



Sitzung vom

5. April 2022

Mitgeteilt den

6. April 2022

Protokoll Nr.

252/2022

Gemeinde Davos

OP-Teilrevision: Nutzungsplanung für das Gebiet Gadastatt

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen an der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Zuweisung zur Landwirtschaftszone
- Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Festlegung Gewässerraum

Ergänzend beschloss der Grosse Landrat von Davos bereits am 11. März 2021 einen Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Gadastatt.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Juni 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 29. Juli 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 sowie des Beschlusses des Grossen Landrats gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Juli 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 9. Juli 2021 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Zwischen dem Landwasser und den Gleisen der Rhätischen Bahn in Davos Dorf liegen die Parzellen Nrn. 737 und 738 im Halte von ca. 8259 m² resp. 3272 m². Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan 1:2500 Davos Platz, Dorf vom 4. März 2001 befinden sich die Grundstücke in der Ortsrandzone 1 (Bauzone, Wohnzone), ausgenommen ein rund 2,5 m breiter Streifen entlang der östlichen Grenzen. Eine strassenmässige Erschliessung der beiden Liegenschaften fehlt.

Während die Eigentümerin der Parzelle Nr. 737 eine Auszonung ihres für den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb selber bewirtschafteten Grundstücks beantragt, möchte der Eigentümer der Parzelle Nr. 738 eine Überbauung realisieren, wozu eine Strassenerschliessung nötig ist. Vorliegend soll die Parzelle Nr. 737 von der Ortsrandzone 1 (ca. 7746 m²) resp. Zone übriges Gemeindegebiet (ca. 513 m²) in die Landwirtschaftszone aus- resp. umgezont werden. Für die geplante Bebauung der Parzelle Nr. 738 wurde im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Gadastatt eine private Erschliessungsstrasse über die Parzellen Nrn. 4922, 5646 und 716 zum Baugrundstück Nr. 738 festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 4922 wurde zudem ein Bereich mit Enteignungsrecht nach Art. 97 Abs. 1 KRG ausgeschieden. Schliesslich wurde im Bereich des Baugrundstücks Nr. 738 beidseitig des Landwassers eine Gewässer-raumzone ausgeschieden.

C.

Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Zuweisung zur Landwirtschaftszone

Zum Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Zuweisung zur Landwirtschaftszone vom 13. Juni 2021 ergeben sich keine Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Festlegung Gewässerraum

Der Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Festlegung Gewässerraum vom 13. Juni 2021 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Gadastatt

1. Lärmschutz

Die Gemeinde führt im PMB (vgl. Ziff. 4.4, S. 12) aus, aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Planungswerte sei es ohne weiteres möglich, den Planungswert mittels gestalterischer oder baulicher Massnahmen einzuhalten. Der Nachweis werde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sein.

Das Amt für Natur und Umwelt schätzt demgegenüber die Überschreitung des Planungswertes infolge Strassenverkehrslärm auf rund 5 - 6 dB und damit als nicht mehr geringfügig ein. Mit Schreiben vom 15. November 2021 wurde die Gemeinde darüber orientiert. Gleichzeitig wurde sie über eine Auflage angehört, wonach vor Erteilung der Baubewilligung mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen sei, dass der Planungswert bei den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden könne. Die Gemeinde Davos erklärte sich mit Schreiben vom 14. Januar 2022 mit einer entsprechenden Auflage einverstanden.

Vor Erteilung der Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse zur Parzelle Nr. 738 bzw. vor Erteilung der Baubewilligung für eine Überbauung der genannten Liegenschaft ist daher gestützt auf Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II bei geplanten lärmempfindlichen Räumen auf der Parzelle Nr. 738 eingehalten wird oder dieser Wert durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden kann.

2. Folgeverfahren

Gemäss Festlegung im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Gadastatt erfolgt die Erschliessung der Parzelle Nr. 738 mittels einer privaten Erschliessungsstrasse von der Dischmastrasse her über die Parzelle Nr. 5646, welche sich in der Landwirtschaftszone und damit in einer Nichtbauzone befindet. Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass für den Bau der privaten Erschliessungsstrasse eine Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligung) notwendig ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten an Kantonsstrassen der Genehmigung des Tiefbauamtes Graubünden (TBA) bedürfen (Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden; BR 807.100). Ein konkretes Projekt ist dem TBA frühzeitig zur Vorprüfung vorzulegen. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Gadastatt vom 11. März 2021 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde Davos unter anderem das Zonenschema (vgl. Art. 93 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 Musterbaugesetz, MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt die Gemeinde Davos mutmasslich über richtig dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Umzonung im Gebiet Gadastatt die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Davos wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Zuweisung Landwirtschaftszone** vom 13. Juni 2021 wird genehmigt
2. Der **Zonenplan 1:1000 Gadastatt, Festlegung Gewässerraum** vom 13. Juni 2021 wird genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Gadastatt** vom 11. März 2021 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:

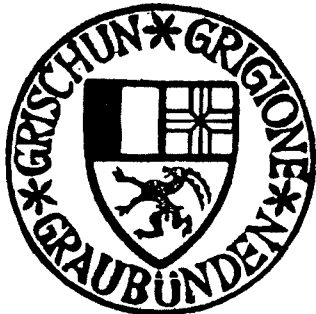
- Vor Erteilung der Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse zur Parzelle Nr. 738 bzw. vor Erteilung der Baubewilligung für eine Überbauung der genannten Liegenschaft ist mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II bei geplanten lärmempfindlichen Räumen auf der Parzelle Nr. 738 eingehalten wird oder dieser Wert durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden kann.
4. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltene Auflage innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 7. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

- Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Rathaus, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz
- Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Natur und Umwelt
- Tiefbauamt Graubünden
- Kantonspolizei Graubünden, Verkehrspolizei
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Der Präsident:

Marcus Caduff

Namens der Regierung

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin