



Gemeinde Flims Quartiergestaltungsplan Davos Bericht

Öffentliche Auflage vom 21. November 2008

bis 22. Dezember 2008

Vom Gemeindevorstand erlassen am 7. April 2009 / 18. August 2009

Der Gemeindepräsident

Dr. Thomas Ragetti

Der Gemeindevorstand

Martin Kuratli

Flims / Chur, 7. April 2009 / 18. August 2009

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis

1	Einleitungsbeschluss	1
2	Ziele der Quartiergestaltungsplanung	1
3	Grundlagen	1
4	Ablauf / Termine	2
5	Beteiligte / Akteure	2
6	Umfang der Quartiergestaltungsplanung	3
6.1	Bestandteile	3
6.2	Vorschriften	3
6.3	Parzellierung (Neuzuteilung)	3
6.4	Baubereiche	4
6.5	Bestehendes Wohnhaus	4
6.6	Bestehendes Gebäude mit Baubereich	4
6.7	Bestehendes Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht	4
6.8	Nebengebäude	5
6.9	Strassenbereich	5
6.10	Anschlusspunkte Erschliessung	5
6.11	Öffentlicher Fussweg	5
7	Nutzungen	5
7.1	Gewässerabstand	6
7.2	Waldabstand	6
8	Landumlegung	6
9	Dienstbarkeiten	7
10	Mitwirkung	7
10.1	Orientierungsveranstaltung	7
10.2	Öffentliche Auflage	8
10.3	Einsprachen	8
11	Beschluss Gemeindevorstand	11
12	Rekurs an das Verwaltungsgericht	12

Beilagen

- Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung 1:200, verkleinert
- Tabelle Parzellenbeschriebe

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ANU	Amt für Natur und Umwelt
Arch.	Architekt
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
Dipl.	Diplomierte/r
Dr.	Doktor
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
ff	und folgende
Fr.	Schweizer Franken
FSU	Fachverband Schweizer RaumplanerInnen
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden (bisher: GVA)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
Kulturing.	Kulturingenieur/in
KWaG	Kantonales Waldgesetz
m	Meter
m ²	Quadratmeter
NDS	Nachdiplomstudium
QGP	Quartiergestaltungsplan
RABzKWaG	Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz
RIP2000	Kantonaler Richtplan Graubünden
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SWB	Schweizerischer Werkbund
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitungsbeschluss

Das Gebiet Davos in Flims soll mit einem öffentlichen Quartiergestaltungsplan mit Landumlegung für eine neue Überbauung bereit gemacht werden. Das Verfahren der Quartiergestaltungsplanung (QGP) mit Landumlegung wurde am 19. Juli 2007 mit Beschluss des Gemeindevorstandes Flims eingeleitet. Der öffentliche Quartiergestaltungsplan bietet die Möglichkeit, verschiedenste Optimierungen zu entwickeln.

Das Quartiergestaltungsplangebiet umfasst das Gebiet Davos am westlichen Rand des Flimser Oberdorfes (QGP-Perimeter). Die Parzellen sind alle weitgehend überbaut, verfügen teilweise über innere Reserven.

Zur Einleitung der Planung wurde mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 19. Juli 2007 eine Planungszone im Sinne von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erlassen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte.

2 Ziele der Quartiergestaltungsplanung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, im Gebiet Davos eine realisierbare Entwicklung zu ermöglichen, die die bestehenden Strukturen mit einbezieht. Die Erschliessung und Bebauung soll individuell möglich und den Verhältnissen angepasst sein.

Die bestehenden Grünräume, die das Quartier auflockern, sollen bestehen bleiben und nicht unangemessen geschmälert werden. Der ursprüngliche Dorfcharakter soll in diesem Bereich der Kernzone möglichst erhalten bleiben. Dies entspricht auch den in der Kernzone geltenden Zonenvorschriften, die auch im Quartiergestaltungsplangebiet weiterhin gültig sind.

Durch eine geschickte Planung soll vermieden werden, dass in zeitlicher Hinsicht Abhängigkeiten unter den Grundeigentümern entstehen. Die Art der Parkierung und die Etappierung der Bebauung stellen demnach einen wichtigen Bestandteil der Planung dar. Jeder Eigentümer soll nach Fertigstellung des Quartiergestaltungsplans dann bauen können, wann er kann und will, ohne dabei von andern abhängig zu sein.

Mit einer punktuellen Landumlegung wird erreicht, dass einzelne Parzellen optimiert werden können. Wo ein Eigentümer mehrere Grundstücke besitzt, sollen diese zu einem einzigen vereint werden. Allfällige nicht vermeidbare flächenmässige Mehr- oder Minderwerte werden finanziell ausgeglichen.

Die Gebäudenutzungen und die maximalen Gebäudehöhen sind durch das Baugesetz definiert. Der Zonenplan und das Baugesetz werden durch diese Planung nicht abgeändert. Das Quartiergestaltungsplangebiet liegt in der Kernzone I.

3 Grundlagen

- Ortsplanung der Gemeinde Flims mit Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan (Strassen- und Fusswegplan) und Baugesetz
- Siedlungsinventar der Gemeinde Flims mit Plan und Bericht

- Flims Dorf – Erhalten und Gestalten; Eine Dokumentation zum Thema Erhalt und Umnutzung, Urs Hüsler, Samedan
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonaler Richtplan Graubünden (RIP2000)
- Kantonale Feuerpolizeiverordnung (FPV)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (GVAG)
- Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (RAB zum GVAG)

4 Ablauf / Termine

19. Juli 2007	öffentliche Auflage: Einleitungsbeschluss des Quartiergestaltungsplans und der Landumlegung sowie des Erlasses der Planungszone mit Einsprachemöglichkeit
17. Juni 2008	Informationsveranstaltung für die Grundeigentümer mit den Gemeindebehörden und der beauftragten Planerin
11. August 2008	Wünsche und Anregungen der Grundeigentümer zur Planung schriftlich an das Bauamt
19. August 2008	Gemeindevorstand: Verabschiedung Unterlagen zur öffentlichen Auflage
21. November 2008	Beginn öffentliche Auflage 30 Tage
22. Dezember 2008	Ablauf öffentliche Auflage
Januar – März 09	Behandlung der Einsprachen
7. April 2009	Gemeindevorstand: Genehmigung Quartiergestaltungsplan Rekursfrist Verwaltungsgericht 30 Tage Inkrafttreten Quartiergestaltungsplan
18. August 2009	Entscheid Einsprachen; Genehmigung Quartiergestaltungsplan

5 Beteiligte / Akteure

- Gemeindevorstand Flims
- Dr. Thomas Ragettli, Gemeindepräsident
- Marco Maranta, Gemeindeingenieur
- lic. iur. Gion Schäfer, Rechtsberater der Gemeinde Flims
- Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Quartiergestaltungsplangebiet
- Planerin: Esther Casanova, Dipl. Kulturing. ETH SIA und Raumplanerin ETH NDS FSU

6 Umfang der Quartiergestaltungsplanung

6.1 Bestandteile

Die Quartiergestaltungsplanung besteht aus den Vorschriften, dem vorliegenden Bericht sowie dem Plan „Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung“. Im Plan „Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung“ werden unter anderem folgende Elemente festgelegt: die neue Parzellierung (Neuzuteilung), Baubereiche, Nebengebäude, Strassenbereich, die Firstrichtung und -lage, bestehende Wohnhäuser und Ställe, öffentliche Fusswege sowie Anschlusspunkte Erschliessung.

6.2 Vorschriften

In den Vorschriften werden die wichtigen Elemente der neuen Gestaltung geregelt. Für die Gestaltung der Neubebauung ist zusätzlich das Baugesetz der Gemeinde Flims massgebend.

Art. 32 Baugesetz schreibt vor, dass Neu- und Umbauten in den Kernzonen in Lage und Stellung, Gliederung und Bedachung, Material, Form und Farbgebung den benachbarten siedlungstypischen Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen sind.

Art. 36 Baugesetz regelt, dass in der Kernzone I die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsbild typische Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu erneuern ist. Neu- und Umbauten sind auch in den wesentlichen konstruktiven Merkmalen wie Öffnungen, Lauben, Fassaden und Dachgestaltung den im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bauten anzupassen.

Art. 39 Baugesetz legt fest, dass die Quartiergestaltungspläne Zahl, Art, Lage, äussere Abmessungen sowie im Rahmen von Art. 36 und 38 Baugesetz die Nutzung der Gebäude und allfällige weitere, zur Anpassung an das Siedlungsbild erforderliche Einzelheiten wie Dachgestaltung, Materialwahl, Fassadenfarbe usw. bestimmen.

In den Quartiergestaltungsplanvorschriften werden deshalb angemessene Vorschriften zur Gestaltung erlassen. Die Dächer sind als gleichschenkliges Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung (talwärts) zu erstellen. Weitere Gestaltungsvorschriften betreffen Balkone und Sonnenkollektoren.

6.3 Parzellierung (Neuzuteilung)

Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung wird eine untergeordnete Landumlegung durchgeführt. Die einzelnen Parzellen werden wo nötig in ihrer Form und Lage angepasst. Eigentümer, die mehrere Parzellen besitzen, erhalten diese weitgehend arrondiert mit der Möglichkeit der besseren baulichen Nutzung. Die Landumlegung wird nur dort vorgenommen, wo eine Verbesserungsmöglichkeit besteht. So behalten etliche Parzellen ihre ursprüngliche Form.

6.4 Baubereiche

Baubereiche definieren, wo neue Gebäude erstellt werden können. An zwei Orten handelt es sich dabei um zusätzliche Bauten auf bisher nicht bebauten Parzellen oder Parzellenteilen.

Weitere Baubereiche wurden festgelegt als Ersatz für bestehende Ställe. Diese Baubereiche können nur mit einem gleichzeitigen Abbruch des ehemaligen Stalles bebaut werden. Der Standort des ehemaligen Stalles („bestehender Stall mit Baubereich“ gemäss Quartiergestaltungsplan) wird ganz oder teilweise durch den neuen Baubereich beansprucht, er wird für Erschliessung benötigt oder als Garten nutzbar sein. Das Abbruchgesuch für den Stall und das Baugesuch für den Neubau innerhalb des Baubereichs sind gleichzeitig dem Bauamt einzureichen. Das Baugesuch enthält auch Angaben zur Umgebungsgestaltung.

6.5 Bestehendes Wohnhaus

Gemäss Generellem Gestaltungsplan sind einige der bestehenden Wohnhäuser als erhaltenswert bezeichnet. Für etliche jedoch besteht kein Eintrag. Die Bestimmungen des Generellen Gestaltungsplans wie auch des Baugesetzes gelten für das ganze Gebiet weiterhin.

Die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten „bestehenden Wohnhäuser“ können in ihren bisherigen Ausmassen im Hofstattrecht ersetzt werden. Ein Ersatzbau nach Regelbauweise ist nicht möglich. Allfällige Auflagen aus dem Generellen Gestaltungsplan oder dem Baugesetz sind zu berücksichtigen.

6.6 Bestehendes Gebäude mit Baubereich

Für sechs bestehende Gebäude (fünf Ställe und ein Wohnhaus) werden Baubereiche festgelegt. Für diese bestehenden Gebäude ist die Ausübung des Hofstattrechts nicht möglich. Für Neubauten ist der Baubereich massgebend. Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den Neubau gemäss Baubereich ist das Abbruchgesuch für den Stall einzureichen. Der Abbruch erfolgt vor dem Neubau. Dies ist in den meisten Fällen gar nicht anders möglich, da sich der Baubereich für den Neubau und das bestehende Gebäude überlagern. In einem Fall jedoch liegen diese nebeneinander. Auch in diesem Fall ist der Abbruch vorzunehmen, bevor der Neubau erstellt werden kann.

Die Pläne für Umgebungsgestaltung insbesondere für den Bereich des Abbruchs sind ebenfalls mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt (Grünflächen, Parkierung, etc.).

Dort, wo Ställe von Landumlegungen betroffen sind, wird dem bisherigen Eigentümer grundbuchlich ein befristetes Nutzungsrecht eingeräumt. Dies gilt solange, bis der Stall abgebrochen werden soll.

6.7 Bestehendes Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht

Für fünf bestehende Ökonomiegebäude wird kein Baubereich festgelegt. Bei diesen ist das Hofstattrecht massgebend. Bei einem Neubau ist somit der Abbruch mit Wiederaufbau im Hofstattrecht mit Zweckänderung möglich.

6.8 Nebengebäude

Die als Nebengebäude bezeichneten Gebäude dürfen mit der bestehenden Zweckbestimmung weiter genutzt werden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach dem Baugesetz.

6.9 Strassenbereich

Die Erschliessung des Quartiergestaltungsplangebiets erfolgt über die ins Quartier hineinragenden feinverzweigten Gassen. An diesem System wird festgehalten. Die Erschliessung wird also nicht neu organisiert. Optimierungen sind punktuell möglich und werden oft dann aktuell, wenn Bauvorhaben anstehen.

Im Bereich der gemeindeeigenen Parzelle 101 zwischen den Parzellen 157 und 891, wo der Durchgang sehr schmal ist, wird eine geringfügige Verbreiterung vorgesehen. Dazu besteht ein Projekt, welches im Strassenplan ebenfalls öffentlich aufliegt.

Das durch den Strassenbereich beanspruchte Land bleibt weiterhin in Privatbesitz. Im Strassenbereich besteht ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Die Erstellung von Zäunen, Einfriedungen oder ähnlichem ist nicht zulässig.

6.10 Anschlusspunkte Erschliessung

Die Anschlusspunkte Erschliessung zeigen an, ab welchem Punkt die Privatparzellen erschlossen werden sollen. Die Erschliessung der einzelnen Parzellen ab diesen Anschlusspunkten Erschliessung ist Sache der privaten Grundeigentümer.

6.11 Öffentlicher Fussweg

Die eingetragenen öffentlichen Fusswege bezeichnen Fussgänger Verbindung. An den Eigentumsverhältnissen ändert sich nichts. Mit dem Eintrag als öffentlicher Fussweg wird ein uneingeschränktes Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf der Parzelle 167 wird die Linienführung gegenüber heute leicht abgeändert, sodass eine gradlinige Verbindung entsteht.

7 Nutzungen

Gemäss den aktuellen Bauzonenbestimmungen sind in der Kernzone I Wohnbauten, landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Bauten zulässig. Die neue Bebauung richtet sich nach diesen baugesetzlichen Vorschriften.

Die Parkierungsplanung richtet sich nach der Wohnnutzung. Die Berechnung der Parkplatzanzahl richtet sich nach Art. 103 Abs. 2 Baugesetz. Pro Wohnung wird von einem Parkplatz ausgegangen.

Im Gebiet Davos befinden sich heute nebst den 18 Wohnhäusern oder Hausteilen neun Ställe, die nur vereinzelt noch ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend genutzt werden. Wenn

Neunutzungen der Ställe (verbunden mit Abbruch/Wiederaufbau) erfolgen, so ist dies mit einer Nutzungsänderung im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten verbunden ist. Allgemein wird dazu die Wohnnutzung im Vordergrund stehen. Dies wird mehr Wohneinheiten im Quartier und einen erhöhten Parkplatzbedarf zur Folge haben.

7.1 Gewässerabstand

Der westliche Abschluss des Quartiergestaltungsplangebiets wird durch ein ehemaliges Fliessgewässer gebildet. Heute führt es kein Wasser mehr. Die Ufer sind mit Ufervegetation bestockt, welche gemäss Zonenplan dem Wald angehören. Während der öffentlichen Auflage wurde das Amt für Natur und Umwelt angefragt, welcher Gewässerabstand einzuhalten sei. Das Amt für Natur und Umwelt äusserte sich in seinem Schreiben vom 22. November 2008 wie folgt:

„Grundsätzlich ist gemäss Art. 78 KRG gegenüber Oberflächengewässern innerhalb der Bauzone für Bauten und Anlagen ein Abstand von 10m einzuhalten. Aus Sicht des ANU ist eine Unterschreitung dieses ordentlichen Gewässerabstandes auf 5m im vorliegenden Fall möglich. Ausserdem ist gemäss Art. 22 KWaG und Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) zudem der minimale Waldabstand einzuhalten. Aufgrund dieser Ausführungen ist aus Sicht des ANU ein Gewässerabstand von 5m mittels Gewässerabstandslinie in der Grundordnung festzulegen.“

Durch diese Vorschrift entstehen für zwei neu festgelegte Baubereiche Konflikte, nämlich auf den Parzellen 81 und 159.

Gemäss mündlicher Auskunft des Amt für Natur und Umwelt wäre es denkbar, dass der Gewässerabstand asymmetrisch verteilt wird, also dass der Gewässerabstand in der Bauzone geringer als 5m ausfällt, dann aber in der Landwirtschaftszone westlich des Bachlaufs kompensiert wird. In der Summe hat der Gewässerabstand in jedem Fall 10m zu betragen. Auch diese Festlegung ist in der Grundordnung vorzunehmen. In der nächsten Teilrevision wird die Gemeinde diese Pendeuz beheben. Auf diesem Weg können die beiden Konflikte auf den Parzellen 81 und 157 gelöst werden.

7.2 Waldabstand

Das westlich an das Quartiergestaltungsplangebiet angrenzende Ufergehölz ist als Niederwald festgelegt, womit der Waldabstand 5m beträgt. Vier der fünf neu festgelegten Baubereiche im Bereich des Ufergehölzes können diesen Abstand zum Wald einhalten. Einzig der Baubereich auf Parzelle 81 liegt mit 4.8m näher daran. Der bestehende Stall jedoch befindet sich mit 2.4m Abstand noch näher am Wald. Somit kann mit dem neuen Baubereich der Waldabstand vergrössert werden, was gemäss Aussage des Amtes für Wald möglich ist, ohne dass deswegen eine Festlegung in der Grundordnung erforderlich wäre.

8 Landumlegung

Um die Zwecke der Quartiergestaltungsplanung erfüllen zu können, ist im Planungsgebiet partiell eine Landumlegung durchzuführen. Diese wird in das Quartiergestaltungsplanverfahren integriert und gestützt auf Art. 65 ff KRG durchgeführt.

Für die Verbesserung der Erschliessung wird kein Landerwerb durch die Öffentlichkeit vorgenommen.

9 Dienstbarkeiten

Die bestehenden Vormerkungen, Anmerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten ergeben sich aus den Grundbuchauszügen Alter Bestand. Vormerkungen, Anmerkungen und Dienstbarkeiten werden nach Bedarf beibehalten, geändert, neu begründet oder gelöscht und werden für jede Parzelle in den Parzellenbeschrieben dargestellt.

Die Parzellenbeschriebe bilden Bestandteile des Quartiergestaltungsplans und somit die Rechtsgrundlage für die entsprechenden Grundbuch-Einträge. Neue Dienstbarkeiten werden wo nötig begründet.

10 Mitwirkung

10.1 Orientierungsveranstaltung

Am Donnerstag, 17. Juli 2008, fand in Flims eine Orientierungsveranstaltung für alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer statt. Die Veranstaltung stiess auf reges Interesse. An der Veranstaltung wurde der Inhalt der Planung und das weitere Vorgehen präsentiert. Ausserdem wurde Gelegenheit zu Fragen geboten.

Die Unterlagen wurden anschliessend an alle Grundeigentümer versandt mit der Möglichkeit, Wünsche und Anregungen innert drei Wochen schriftlich dem Bauamt mitzuteilen. Dabei handelt es sich noch nicht um die öffentliche Auflage.

Von der Möglichkeit der schriftlichen Meinungsäusserung haben Gebrauch gemacht:

<i>Parzelle</i>	<i>Bemerkung</i>
100	Aussage zum Stall, besseres Volumen bei Neubau
3937	Kubus für Wohnhaus bei Abbruch/Neubau verbessern
79, 80, 83, 87, 89	zufrieden mit Vorschlag
79, 81, 84, 88, 90	zufrieden mit Vorschlag
157	verschiedene Varianten bezüglich Parkierung und Bebauung
161, 165, 166, 167, 4335	verschiedene Varianten bezüglich Bebauung, Bemerkung zu den Vorschriften: Verzicht auf Dachvorsprung
165, 166, 167, 4335	verschiedene Varianten bezüglich Bebauung, Bemerkung zu den Vorschriften: Verzicht auf Dachvorsprung

Die Anregungen wurden soweit möglich und sinnvoll in das Projekt integriert.

10.2 Öffentliche Auflage

Vom 21. November bis 22. Dezember 2008 lag der Quartiergestaltungsplan und die Landumlegung öffentlich auf (Art. 18 und 32 KRVO). Die Auflageakten umfassten die folgenden Bestandteile (Aufzählungsreihenfolge nicht hierarchisch):

Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Bericht Quartiergestaltungsplan Davos
- Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung 1:200
- Quartiererschliessungspläne, bestehend aus
 - Situation 1:200
 - Längenprofil 1:100/100
 - Querprofile 1:100
- Quartiergestaltungsplanvorschriften
- Parzellenbeschriebe, umfassend: Güterzettel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen sowie Geldausgleich

Während der öffentlichen Auflage konnte beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

10.3 Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage sind beim Gemeindevorstand vier Einsprachen eingegangen. Die Einspracheentscheide haben teilweise Auswirkungen auf den Quartiergestaltungsplan und werden den Einsprechern persönlich mitgeteilt. Relevant für den Quartiergestaltungsplan sind die folgenden Entscheide:

10.3.1 Parzellen 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90

Diese am nördlichen Rand des Quartiergestaltungsplan-Gebiets gelegenen Parzellen sind mit drei Häusern und zwei Ställen bebaut. Die Gartenfläche teilt sich in etliche Kleinparzellen auf, den einzelnen Eigentümern gehören mehrere Parzellen. Im Entwurf für die öffentliche Auflage war vorgesehen, in diesem Teilgebiet eine Landumlegung durchzuführen. Mit der Zuweisung möglichst zusammenhängender Parzellen sollte den Eigentümern eine Nutzung ermöglicht werden. Ausserdem wurde ein Baubereich für einen Neubau anstelle des Stalles auf den Parzellen 80 und 81 festgelegt.



Abbildung 1 Gartenbereich Parzellen 87, 88, 89, 90 (links); Wohnhaus auf Parzelle 86 (rechts)

Gegen die vorgesehene Landumlegung haben die drei betroffenen Eigentümer Einsprache erhoben. Aus ihrer Sicht ist die vorgesehene Landumlegung nicht notwendig, da sich an der grundsätzlichen Nutzung des Gebietes als Gartenraum nichts ändert. Mit der Festlegung des Baubereichs jedoch sind die betroffenen Eigentümer einverstanden.

