



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Teilrevision Ortsplanung

„Seehöhe Tschuggen“

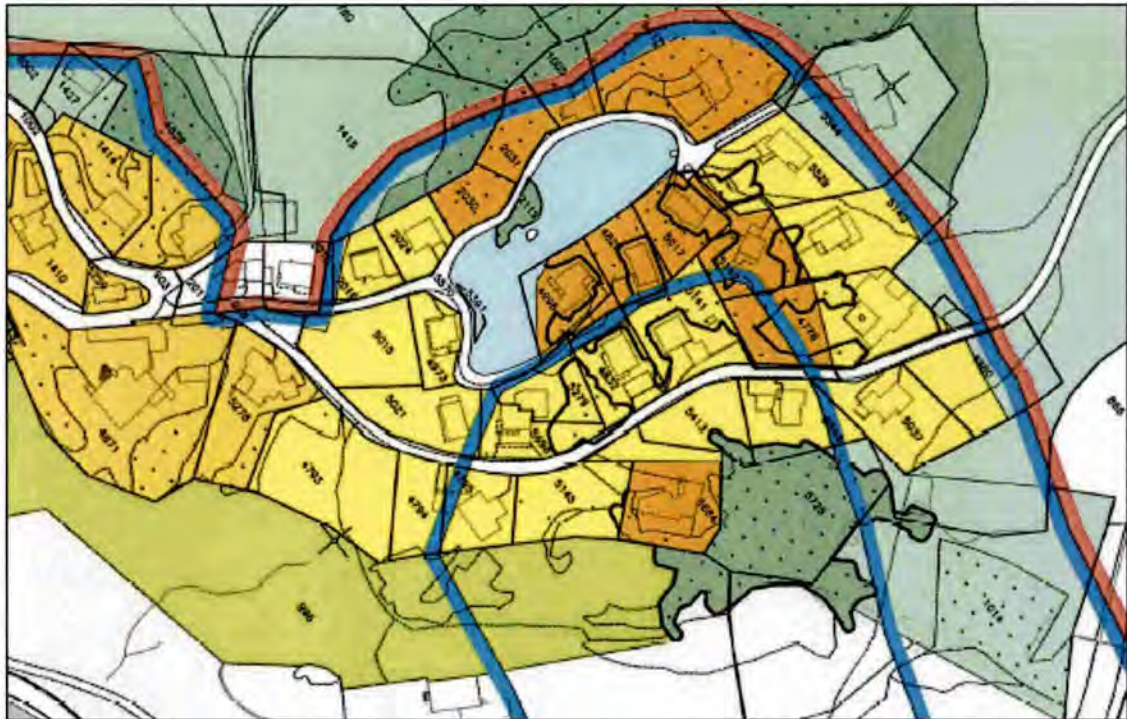
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
2	Grundlagen	3
2.1	Richtplanung	3
2.2	Bericht des Amtes für Wald Herrschaft/Prättigau/Davos	3
2.3	Waldfeststellung	4
3	Verfahren	4
3.1	Kantonale Vorprüfung	4
3.2	Mitwirkungsverfahren	4
4	Inhalt der Planung	5
4.1	Teilzonenplan Seehöhe Tschuggen 1:1000	5
4.2	Übersichtsplan	6

1 Anlass der Revision

Anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 4. März 2001 haben die Stimmberechtigten der Landschaft Davos Gemeinde der Gesamtrevision der Ortsplanung „Teilgebiet Siedlung“ umfassend neue Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne sowie das totalrevidierte Baugesetz zugestimmt. Dabei wurden in den Gebieten „Dählenwald“, „Mattenwald“ und „Seehöhe Tschuggen“ verschiedene mit Waldbäumen bestockte Parzellen einer speziellen Wohnzone Wald zugewiesen.



Ausschnitt Zonenplan vom 4. 03. 2001, Gebiet „Seehöhe Tschuggen“

(orange = Wohnzone Wald, dunkelgelb = Ortsrandzone I, hellgelb = Ortsrandzone II)

Mit Regierungsbeschluss Nr. 505 vom 16. 04. 2002 hat die Regierung alle ausgeschiedenen Wohnzonen Wald inkl. den dazugehörigen Baugesetzesbestimmungen gemäss Art. 72 Baugesetz (Wohnzone Wald) wie auch die im Anhang zum Baugesetz aufgeführten Sonderbestimmungen zur Wohnzone Wald (Genereller Gestaltungsplan, Art. 1 – 4) von der Genehmigung ausgenommen und sistiert bis die erforderlichen Regelungen betreffend der Rodung bzw. der Waldfestlegung vorliegen.

Bezüglich des Gebiets „Seehöhe Tschuggen“ hat die Regierung nicht nur die Genehmigung der Wohnzone Wald (Parz. Nr. 1005, 2030, 2031, 4778, 4820, 4996, 5017, 5142, 5412) sistiert sondern - wegen der fehlenden bzw. ungenügenden Waldfeststellung - auch eine Reihe von Parzellen der Ortsrandzone I (Parz. Nr. 1414, 4826, 4871, 5278) und der Ortsrandzone II (Parz. Nr. 2016, 2024, 4778, 4793-4795, 4832, 4973, 4980, 5015, 5021, 5037, 5140, 5141, 5145, 5279, 5413, 5529, 5548, 5698).

Gegenstand der vorliegenden Revision ist die Bereinigung der Bauzonenausscheidung im Gebiet „Seehöhe Tschuggen“ gemäss den Anforderungen im Regierungsbeschluss Nr. 505 vom 16. 04. 2002. Die Gebiete „Dählenwald“ und „Mattenwald“ sind nicht Bestandteil dieser Revision und werden separat behandelt.

2 Grundlagen

2.1 Richtplanung

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.

Für die vorliegende Revision der Ortsplanung ist das Thema Waldsiedlungen (vgl. RIP2000, Kap. 5.4.2) relevant. Gemäss Anhang 3.S5 zum RIP2000 ist das Gebiet „Seehöhe Tschuggen“ als Waldsiedlung bezeichnet jedoch nur als Zwischenergebnis. Der Koordinationsstand Zwischenergebnis bedeutet, dass noch nicht beurteilt werden kann, ob die materiellen Anforderungen an die Koordination erfüllt sind (vgl. RIP2000, Kap. 1.5 lit. C).

Aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten Waldfeststellung wird ersichtlich (vgl. Teilzonenplan Seehöhe Tschuggen), dass die Grundvoraussetzungen für die Ausscheidung einer Waldsiedlung nicht gegeben sind. Einerseits hat es für dieses Gebiet nie eine sogenannte generelle Rodungsbewilligung gegeben. Andererseits sind Waldsiedlungen solche im Waldgebiet, das heisst sie liegen vollständig oder überwiegend im Waldareal. Bei der Wohnsiedlung „Seehöhe Tschuggen“ zeigt sich aber, dass der Grossteil der bisher als Wohnzone Wald vorgesehenen Flächen ohne weiteres als gewöhnliche zusammenhängende Wohnzonen ausgeschieden werden können. Lediglich die Parzellen Nr. 2030 und 2031 verbleiben vollständig im Waldareal. Diese Parzellen hätten jedoch die Voraussetzungen für eine Zuweisung zur Wohnzone Wald ohnehin nicht erfüllt. Gemäss RIP2000 sind nämlich neue Baustandorte – im Sinne von „Baulückenfüllern“ – nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese müssen von umliegenden Bauten eingeschlossen sein. Im Falle der Parzellen Nr. 2030 und 2031 ist diese Voraussetzung keinesfalls gegeben. Beide Parzellen sind nur einseitig von Bauten flankiert.

2.2 Bericht des Amtes für Wald Herrschaft/Prättigau/Davos

Am 26. April 2005 hat der Kleine Landrat das Amt für Wald Herrschaft/Prättigau/Davos zusammen mit dem Forstbetriebsleiter und das Hochbauamt beauftragt, Lösungsvorschläge für die situierten Gebiete „Dählenwald“, „Mattenwald“ und „Seehöhe Tschuggen“ zu erarbeiten.

