebracht:

- a. Für die Anpassung der Bauzonen bestehe weder ein Anlass noch ein öffentliches Interesse.
- b. Der durch die Neueinzonung entstehende Mehrwert sei abzuschöpfen.
- c. Die Gewässerabstandslinien hätten die Anforderungen der neuen Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.
- d. Es sei nicht das vereinfachte sondern das ordentliche Planerlassverfahren durchzuführen.

Der Kleine Landrat hat die Eingaben geprüft und im Wesentlichen wie folgt behandelt:

- a. Die Regierung hat der Gemeinde nahe gelegt, die hinter den Gewässerabstandslinien verbliebenen Bereiche „Zone übriges Gemeindegebiet“ der Bauzone zuzuweisen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich offensichtlich um weitgehend überbautes und erschlossenes Baugebiet, welches der Bauzone zuzuweisen ist.
- b. Die Neueinzonungen umfassen gesamthaft eine Fläche von 298 m². Aufgrund der sehr engen Platzverhältnisse und bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften kann die zulässige Ausnützung auf dem Areal nicht ausgeschöpft werden. Durch die Anpassung der Bauzone wird daher kein eigentlicher Mehrwert geschaffen sondern es werden vielmehr die Voraussetzungen geschaffen, dass das Areal überhaupt sinnvoll überbaut werden kann. Demzufolge dient die Planungsmassnahme primär dem öffentlichen Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens. Von einer Abschöpfung eines ev. Mehrwertes wird deshalb abgesehen.
- c. Die bestehenden wie auch die geringfügig korrigierten Gewässerabstandslinien sind auch nach Auffassung des Kantons mit der neuen Gewässerschutzverordnung vereinbar. Gemäss der Gewässerschutzverordnung kann der Gewässerraum im Bereich von dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Zudem werden bei eingedolten und künstlich angelegten Gewässern weniger hohe Anforderungen an der Ausscheidung des Gewässerraums gestellt.
- d. Nachdem bei der Mitwirkungsaufgabe Einwendungen eingegangen sind, wird die Revisionsvorlage der Urnenabstimmung zur Beschlussfassung unterbreitet (vgl. Art. 48 Abs. 3 kantonales Raumplanungsgesetz).

Aufgrund der obigen Beurteilung hat der Kleine Landrat beschlossen, die Revisionsvorlage unverändert der Volksabstimmung zu unterbreiten.