



Sitzung vom

17. Dezember 2019

Mitgeteilt den

19. Dezember 2019

Protokoll Nr.

966

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen an der Volksabstimmung vom 25. November 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung (Zonenplan 1:1000 Parzelle Nr. 5737).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 1. Juli 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 5. Juli 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 25. November 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. März 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2019 ersuchte der Kleine Landrat Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird ein überbaubarer und gut erschliessbarer Baustandort auf der Parzelle Nr. 5737 in der Gemeinde Davos geschaffen. Zu diesem Zweck wird die Ortsrandzone II (Bauzone) südwestlich der Parzelle Nr. 4550 auf die Parzelle Nr. 5737 hinaus erweitert. Im Gegenzug werden zur Kompensation andernorts drei Teilbereiche der Ortsrandzone II der Landwirtschaftszone bzw. der Zone übriges Gemeindegebiet (beides Nichtbauzonen) zugewiesen.

Konkret wird eine Fläche von ca. 972 m² von der Landwirtschaftszone der Ortsrandzone II zugewiesen werden. Um eine flächengleiche Kompensation zu gewährleisten, wird erstens südlich der Parzelle Nr. 5563 eine Fläche von ca. 129 m² von der Ortsrandzone II der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Zweitens wird nördlich der Parzelle Nr. 4550 entlang der Palüdastrasse eine Fläche von ca. 492 m² von der Ortsrandzone II in die Landwirtschaftszone umgezont. Die dritte Umzonung von der Ortsrandzone II in die Landwirtschaftszone im Umfang von ca. 351 m² erfolgt angrenzend an die Parzelle Nr. 896 auf der Parzelle Nr. 5737.

Über den Ausgleich des einzonungsbedingten Mehrwertes sowie über die Bauverpflichtung haben die Gemeinde Davos und die Grundeigentümerschaft (Erbengemeinschaft Jan Branger-Bolt sel.) am 14. September 2018 resp. 18. September 2018 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen. Vereinbart wurde eine Mehrwertabschöpfung von 30 % des Bodenmehrwertes sowie eine Pflicht zur Überbauung der neu eingezonten Fläche auf der Parzelle Nr. 5737 innert acht Jahren.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem am 1. April 2019 in Kraft getretenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) stabil halten

Gemäss dem KRIP-S weist die Gemeinde Davos vermutlich richtig dimensionierte Bauzonenreserven auf. Die Gemeinde muss die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil halten und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven treffen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die WMZ im Ergebnis nicht vergrössert. Es erfolgt lediglich eine WMZ-Umlagerung mit dem Ziel, das bereits bestehende WMZ-Potenzial besser zu nutzen. Damit entspricht die Vorlage den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere dem Grundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

3. Keine Richtplanpflicht

Gemäss einem im Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann überkommunal (regional) abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Diese Schwelle für die Bejahung einer Richtplanpflicht ist vorliegend nicht erreicht. Es geht um eine Verlagerung des Siedlungsgebiets im Umfang von lediglich ca. 972 m². Es ist jedoch festzuhalten, dass für die Gemeinde Davos nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision nur noch Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Umfang von maximal ca. 9028 m² ohne Richtplanfestsetzung möglich sind.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Parzelle Nr. 5737

1. Mehrwertabschöpfung und Bauverpflichtung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) umfasst.

Da der kommunale Beschluss zur vorliegenden Ortsplanungsrevision bereits am 25. November 2018 und damit vor Inkrafttreten des KRG am 1. April 2019 erfolgte,

unterliegen die Mehrwertabgabe und die Bauverpflichtung vorliegend noch nicht nach dem teilrevidierten KRG (siehe dazu die Übergangsbestimmung von Art. 108a Abs. 1 KRG). Vielmehr dürfen sich die Mehrwertabgabe und die Bauverpflichtung vorliegend nach der vorstehend erwähnten Vereinbarung zwischen der Gemeinde Davos und der Erbgemeinschaft Jan Branger-Bolt sel. vom 14. September resp. 18. September 2018 richten.

2. Walderhaltung

Vorliegend wurde die rechtskräftige statische Waldgrenze im Zonenplan 1:1000 Parzelle Nr. 5737 vom 30. Januar 2019 nicht dargestellt. Gemäss PMB kann der minimale Waldabstand von 10 m bei einem Neubau eingehalten werden.

3. Naturgefahren / Gefahrenzonen

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos enthält für die vorliegend zur Debatte stehenden Ein- und Auszonungsflächen keine Gefahrenzonen. Im Rahmen der laufenden Revision des Gefahrenzonenplans muss voraussichtlich sowohl die neu der Ortsrandzone zugewiesene Fläche als auch der Teil der Parzelle Nr. 4550, der südwestlich des bestehenden Gebäudes liegt, wegen Gleitschneegefährdung einer Gefahrenzone 2 (blaue Zone) zugewiesen werden. Der zu revidierende Gefahrenzonenplan wird Gegenstand einer separaten Teilrevision der Ortsplanung bilden.

In der Gefahrenzone 2 sind neue Bauten oder Anlagen sowie bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten oder Anlagen grundsätzlich zulässig. Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen jedoch besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Die Prüfung von Bauvorhaben in einer Gefahrenzone 2 erfolgt durch Prüfsingenieure der Gebäudeversicherung Graubünden. Der Prüfsingenieur muss bereits im Rahmen der Projektierung des Bauvorhabens durch die Bauherrschaft beigezogen werden, um zeitraubende Projektanpassungen zu vermeiden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Parzelle Nr. 5737** vom 30. Januar 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die rechtskräftige statische Waldgrenze ist im Zonenplan 1:1000 Parzelle Nr. 5737 vom 30. Januar 2019 nicht dargestellt.
 - b) Nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision dürfen in der Gemeinde Davos Erweiterungen resp. Umlagerungen des Siedlungsgebiets nur noch im Umfang von maximal ca. 9028 m² ohne Richtplanfestsetzung erfolgen.
 - c) Die Ausscheidung allfälliger Gefahrenzonen erfolgt in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung.
2. Der Kleine Landrat Davos wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
5. Mitteilung an:
 - Kleiner Landrat Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz 1
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Jagd und Fischerei

- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin