

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

7. Juli 2009

8. Juli 2009

729

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 8. Februar 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Teilzonenplan 1:1'000 „Wäscherei Glaris“ umfasst.

Ferner beschloss der Grosse Landrat der Landschaft Davos Gemeinde am 30. Oktober 2008 im Rahmen seiner Zuständigkeit einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Glaris“.

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Davos die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. September 2008 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).
- Vereinbarung zwischen der Landschaft Davos Gemeinde sowie den Davos Klosters Bergbahnen AG, den Bergbahnen Rinerhorn AG und der Wäscheria Textil Service AG betreffend Schaffung einer Zone für Wohnen und Arbeiten in Davos Glaris für eine Wäscherei und Personalwohnungen vom 20. Oktober 2008.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 17. Juli 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 8. Februar 2009 sowie des Beschlusses des Grossen Landrates vom 30. Oktober 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 26. Februar 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. / 20. März 2009 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Vorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos bildet einerseits die Ausscheidung einer Zone für Arbeiten und Wohnen auf den im Gebiet „Spinabad“ gelegenen Parzellen Nr. 5479 und 5598 (vgl. Teilzonenplan 1:1'000 „Wäscherei Glaris“). Innerhalb der ausgeschiedenen neuen Bauzone sind mindestens 65% der realisierten Bruttogeschossfläche der Nutzungsart „Arbeiten“ zuzuführen. Zudem sind keine Zweitwohnungen zulässig.

Zu einem grossen Teil tritt die neue Zone für Arbeiten und Wohnen an die Stelle des übergangsmässig festgelegten Bauperimeters „Bergbahnen“, für welchen gemäss Art. 170 des Davoser Baugesetzes (BauG) vom 4. März 2001 bislang die Zonen und das BauG 1977 in der letzten gültigen Fassung anwendbar waren. Laut Zonenplan 1:2'500 Glaris und Frauenkirch vom 14. Dezember 1977 war für diese Flächen daher bislang eine Wohnzone „Landschaft Dorf“ (WLD) 0.4 rechtskräftig. Ferner betrifft die neu ausgeschiedene Zone für Arbeiten und Wohnen Teilflächen der Parzelle Nr. 5598, welche bislang der Landwirtschaftszone zugehörten. Diese Einzonung wird etwa zur Hälfte kompensiert, indem eine Fläche des Bauperimeters „Bergbahnen“ im Nordosten der Parzelle Nr. 5479 im Halte von knapp 600 m² neu der Landwirtschaftszone zugeordnet wird.

Damit die Halle der geplanten Grosswäscherei in den aufgrund der vorgegebenen Produktionsabläufe erforderlichen Dimensionen am vorgesehenen Standort realisiert werden kann, ist eine Reduktion des einzuhaltenden ordentlichen Waldabstandes mittels einer Waldabstandslinie (Baulinie) notwendig. Die Gültigkeit der Baulinie beschränkt sich auf Gebäude ohne Untergeschoss.

Andererseits umfasst die vorliegend zur Debatte stehende Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos verschiedene Ergänzungen des Generellen Erschliessungsplanes. Laut Generellem Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Glaris“ sind namentlich die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- Projektierte Strassenanschlüsse der Fläche der neuen Zone für Arbeiten und Wohnen an die kantonale Hauptstrasse.
- Neues Trottoir zwischen der geplanten Wäscherei und der Talstation der Rinerhornbahn.
- Anschluss der Wäscherei an die Trinkwasserversorgung von Frauenkirch-Glaris, wofür der ohnehin vorgesehene Bau eines Reservoirs im Gebiet „Chumma“ erforderlich wird.
- Anschluss an die Abwasserreinigungsanlage (ARA) „Gadenstatt“ mittels eines Abwasserpumpwerkes und einer rund 1 km langen Druckleitung zwecks Reinigung des Prozesswassers aus der Wäscherei im Umfang von rund 20'000 bis 30'000 m³. Das Fäkalabwasser der Wäscherei (WC-Anlagen) und das Abwasser der geplanten Wohngebäude werden über bereits bestehende Leitungen der ARA „Glaris“ zugeführt.

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. Im vorliegenden Fall ist namentlich zu prüfen, ob die am 30. Oktober 2008 respektive am 8. Februar 2009 von der Gemeinde Davos beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.**Teilzonenplan 1:1'000 „Wäscherei Glaris“****1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität**

Der RIP2000 (S. 96) befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Danach sollen solche Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind zusammenfassend folgende sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Es sind keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen bekannt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Beurteilung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die geplante Einzonung von Teilen der Parzellen Nr. 5479 und 5598 in die Zone für Arbeiten und Wohnen im Gebiet „Spinabad“ in Verbindung mit den nachstehenden weitergehenden Ausführungen den vorewähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP2000 entspricht. Einer Genehmigung der beschlossenen Einzonung steht daher in Bezug auf die Einhaltung der Festlegungen im RIP2000 nichts entgegen.

2. Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft

Innerhalb der neuen Zone für Arbeiten und Wohnen sind aufgrund der guten Einsehbarkeit des betroffenen Ortes besondere Anforderungen an die Gestaltung respektive an die Einpassung von Bauten und Anlagen in die Landschaft zu stellen. Ent-

sprechend wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen des oder der Baubewilligungsverfahren einen Gestaltungsberater beizuziehen.

3. Lärmschutz

In Bezug auf den Lärmschutz kann auf die entsprechenden Ausführungen des Vorprüfungsberichtes des ARE vom 17. Juli 2008 verwiesen werden. Gestützt auf diese Ausführungen muss im Hinblick auf das kommunale Baubewilligungsverfahren zu Händen des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) aufgezeigt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) innerhalb der im Gebiet „Spinabad“ ausgeschiedenen Zone für Arbeiten und Wohnen bezüglich sämtlicher lärmempfindlichen Räume in Neubauten sowie bezüglich aller lärmempfindlichen Räume im Falle von wesentlichen Änderungen von bestehenden Bauten eingehalten werden können. Bislang liegt weder ein Lärmnachweis vor noch sind allenfalls erforderliche Massnahmen im Sinne von Art. 31 LSV definiert worden. Entsprechend ist die Genehmigung des Teilzonenplanes 1:1'000 „Wäscherei Glaris“ mit der Auflage zu verbinden, dass Bauprojekte innerhalb der neuen Zone für Arbeiten und Wohnen samt dem Lärmgutachten und samt allenfalls in Bezug auf die Einhaltung von Art. 31 LSV notwendig werden- den Massnahmen dem ANU zur Beurteilung und zur Zustimmung zu unterbreiten sind. Die Baubewilligung für die Errichtung und die Benutzung von lärmempfindlichen Räumen kann erst erteilt werden, wenn die entsprechende Beurteilung respektive Zustimmung in Bezug auf den Lärmschutz durch das ANU vorliegt.

4. Störfallverordnung

Weil durch den Betrieb der Wäscherei die Mengenschwelle an Propan überschritten wird, muss gestützt auf Art. 5 der eidg. Störfallverordnung (StFV) durch den Betriebsinhaber ein Kurzbericht erstellt werden. Ein entsprechender Entwurf wurde dem ANU bereits eingereicht. Dieser muss aber spätestens bis zum Baubewilligungsverfahren ergänzt werden. Entsprechend ist die Genehmigung des Teilzonenplanes 1:1'000 „Wäscherei Glaris“ mit der Auflage zu verbinden, dass die im Rahmen der Baueingabe einzureichenden Unterlagen für die Erstellung und den Betrieb der Wäscherei einen durch die Bauherrschaft respektive den zukünftigen Betriebsinhaber ergänzten

Kurzbericht im Sinne von Art. 5 StFV zu enthalten haben, wobei der Kurzbericht so-
dann dem ANU zur Beurteilung zu unterbreiten ist.

5. Vorgesehene Beseitigung einer Hecke

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wird dem ANU zum Zwecke der notwen-
dig werdenden Beseitigung einer Hecke (vgl. die aufzuhebende Hecke gemäss Teil-
zonenplan „1:1'000 Wäscherei Glaris“) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
ein Heckenentfernungsgesuch mitsamt den Angaben zum Realersatz eingereicht.
Dieses Vorgehen ist korrekt. Es bleibt diesbezüglich lediglich darauf hinzuweisen,
dass das Heckenentfernungsgesuch zusammen mit dem Baugesuch öffentlich auf-
gelegt und zusätzlich auch im kantonalen Amtsblatt publiziert werden muss.

