



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Parzelle Nr. 5737**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos

Kontaktperson

Cornelia Deragisch, Leiterin Hochbauamt

+41 81 414 30 80

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

November – Dezember 2017; Januar 2018, Februar 2019

Bearbeitungsstand

1. Juli 2019

PMB_P_5737

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziel und Inhalt der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Volksabstimmung	5
2.5	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Antrag auf Zonenplanrevision	6
3.2	Wald	6
3.3	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	6
3.4	Richtplanung	7
3.5	Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 5737 im Gebiet Palüda ist mehrheitlich der Landwirtschaftszone und dem Waldareal zugewiesen. Drei unabhängige Teilflächen im Umfang von total 972 m² liegen in der Ortsrandzone II (Art. 61 Baugesetz Gemeinde Davos, BauG). Diese drei Teilflächen im Umfang von 972 m² sind aufgrund ihrer Grösse und Form nicht überbaubar und teilweise nicht erschlossen (vgl. Abb. 1).

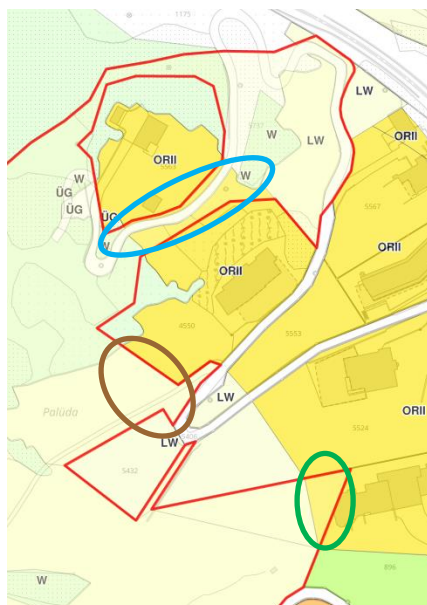


Abb. 1:

Rot: Parzelle Nr. 5737.

Blau: Zwei Teilflächen in der OR II;

Grün: Teilfläche in der OR II;

Braun: Geplanter Baustandort

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 5737 beabsichtigen die drei Bauzonenflächen mittels Umlegung an einem Standort zusammenzufassen und somit einen überbaubaren und erschlossenen Bauplatz zu schaffen.

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.

1.3 Ziel und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für einen überbaubaren und erschliessbaren Baustandort auf Parzelle Nr. 5737 geschaffen werden. Dazu wird eine flächengleiche Umzonung innerhalb der Parzelle durchgeführt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro 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 wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 5. Juli 2018 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Teilrevision grundsätzlich positiv. Es wurde im Wesentlichen festgehalten, dass:

- es sich lediglich um Umzonungen von Bauzonen handelt, weshalb sich betreffend Flächenkompensation im Zusammenhang mit dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsrecht keine Konflikte ergeben;
- ergänzende Ausführungen bezüglich der Richtplankonformität notwendig seien (vgl. Kap. 3.4);
- die Verlagerung des Siedlungsgebiets keine Richtplananpassung bedinge, da die kumulierte Grenze von 1 ha mit der vorliegenden Teilrevision noch nicht erreicht wird (vgl. Kap. 3.4);
- eine Regelung zur Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung notwendig sei (vgl. Kap. 3.5); und
- die Einzonungsfläche und eine weitere Teilfläche der Parzelle Nr. 4550 mit einer Gefahrenzone 2 (blaue Zone) zu ergänzen seien (vgl. Kap. 4).

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den kleinen Landrat richten. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 10. August bis 8. September 2018 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Volksabstimmung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Volksabstimmung vom 25. November 2018 beschlossen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 5. März bis 3. April 2019.

3 Grundlagen

3.1 Antrag auf Zonenplanrevision

Mit Schreiben vom 18. September 2017 beantragte die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 5737 die Einzonung einer Fläche von 972 m² in die Ortsrandzone II. Diese Fläche liegt angrenzend an die bestehende Bauzone (Parzelle Nr. 4550) und ist durch die Palüdastrasse erschlossen. Als Kompensation beantragten die Grundeigentümer die Auszonung dreier Teilflächen der Ortsrandzone II (351 m², 129 m² und 492 m²; total 972 m²).

Durch diese flächengleiche Bauzonenumlagerung wird ein überbaubarer Bereich auf Parzelle Nr. 5737 realisiert (vgl. Abb. 2).

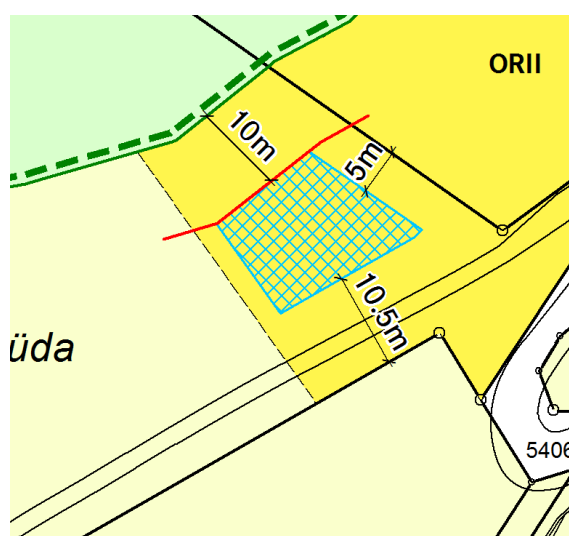


Abb. 2:

Blau: Baubereich auf Parzelle Nr. 5737

Rot: Waldabstandslinie (10 m)

Vermassungen: Grenzabstände

3.2 Wald

Die statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz ist im Bereich der geplanten Einzonung im Zonenplan festgelegt und rechtskräftig. Der einzuhaltende Waldabstand beträgt 10 Meter.

3.3 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes in Kraft getreten. Die Kantone sind angewiesen, ihre Richtplanung innert fünf 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 Kompensation hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Bauzone nicht vergrössert.

3.4 Richtplanung

Aufgrund des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung passt der Kanton Graubünden seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben an. Mit Regierungsbeschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassungen (KRIP-S) erlassen. Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte am 10. April 2019.

Schaffung richtplanerische Grundvoraussetzungen

Nach Kapitel 5.2.1 bedürfen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes von über 1 ha innerhalb einer Gemeinde und innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass der Richtplananpassung) eine regionale Abstimmung und richtplanerische Sicherung. Vorliegend beträgt die Verlagerung des Siedlungsgebiets rund 0.09 ha, die Grenze ist somit nicht überschritten.

Kompensationspflicht

Gemäss den Übergangsbestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG sind bis zur Genehmigung des KRIP-S sämtliche neuen Bauzonenflächen vollumfänglich durch Auszonungen zu kompensieren. Nach Genehmigung des KRIP-S sind Verlagerungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszone zur Optimierung der Lage entsprechender Reserven möglich. Im vorliegenden Fall wird die Bauzonenfläche vollumfänglich kompensiert und es erfolgt lediglich eine Verlagerung der Lage der WMZ-Reserven zur Optimierung der Bebaubarkeit.

3.5 Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung

Mit dem Grundeigentümer wurde eine vertragliche Regelung getroffen. Gemäss dieser Vereinbarung werden 30% des Mehrwerts des Grundstücks abgeschöpft. Zudem wurde vereinbart, dass die drei neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücksteile entschädigungslos und durch Beschluss des Kleinen Landrates in die Zonenordnung vor der Umzonung zurückgesetzt werden, falls auf der neu geschaffenen Bauparzelle nicht innert acht Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung mit der Bebauung begonnen wird. Diese Frist kann sich um die Dauer allfälliger Einsprache- und Beschwerdeverfahren während des Bewilligungsverfahrens verlängern.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

Entlang der Palüdastrasse wird südlich der Parzelle Nr. 5563 eine Fläche von 129 m² von der Ortsrandzone II der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Nördlich der Parzelle Nr. 4550 wird entlang der Palüdastrasse eine Fläche von 492 m² von der Ortsrandzone II in die Landwirtschaftszone umgezont. Eine weitere Umzonung von der Ortsrandzone II in die Landwirtschaftszone im Umfang von 351 m² erfolgt westlich der Parzelle Nr. 896.

Südwestlich der Parzelle Nr. 4550 wird eine Fläche von 972 m² von der Landwirtschaftszone neu der Ortsrandzone II zugewiesen. Die Einzonung erfolgt bis zum Waldrand und umfasst auch die Zufahrtsfläche.

Die Einzonung von 972 m² in die Ortsrandzone II wird durch die Auszonung von total 972 m² in die Zone übriges Gemeindegebiet respektive die Landwirtschaftszone vollumfänglich kompensiert.

Auf die Festlegung einer Gefahrenzone 2 wird verzichtet, da die entsprechende Umsetzung der aktualisierten Gefahrenzonenpläne der Gemeinde Davos gesamthaft in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgt.

Chur, 1. Juli 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