Die Einsprache wird sollumfänglich gutgeheissen und die Planung insofern geändert, als dass die Landumlegung hinfällig wird.

10.3.2 Parzelle 3937

In einem ersten Einsprachepunkt wehrt sich die Eigentümerin der Parzelle 3937 gegen den festgelegten Baubereich auf Parzelle 157. Dieser sei zu ihren Ungunsten platziert und grösser als noch in der Informationsveranstaltung vom Juli 2008.



Abbildung 2 Haus auf Parzelle 3937 von Norden (links); von Osten (rechts)

Um die Grösse und den Standort des Baubereichs bestimmen zu können, wird unter anderem auf die theoretisch mögliche Realisierbarkeit eines Baus abgestützt. Für die Parzelle 157 wäre gemäss Baugesetz die Realisierung von ca. 122m² Gebäudegrundfläche möglich. Eingeschränkt wird dieser Baubereich durch den Grenzabstand von 5 m (Waldabstand Niederwald ebenfalls 5 m, Gewässerabstand Unterschreitung auf 5m gemäss Stellungnahme Amt für Natur und Umwelt möglich; Umsetzung in der Grundordnung noch pendent) und den Gebäudeabstand zum Wohnhaus Nr. 150 von 10m. Diese theoretische Fläche von 122 m² würde sich für ein konkretes Baugesuch wohl geringfügig reduzieren, gibt aber einen Anhaltspunkt für die Festlegung des neuen Baubereichs.



Dem dritten Einspruchepunkt wird mit der Festlegung des Nebengebäudes auch für den Baubereich stattgegeben: Bezüglich Parzelle 3937 bestand eine Festlegung „Baubereich“ anstelle des bestehenden Hauses. Der Baubereich ist gegenüber dem bestehenden Haus leicht gegen Westen verschoben. Damit ist die Einsprecherin einverstanden, jedoch beantragte sie eine leichte Anpassung des Baubereichs für das Nebengebäude nördlich des Wohnhauses (siehe linkes Bild Abbildung 2), sodass dieser nördliche Anbau im Neubau in ähnlicher Art möglich sein wird.

- Verzicht auf die Verbreiterung der Zufahrt zu Parzelle 159
- Verzicht auf die Zufahrt zu Parzelle 157 resp. Anpassung der Zufahrt
- Verzicht auf Volumenvergrösserung des Ersatzbaubereichs auf Parzelle 157

An der vorgesehenen Erschliessung wird nichts geändert, da dieses Erschliessungskonzept dem heutigen entspricht und mit verhältnismässig wenigen Eingriffen eine angemessene Erschliessung für die bestehenden und neuen Wohnhäusern ermöglicht. Jedoch wird im Quartiergestaltungsplan der Hofstattbereich für das bestehende Wohnhaus auf Parzelle 157 flächengleich geringfügig verschoben, sodass die Einfahrt südlich der Hausfassade breiter wird.

Der im letzten Einsprachepunkt verlangte Verzicht auf eine Volumenvergrösserung des Ersatzbaubereichs auf Parzelle 157 bezieht sich auf den vorgesehenen Baubereich Stand Informationsveranstaltung vom Juli 2008, welcher in der Tat kleiner war. Die Eigentümerin der Parzelle 157 beantragte eine Vergrösserung des Baubereichs. Diesem Antrag wurde stattgegeben (Begründung siehe Abbildung 3 Baugesetzlich möglicher Baubereich auf Parzelle 157). Eine Verkleinerung des Baubereichs auf Parzelle 157 wird abgelehnt.

10.3.4 Parzelle 100

Die Einsprecherin beantragt, dass Nebenbauten ebenfalls für Wohnflächen umgebaut werden dürfen.

Parzelle 100 ist mit einem Wohnhaus, einem Stall und einer Garage bebaut. Für den Stall wurde ein Baubereich mit einem optimierten Gebäudegrundriss festgelegt, der Nebenbau wurde als solcher bezeichnet. Die Garage als zweigeschossiges Gebäude mit ca. 50 m² Gebäudegrundfläche übersteigt das Mass eines üblichen Nebengebäudes. Auch von der äusseren Erscheinung her erweckt das Gebäude eher den Eindruck nach einem Wohnhaus denn nach einem Nebengebäude. Aus diesen Gründen wird das Gebäude neu nicht mehr als Nebengebäude, sondern als „Bestehendes Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht“ bezeichnet. Damit ist eine Zweckänderung im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen möglich.

11 Beschluss Gemeindevorstand

An seiner Sitzung vom 7. April 2009 hat der Gemeindevorstand den Quartiergestaltungsplan beschlossen und die Einsprachen behandelt. Die im vorangehenden Kapitel erläuterten Änderungen sind ebenfalls in den Quartiergestaltungsplan eingeflossen. Zusammengefasst handelt es sich um die folgenden Änderungen:

- Keine Landumlegung im Bereich der Parzellen 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90
- Festlegung des Nebengebäudes auch für den Baubereich auf Parzelle 3937
- Das Gebäude im östlichen Bereich der Parzelle 100 wird neu nicht mehr als Nebengebäude, sondern als „Bestehendes Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht“ bezeichnet

Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Bericht Quartiergestaltungsplan Davos
- Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung 1:200
- Quartiererschliessungspläne, bestehend aus
 - Situation 1:200
 - Längenprofil 1:100/100
 - Querprofile 1:100
- Quartiergestaltungsplanvorschriften

- Parzellenbeschriebe, umfassend: Güterzettel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen sowie Geldausgleich

Gegen den Beschluss des Gemeindevorstands zum Quartiergestaltungsplan mit den vorgenommenen Änderungen reichten die beiden Eigentümerinnen der Parzellen 159, 2553 und 3937 Einsprache beim Gemeindevorstand ein.

Die Einsprachen umfassen folgende Begehren:

- Die zwischen den Parzellen 157 und 159 vorgesehene Feinerschliessung „Anschlusspunkt Erschliessung“ sei ersatzlos zu streichen. Auf die Feinerschliessung an der Südgrenze von Parzelle 157 ist zu verzichten.
- Eventuell sei eine allfällige Ersatzbaute anstelle des bestehenden Wohnhauses auf Parzelle 157 – unter Berücksichtigung des Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten der Parzelle 3937 und zulasten der Parzelle 157 – um mindestens 1.50m zurückzusetzen.
- Subeventuell sei der Quartiergestaltungsplan erschliessungsmässig unter Beizug eines Verkehrsplaners zu überarbeiten.

Der Gemeindevorstand hat die Einsprachen an der Sitzung vom 18. August 2009 behandelt. Dabei hat er entschieden, dass:

- auf die vorgesehene Feinerschliessung zwischen den Parzellen 157 und 159 verzichtet wird und
- der auf Parzelle 157 festgelegte Gebäudegrundriss Neubau fallen gelassen wird; ein Neubau anstelle des bestehenden Wohnhauses erfolgt somit im Hofstattrecht ohne Verschiebung des Grundrisses.

Die übrigen Begehren wurden abgewiesen.

12 Rekurs an das Verwaltungsgericht

Gegen die Genehmigung des Quartiergestaltungsplans vom 7. April 2009 sind durch die Eigentümerinnen der Parzellen 159, 2553 und 3937 Beschwerden ans Verwaltungsgericht erhoben worden. Der weitere Ausgang dieses Verfahrens ist noch offen.

Auch der Beschluss des Gemeindevorstandes zum revidierten Quartiergestaltungsplan kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Flims / Chur, 7. April 2009 / 18. August 2009

Esther Casanova
Raumplanung
Jochstrasse 27
7000 Chur

Beilagen

- Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung 1:200 vom 7. April 2009 / 18. August 2009, verkleinert
- Tabelle Parzellenbeschriebe