Im Übrigen gibt der Teilzonenplan 1:1'000 „Wäscherei Glaris“ vom 8. Februar 2009
zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Glaris“

1. Beanspruchung von Waldareal

Gemäss dem vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Gla-
ris“ kommt die projektierte Linienführung für die Kanalisationsleitung sowie gege-
benenfalls auch für die Wasserleitung teilweise ins Waldareal zu liegen. Nach Art. 16
des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in Verbindung mit Art. 2a der Ausführungsbe-
stimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) handelt es sich bei diesen
erdverlegten Leitungen um nichtforstliche Kleinanlagen im Wald, für welche keine
Rodungsbewilligung erforderlich ist. Dagegen bedürfen solche nichtforstlichen Klein-
anlagen der Zustimmung des regionalen Amtes für Wald. Diese Zustimmung wird im
Rahmen der durchzuführenden Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen aus-
serhalb von Bauzonen (BAB-Verfahren) in Verbindung mit allfällig zu formulierenden
forstlichen Auflagen erteilt.

2. Projektierte Zufahrten

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung und Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen gestützt von Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) nebst der Baubewilligung zudem eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) erforderlich macht.

Laut Art. 51 StrG soll ein Anschluss an die Kantonsstrasse ein möglichst grosses Gebiet erschliessen. Entsprechend ist wenn immer möglich nur eine Zufahrt zur neuen Zone für Arbeiten und Wohnen vorzusehen.

Die Zufahrt für die der neuen Zone für Arbeiten und Wohnen gegenüberliegenden Parzelle Nr. 3581 soll zentral in der Geraden der Kantonsstrasse erfolgen. Um einen möglichst reibungslosen und sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist diese Zufahrt vorzugsweise in der Mitte der laut Generellem Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Glaris“ auf der anderen Strassenseite projektierten Zufahrten zur neuen Zone für Arbeiten und Wohnen anzulegen.

3. Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der vorgesehenen Ableitung des Prozesswassers der Wäscherei in die kommunale ARA Gadenstatt ist gestützt auf Art. 7 sowie auf Anhang 3.2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) eine Bewilligung erforderlich. Ein entsprechendes Bewilligungsgesuch ist dem ANU rechtzeitig via Gemeinde einzureichen (vgl. Gesuchsformular OF074 unter www.anu.gr.ch/Organisation-Dienste/Formulare-Gesuche).

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Glaris“ vom 30. Oktober 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

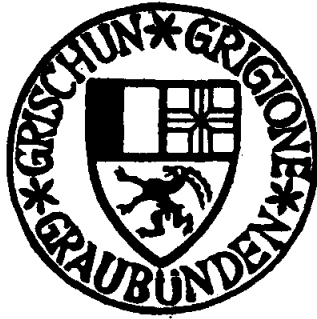
beschliesst die Regierung:

1. Der **Teilzonenplan 1:1'000 „Wäscherei Glaris“** vom 8. Februar 2009 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen, folgender Empfehlung sowie mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die Bauprojekte innerhalb der neuen Zone für Arbeiten und Wohnen sind samt einem Lärmgutachten dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Zustimmung zu unterbreiten.
 - b) Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU ein ergänzter Kurzbericht betreffend Sicherheitsmassnahmen beim Betrieb der Wäscherei zu unterbreiten.
 - c) Der Gemeinde wird der Beizug eines Gestaltungsberaters empfohlen.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Heckenentfernungsgesuch zusammen mit dem Baugesuch koordiniert zu publizieren ist.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 „Wäscherei Glaris“** vom 30. Oktober 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Zustimmung des regionalen Amtes für Wald für neue erdverlegte Wasser- und Kanalisationsleitungen im Rahmen der durchzuführenden Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen (BAB-Verfahren) erteilt wird.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung und Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) erforderlich macht.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Ableitung des Prozesswassers der Wäscherei in die kommunale Abwasserreinigungsanlage (ARA) Gadenstatt eine Bewilligung des ANU erforderlich ist.
3. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich be-

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Government	Percentage
Current government	80%
Previous government	20%

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a vertical stroke.

H. Trachsel

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small flourish.

Dr. C. Riesen