Als massgebende Grundlage für die Erarbeitung von Vorschlägen bildete das „Merkblatt 1999/1, Walsiedlungen, Planungsrechtliche Umsetzung unter Berücksichtigung der forstrechtlichen und landschaftlichen Interessen“. Mit Bericht vom 11. Juni 2006 legten die Beauftragten ihre Vorschläge der Gemeinde vor. Bezüglich des Gebiets „Seehöhe Tschuggen“ wurde im wesentlichen folgendes vorgeschlagen:

- Für das Gebiet „Seehöhe Tschuggen“ liegt im Gegensatz zu den anderen Gebieten keine *generelle Rodungsbewilligung* aus früheren Jahren vor. Somit fehlt die wichtigste Voraussetzung für die Ausscheidung einer Wohnzone Wald. Einzelrodungsbewilligungen werden ausgeschlossen.
- Der Wald wird nach dem geltenden Gesetz und Praxis durch Verpflockung festgelegt. Bestockte Flächen werden endgültig dem Waldareal zugewiesen.
- Bis auf die zwei unüberbauten Parzellen Nr. 2030 und 2031 können alle Parzellen ganz oder teilweise aus dem Wald entlassen werden.
- Die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 5413 kann durch reduzierte Waldabstandslinien sichergestellt werden.

2.3 Waldfeststellung

Am 16. Mai 2008 wurde der Wald im Gebiet „Seehöhe Tschuggen“ gestützt auf Art. 10 und 13 Waldgesetz durch die Forstorgane verpflockt und durch den Geometer der Gemeinde vermessen (vgl. Teilzonenplan Seehöhe Tschuggen, Waldfeststellung). Daraus kann man entnehmen, dass alle gemäss dem Zonenplan vom 4. März 2001 der Bauzone zugewiesenen Parzellen entweder überbaut sind oder überbaut werden können, dies mit Ausnahme der Parzellen Nr. 2030 und 2031, welche vollständig dem Waldareal zugeteilt wurden.

3 Verfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Mai 2010 hat das ARE das Revisionsprojekt positiv beurteilt.

3.2 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 16. Juli bis 16. August 2010 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. Gleichzeitig konnten die Interessierten gegen die Waldfeststellung Einsprachen an das Amt für Wald richten.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 5413 hat die Waldfeststellung mit reduzierter Waldabstandslinie von 5 m beanstandet. Er konnte nachweisen, dass die Parzelle trotz der reduzierten Waldabstandslinie nur mit grösseren Schwierigkeiten überbaubar wäre. Nach Rücksprache mit den kantonalen Forstorganen wurde daher beschlossen, ausnahmsweise die Waldabstandslinie auf 2.0 m zu reduzieren.

4 Inhalt der Planung

4.1 Teilzonenplan Seehöhe Tschuggen 1:1000

Waldfeststellung

Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch die zuständigen Forstorgane im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Dadurch hat erlangen die Waldabgrenzungen im Bereich von Bauzonen statische Funktion.

Bauzonen

Die festgestellten Waldränder mit der entsprechenden Waldausscheidung bilden die Grundlage für die Festlegung der Bauzonen. Auf die Ausscheidung einer „Wohnzone Waldzone“ wird gänzlich verzichtet, weil die dafür erforderlichen Voraussetzungen fehlen (vgl. Ziff. 2). Die bisher der Wohnzone Wald zugewiesenen Flächen werden – soweit sie im Rahmen der Waldfeststellung nicht dem Waldareal zugeteilt wurden – der Ortsrandzone II zugewiesen.

Die innerhalb der Gefahrenzone 1 liegende Parzelle Nr. 5544 wird analog anderen ähnlichen Fällen dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Ebenso dem übrigen Gemeindegebiet werden kleinere, nicht überbaubare Restflächen am Rand der Bauzone zugewiesen.

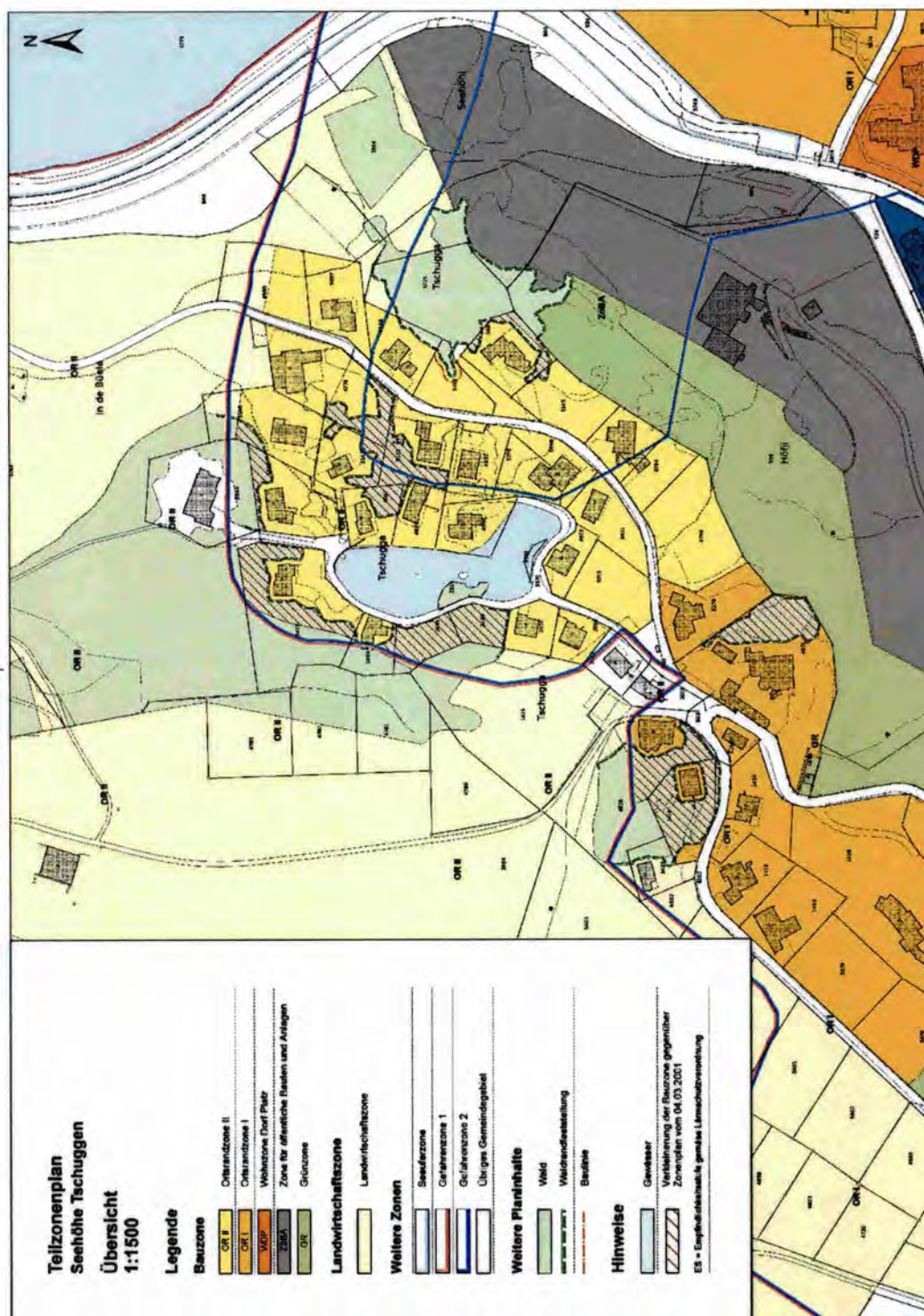
Baulinie (Waldabstandslinie)

Bei Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands von 10 m wären die Parzellen Nr. 5413 und 5725 kaum überbaubar. Gegenüber dem festgestellten Waldrand wurde deshalb auf Empfehlung der Forstorgane eine Baulinie als Waldabstandslinie festgelegt. Dadurch wird der Waldabstand örtlich von 10 m auf 2 m reduziert.

Bei den übrigen, bereits überbauten Parzellen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandsbereichs stellt sich die Frage des Waldabstandes nicht. Gemäss Art. 27 der Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz ist der Besitzstand gewährleistet und die angemessene Erweiterung bestehender Bauten im Waldabstandsbereich ist auch ohne Baulinien zulässig. Somit sind der Erhalt, die angemessene Erweiterung oder der Ersatz bestehender Bauten gewährleistet.

4.2 Übersichtsplan

Für die bessere Verständlichkeit der Revision zeigt die nachfolgende Übersicht den rechtskräftigen Zonenplan mit den integrierten Revisionsvorschlägen. Ebenso sind im Plan jene Flächen bezeichnet, welche gegenüber dem Zonenplan vom 4. März 2001 nicht eingezont werden konnten (rote Schraffur).



Chur, 26. November 2010 / 25. Februar 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM