



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Telefax +41 (0)81 257 21 42, Internet: www.aren.gr.ch, E-Mail: info@aren.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A-Post

Gemeindevorstand Klosters-Serneus
Rathausgasse 2
7250 Klosters

Chur, 23. März 2018

OP 2017/0594

**Gemeinde Klosters-Serneus
Teilrevision der Ortsplanung – Phase I
Anpassung der Nutzungsplanung für das Gebiet „Ober Ganda“
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Zum Zwecke der Vornahme des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) haben Sie uns mit Ihrem Schreiben vom 12. September 2017 die folgenden Unterlagen für eine im Gebiet „Ober Ganda“ vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus eingereicht:

- Teilrevision Baugesetz: Ergänzung mit einem Art. 19^{quater} „Spezialzone Ober Ganda“ samt Anhang 1 – Ergänzung des Zonenschemas vom 5. September 2017.
- Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000 vom 3. März 2009 / 4. September 2017.
- Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500 vom 3. März 2009 / 4. September 2017.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus hinsichtlich des Gebietes „Ober Ganda“ vom 5. September 2017 samt Anhang „Auszug Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept“.
- Plan „Ober Ganda“ 1:1'000 „Ein-, Aus- und Umzonungen“ vom 3. März 2009 / 4. September 2017.

- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG: Situation 1:500 vom 18. Mai 2017.
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG: Erschiessung 1:500 vom 18. Mai 2017.
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG: Nutzungsschema 1:500 vom 18. Mai 2017
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG: Umgebungsplan 1:500 vom 16. Mai 2017
- Projektinformationen „Ober Ganda Klosters“ der Baulink Generalunternehmung vom 21. / 26. Juni 2017.

Mit e-mail vom 24. Oktober 2017 reichte das in Chur beheimatete Planungsbüro STW AG für Raumplanung den von der Kuster + Partner, Chur, erarbeiteten Lärmschutznachweis „Strassenlärm, Tiefgaragen- und Parkplatzlärm“ für das Ferienresort „Ober Ganda Klosters“ vom 12. September 2017 nach.

Bei der von der Gemeinde Klosters-Serneus zur Vorprüfung eingereichten Vorlage für das Gebiet „Ober Ganda“ handelt es sich um eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung, welche aus einer Ergänzung des kommunalen Baugesetzes (BauG) mit einem Art. 19^{quater} „Spezialzone Ober Ganda“ samt Ergänzung des Zonenschemas, einem Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000 und einem Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500 besteht. Diese projektbezogene Nutzungsplanung basiert auf ein Richtprojekt vom 16. / 18. Juni 2017. Es sollen damit die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit auf der in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG gelegenen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 860 ein Ferienresort erstellt werden kann. Laut den Angaben im vorliegenden PMB ist es vorgesehen, neben einem Restaurant und einem Spabereich 78 Hotelzimmer sowie 71 bewirtschaftete Wohnungen zu erstellen. Wohnungen mit so genannten kalten Betten sowie die Begründung von Stockwerkeigentum sollen dagegen ausgeschlossen sein. Es ist geplant, das Resort insbesondere als Feriendorf für Familien zu vermarkten.

Für die geplante Realisierung des Feriendorfes ist die Erstellung von gut 120 Parkplätzen erforderlich. Dafür soll westlich der Schlappinstrasse ein neues Parkhaus errichtet werden. Dabei ist vorgesehen, neben den für das Feriendorf erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten auch die heute für den Bergbahnbetrieb bestehenden gut 100 Parkplätze und die für diesen Zweck neu geplanten zusätzlichen 230 Parkplätze im Parkhaus unterzubringen. Im geplanten neuen Parkhaus werden somit rund 450 Autos abgestellt werden können.

Das zur Errichtung vorgesehene neue Parkhaus wie im Übrigen auch in etwa die Hälfte der zur Realisierung vorgesehenen Hochbauten des Ferienresorts betreffen heute bestehende Parkierungsflächen der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG.

Mittels der Realisierung des geplanten Ferienresorts, in welchem vor allem Familien beherbergt werden sollen, wird ein Angebot geschaffen, welches die seit Jahren entwickelte Konzeption des Tourismusgebietes „Madrisa“ als Familienberg weiter stärken soll. Damit ist die Hoffnung verbunden, eine zusätzliche namhafte Wertschöpfung für den Tourismusort Klosters-Serneus, aber auch für die gesamte Region „Prättigau / Davos“ erzielen zu können. Zurzeit existiert ein vergleichbares Angebot in der Gemeinde Klosters-Serneus nicht. Daher ist das Projekt für Gemeinde und Region von grosser Bedeutung.

Die folgenden kantonalen Stellen erhielten im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung vom 2. Oktober respektive vom 3. November 2017 bis zum 1. November respektive bis zum 1. Dezember 2017 Gelegenheit, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Amt für Energie und Verkehr (AEV).
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG).
- Amt für Natur und Umwelt (ANU).
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN).
- Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT).
- Denkmalpflege
- Gebäudeversicherung Graubünden
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA).
- Kantonspolizei, Abteilung „Verkehrspolizei“ (KAPO).
- Tiefbauamt (TBA).

Die letzte Stellungnahme traf beim Amt für Raumentwicklung (ARE) am 30. November 2017 ein.

Mit Schreiben vom 13. November 2017 wurde auch die Region „Prättigau / Davos“ ins Vorprüfungsverfahren einbezogen. Die Region verzichtete indes auf eine Vernehmlassung in dieser Sache.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die nachfolgenden Ausführungen. Mit dem vorliegenden Bericht kann das Vorprüfungsverfahren aus Sicht des Kantons als abgeschlossen betrachtet werden.

1. Richtplankonformität

a) Einleitung

Die regierungsrätliche Beschlussfassung zur Anpassung des kantonalen Richtplanes in den Bereichen „Raumordnungspolitik“ (Kapitel 2) und „Siedlung“ (Kapitel 5.1 und 5.2) erfolgt voraussichtlich in diesen Tagen. Damit werden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des bisher rechtsgültigen kantonalen Richtplanes (RIP 2000) ersetzt. Der so angepasste kantonale Richtplan wird somit für die Beurteilung von Ortsplanungsvorlagen allein massgebend.

b) Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Laut einem in Kapitel 5.2.1 im revidierten kantonalen Richtplan festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplanes „Siedlung“ innerhalb derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes im Umfang von insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Im vorliegenden Fall umfasst die Erweiterung des Siedlungsgebietes rund 0.7 ha, sodass damit die Grenze für die Erfordernis einer Richtplanpassung nicht überschritten wird. Die für das Gebiet „Ober Ganda“ zur Debatte stehende projektbedingte Nutzungsplanung erweist sich unter diesem Aspekt somit als genehmigungsfähig.

c) Kompensationspflicht

Laut Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000 soll im Gebiet „Ober Ganda“ eine Spezialzone „Ober Ganda“ ausgeschieden werden. Wie bereits vorstehend erwähnt, geht damit unter anderem

auch eine Bauzonenerweiterung im Umfang von rund 0.7 ha einher. Im Falle der Spezialzone „Ober Ganda“ handelt es sich um eine Bauzone, welche zum Zwecke der Realisierung eines Feriendorfes mit Hotelzimmern, touristisch bewirtschafteten Wohnungen, einem Restaurant und einem Spabereich sowie in Zusammenhang mit Nutzungen wie Ladenlokalen und Freizeiteinrichtungen, welche eng mit dem vorgesehenen touristischen Betrieb verbunden sind, geschaffen werden soll. Entsprechend geht es vorliegend nicht um eine Siedlungserweiterung in Form einer Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ), wofür gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung von WMZ vorzunehmen wäre. Vielmehr besteht basierend auf die Inhalte des angepassten kantonalen Richtplanes „Siedlung“ infolge der geplanten Erweiterung des Siedlungsgebietes mittels der vorgenannten touristischen Spezialzone keine solche Kompensationspflicht.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch die Bestimmung von Art. 38a Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), wonach bis zur Genehmigung der vorerwähnten Richtplananpassung durch den Bund im betreffenden Kanton die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen nicht vergrössert werden dürfen, wobei diese Bestimmung unabhängig von der Art und dem Wesen der betroffenen Bauzonen gilt. Demnach müsste die Gemeinde Klosters-Serneus zurzeit noch sicherstellen, dass die gemäss Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000 im Gebiet „Ober Ganda“ geplanten Neueinzonungen mittels von Auszonungen wesensgleicher und unüberbauter Bauzonenflächen von gleicher Grösse an anderer Stelle im Kanton kompensiert werden. Indes wird der Bundesrat die Anpassung des kantonalen Richtplanes „Siedlung“ voraussichtlich gegen Ende 2018 genehmigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Regierung die Genehmigung der vorliegend zur Debatte stehenden projektbezogenen Nutzungsplanung „Ober Ganda“ nach der bundesrätlichen Genehmigung des angepassten kantonalen Richtplanes dann voraussichtlich auch ohne eine solche Bauzonenkompensation an anderer Stelle wird vornehmen können.

d) Kommunal räumliches Leitbild (KRL)

Im Falle von Gebieten, welche für die touristische Beherbergung vorgesehen sind, ist sodann das Kapitel 5.2.5 des angepassten kantonalen Richtplanes massgebend. Laut einem im erwähnten Kapitel festgehaltenen Leitsatz gelten Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum und / oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung als potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe, so beispielsweise für Hotels und für Resorts. Beim hier zur Debatte stehenden Gebiet „Ober Ganda“ ist dies ohne weiteres gegeben.

Solche Potenzialstandorte sind laut den neuen Festlegungen im kantonalen Richtplan in einem kommunal räumlichen Leitbild (KRL) zu bezeichnen und falls zweckmässig in der Ortsplanung zu sichern. Im Rahmen des in der Gemeinde Klosters-Serneus sich in Arbeit befindenden KRL (vgl. Phase III der laufenden Ortsplanungsarbeiten) ist der Standort „Ober Ganda“ somit entsprechend zu berücksichtigen. Die Sicherung in der Ortsplanung der Gemeinde ist mittels der hier vorgeprüften Vorlage vorgesehen.

e) Konkrete richtplanerische Festlegung des Resortstandortes „Ober Ganda“

Weiter müssen laut angepasstem kantonalen Richtplan „Siedlung“ Erweiterungen bestehender Standorte sowie neue Standorte für die touristische Beherbergung ohne direkten Siedlungsbezug richtplanerisch festgelegt werden, wobei dafür eine Standortevaluation durchzuführen sowie verschiedene Anforderungen an die regionale Abstimmung, an den Standort sowie an das Projekt zu erfüllen wären. Beim Standort „Ober Ganda“ handelt es sich indes um ein Gebiet, welches unmittelbar an die bestehende Siedlung angrenzt. Eine richtplanerische Festlegung mit entsprechender Abstimmung ist im vorliegenden Fall daher nicht erforderlich.

f) Richtplanerische Zielsetzungen, strategische Schwerpunkte und Anforderungen

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat unter Ziffer 5.4, Seite 13 ff. des PMB aufgezeigt, dass die vorliegend zur Diskussion stehende Teilrevision der Ortsplanung die Zielsetzungen, strategischen Schwerpunkte und Anforderungen des Kapitels 5.3.1 des bisher rechtskräftigen RIP 2000 zu erfüllen vermag. Die diesbezüglichen Ausführungen erweisen sich in unserer Beurteilung als vollständig, korrekt und nachvollziehbar. Sie verlieren im Übrigen auch nach Erlass der kantonalen Richtplanung „Siedlung“ nicht an Bedeutung. Nur sind sie im Hinblick auf das bezüglich der Nutzungsplanung „Ober Ganda“ durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren neu unter Bezugnahme des angepassten kantonalen Richtplanes „Siedlung“ zu überprüfen und wo nötig zu ergänzen respektive anzupassen.

g) Fazit

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass sich die zur Vorprüfung eingereichte projektbezogene Nutzungsplanung „Ober Ganda“ als richtplan-konform erweist.

2. Spezifische Bemerkungen zur vorliegenden projektbedingten Nutzungsplanung

2.1 Teilrevision Baugesetz

a) Formelles

Die Bestimmungen zur Spezialzone „Ober Ganda“ sollen laut der vorliegenden Teilrevision als Art. 19^{quater} ins rechtskräftige BauG der Gemeinde Klosters-Serneus eingefügt werden. Zurzeit bestehen im BauG ein Art. 19 und ein Art. 19^{bis}. Daher wird der Gemeinde empfohlen, die Bestimmungen zur Spezialzone „Ober Ganda“ als Art. 19^{ter} in ihr BauG aufzunehmen.

b) Ladenlokale / Freizeiteinrichtungen

Laut Art. 19^{quater} Abs. 1 BauG sind innerhalb der Spezialzone „Ober Ganda“ mit dem Feriendorf in Zusammenhang stehende Nutzungen wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen zulässig. Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang, ob mit einer geeigneten baugesetzlichen Regelung sichergestellt werden soll, dass solche Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen nur in einem untergeordneten Ausmass realisierbar sind sowie dass durch ihre Erstellung und ihren Betrieb keine Störungen der Hotelnutzung auftreten.

c) Max. Höhe Traufe / Flachdach und max. Höhe First

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3, lit. a), Seite 8 nachstehend verwiesen. Entsprechend sind allenfalls noch Änderungen in Art. 19^{quater} Abs. 4 BauG vorzunehmen.

d) Rückfallklausel

Die in Art. 19^{quater} Abs. 6 BauG festgehaltene Rückfallklausel, welche sicherstellt, dass die Spezialzone „Ober Ganda“ innerhalb einer gewissen Frist auch entsprechend dem Zonen-zweck genutzt wird oder ansonsten ohne erneuten Beschluss der Urnenabstimmung entschädigungslos in die ursprüngliche Nutzungszone zurückfällt, wird ausdrücklich begrüsst. Eine solche Klausel bildet aufgrund der Festlegungen im angepassten kantonalen Richtplan „Siedlung“ aber auch eine Genehmigungsvoraussetzung.

Allerdings muss dazu festgehalten werden, dass der Anforderung, wonach die Spezialzone „Ober Ganda“ innerhalb von drei Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden baugesetzlichen Bestimmung entsprechend dem Nutzungszweck zu nutzen ist, mit den dafür konkreten Bedingungen in Bezug auf das einzureichende Baugesuch sowie in Bezug auf die Projektrealisierung innert drei Jahren seit rechtskräftiger Baubewilligung, unter Umständen nicht gerecht gekommen werden kann. Vielmehr können die diesbezüglich verlangten Fristen infolge von Rechtsverfahren unverschuldet erheblich verlängert werden. Entsprechend wird der Gemeinde einerseits empfohlen, auf den ersten Satz von Art. 19^{quater} Abs. 6 BauG zu verzichten.

Zum Zwecke der Verhinderung von Verzögerungstaktiken sollte in Bezug auf die Rückfallregelung anstelle des Erfordernisses eines Baugesuchs das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung verlangt werden. Dies zwingt potentielle Investoren dazu, der Gemeinde ernsthafte Bauprojekte zur Bewilligung vorzulegen. Die Frist für das Erlangen einer rechtskräftigen Baubewilligung könnte im Gegenzug auf vier oder auf fünf Jahre verlängert werden. Ferner wird der Gemeinde empfohlen, einen Vorbehalt in Bezug auf allfällig gegen ein Bauprojekt erhobene Rechtsverfahren aufzunehmen, beispielsweise mittels folgender ergänzenden Formulierung:

„Der Rückfall erfolgt jedoch nur dann, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr, gerechnet ab letztinstanzlichem rechtskräftigen Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben.“

Schliesslich soll die Wortfolge „ursprüngliche Nutzung“ mit der Wortfolge „ursprüngliche Nutzungszone sowie in die ursprünglichen nutzungsplanerischen Festlegungen“ ersetzt werden.

e) Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) nach eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) sowie Lärmnachweis

Laut der geplanten Ergänzung des Zonenschemas ist es vorgesehen, der Spezialzone „Ober Ganda“ eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) zuzuweisen. Dagegen ist unter Ziffer 6.3.1 auf Seite 22 des PMB erwähnt, dass für die Spezialzone „Ober Ganda“ eine ES II festgesetzt wird. Diese Unstimmigkeit ist zu bereinigen, wobei für die besagte spezielle Bauzone sowohl die Zuordnung einer ES II wie auch einer ES III denkbar ist.

Es ist vorgesehen, innerhalb der unmittelbar nordwestlich an die Spezialzone „Ober Ganda“ angrenzenden bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), welcher eine ES II zugeordnet ist, ein Parkhaus mit rund 450 Ein- und Abstellplätzen zu errichten. Sollte nun für die Spezialzone „Ober Ganda“ eine ES III festgelegt werden, würde dies zur paradoxen Situation führen, dass für den Teil des Resorts, welcher insbesondere für Wohnnutzungen (Hotel und bewirtschaftete Wohnungen) vorgesehen ist, eine weniger strenge ES nach LSV gelten würde als für die ZöBA, innerhalb welcher die Erstellung der Parkierungsanlage geplant ist. Entsprechend wäre in einem solchen Fall zu prüfen, ob es sich nicht rechtfertigen liesse, für die ZöBA aufgrund der innerhalb dieser Zone bereits bestehenden respektive in Zukunft geplanten Nutzungsart, insbesondere dem rollenden und stehenden Verkehr, ausnahmsweise die Zuordnung einer ES III vorzunehmen. Eine solche als Ausnahme festgelegte ES III würde es erfordern, dass die davon betroffenen Flächen der ZöBA im Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000 speziell zu kennzeichnen wären.

Hinsichtlich des geplanten Ferienresorts „Ober Ganda“ in Klosters Dorf werden die Lärmimmissionen in einem Lärmschutznachweis der Kuster + Partner AG, Chur, vom 12. September 2017 beurteilt und ausgewiesen. Es werden mittels dieses Nachweises aber lediglich die Lärmimmissionen durch den Strassenverkehr sowie durch die neu zu erstellende Parkierungsanlage untersucht. Lärmimmissionen infolge des Bahnverkehrs der Rhätischen Bahn (RhB) sowie infolge des Betriebs der Madrisabergbahn sind nicht berücksichtigt. Zudem bezieht sich das Lärmgutachten nur auf die Teile des geplanten Resorts, für welche nach

Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte massgebend sind. Ob die lärmrechtlichen Voraussetzungen bezüglich der neu zur Einzonung vorgesehenen Flächen in Anwendung von Art. 29 LSV eingehalten sind, geht dagegen aus dem Lärnmachweis nur indirekt hervor. Ebenso fehlt ein Nachweis, dass das Bauvorhaben zu keiner übermässigen Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen nach Art. 9 LSV führt.

Auf Grund der für die einzelnen Gebäude ausgewiesenen Belastungen durch den Strassenverkehr, welche maximal 56 dB betragen, kann zwar davon ausgegangen werden, dass der Planungswert ES III von 60 dB überall eingehalten wird. Im Weiteren ist vorhersehbar, dass die durch die nicht untersuchten Lärmquellen (Eisen- und Bergbahn) verursachten Lärmimmissionen geringer ausfallen als die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr und damit ebenfalls zu keiner Überschreitung des Planungswerts führen.

Damit in einwandfreier Weise überprüft werden kann, dass die Anforderungen nach Art. 29 LSV auf allen zur Einzonung in die Spezialzone „Ober Ganda“ vorgesehenen Flächen eingehalten sind, ist das vorliegende Lärmgutachten im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren der vorliegenden Nutzungsplanung „Ober Ganda“ entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ergänzen, zumal noch nicht klar ist, welche ES nach LSV der genannten Spezialzone schliesslich zugewiesen wird (vgl. dieses Kapitel einleitende Feststellungen). Neben dem Strassenverkehrslärm sind dabei auch der Eisenbahnlärm und der Lärm durch den Betrieb der Bergbahn auszuweisen oder zumindest abzuschätzen. Zusätzlich ist aufzuzeigen, dass der Mehrverkehr auf den angrenzenden Strassen zu keiner übermässigen Lärmzunahme nach Art. 9 LSV führen wird.

2.2 Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000

a) Wald

Laut dem diesbezüglich bislang rechtskräftigen Zonenplan „Klosters – Dorf“ 1:2'500 wurde das Waldareal einer Forstwirtschaftszone zugewiesen. Neu ist es nun vorgesehen, den im Jahre 2015 von den Forstbehörden definierten Waldumriss im Perimeter des Zonenplanes „Ober Ganda“ 1:1'000 im Sinne eines Planhinweises darzustellen. Entsprechend soll die rechtskräftige Forstwirtschaftszone durch die vorerwähnte Walddarstellung abgelöst werden. Dagegen ist im Grundsatz nichts einzuwenden.

Jedoch sind die im Perimeter des Zonenplanes „Ober Ganda“ 1:1'000 bisher rechtskräftigen Forstwirtschaftszonen in unserer Beurteilung durch den neu im Sinne eines Planhinweises dargestellten Wald vollständig zu ersetzen. Die daraus sich ergebenden Ergänzungen respektive Anpassungen an den Grundnutzungszonen sind entsprechend zu bereinigen. Ferner ist das ebenfalls im Sinne eines Planhinweises dargestellte Baugebiet aufgrund der neuen Waldumrisse anzupassen.

b) Gewässerraum

Gemäss PMB sind die Arbeiten im Hinblick auf die Ausscheidung der Gewässerraumzonen über das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Klosters-Serneus samt der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. abgeschlossen. Die Gewässerraumzonen sollen in der Phase II der laufenden Ortsplanungsarbeiten grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Daher wird die Gewässerraumzone für den Schlappinbach im vorliegenden Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000 lediglich im Sinne eines Planhinweises dargestellt. Die Planung des zur Debatte stehenden Vorhabens wurde in der Folge in der Weise vorgenommen, dass sämtliche neu zu errichtenden Bauten und Anlagen ausserhalb der zukünftig noch auszuscheidenden Gewässerraumzone zu liegen kommen. Das beschriebene Vorgehen wird im Grundsatz als möglich beurteilt, zumal damit aufgezeigt werden kann, dass der in einem späteren Ortsplanungsverfahren festzulegende Gewässerraum vom Vorhaben nicht betroffen wird.

Festzuhalten ist jedoch, dass sich neben dem Schlappinbach weitere Gewässer im Bereich des von der Planung betroffenen Gebietes befinden, so insbesondere im östlichen und süd-östlichen Bereich der Parzelle Nr. 860. Gestützt auf die Bestimmungen von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) in Verbindung mit denjenigen von Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind die Gewässerräume für diese Gewässer ebenfalls noch zu definieren. Anschliessend ist aufzuzeigen, dass die geplanten neuen Bauten und Anlagen auch ausserhalb der mittels einer zukünftigen Ortsplanungsrevision im Gebiet „Ober Ganda“ noch zusätzlich festzulegenden Gewässerräume zu stehen kommen.

2.3 Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500

a) Einpassung in die Umgebung / Gestaltung der einzelnen Bauten

Basis für den Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500 bildet ein Richtprojekt vom 16. / 18. Mai 2017. Im Hinblick auf die Einfügung in die Umgebung sowie die Gestaltung der einzelnen Bauten wird der Gemeinde auf Grundlage von Art. 73 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) sowie von Art. 3 Abs. 1 BauG empfohlen, ihren Bauberater bereits im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens beizuziehen, damit er das der vorliegend zur Debatte stehenden projektbedingten Nutzungsplanung zu Grunde gelegte Richtprojekt begutachten und Optimierungsvorschläge formulieren kann. Ein solches Vorgehen erweist sich unseres Erachtens umso mehr als ratsam, weil es im vorliegenden Fall ja um eine Ortserweiterung von beachtlicher Tragweite geht. Allenfalls haben die Vorschläge des Bauberaters Auswirkungen auf die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500, so dass die Planung dann entsprechend anzupassen wäre.

b) Erschliessungselemente

Der Generelle Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500 enthält verschiedene Erschliessungselemente. In Analogie zu den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplänen der Gemeinde Klosters-Serneus ist diesbezüglich im vorgenannten Nutzungsplan zu definieren, ob es sich um bestehende oder um geplante Elemente handelt.

Ferner gilt es im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden projektbedingten Nutzungsplanung „Ober Ganda“ festzulegen, was bezüglich verschiedener rechtskräftiger Erschliessungsanlagen vorgesehen ist. Im Einzelnen geht es dabei um die folgenden Anlagen:

- Bestehende Postautohaltestelle sowie bestehende Parkplätze (vgl. Genereller Erschliessungsplan „Klosters-Dorf, Schlappin“ 1:2'500 vom 28. November 1993).
- Bestehende Fuss- und Wanderwegverbindungen (vgl. Genereller Erschliessungsplan „Öff. Fuss- und Wanderwege“ 1:2'500 vom 28. November 1993).

Für die meisten dieser Anlagen kann voraussichtlich ihre Aufhebung im Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500 festgelegt werden.

c) Verkehrssicherheit

Es ist sicherzustellen, dass zum Zwecke der Gewährleistung der Verkehrssicherheit bezüglich der neu geplanten Zu- und Wegfahrten beispielsweise zum Parkhaus oder zu oberirdischen Parkplätzen die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden. Insbesondere im Bereich der Hotelzufahrt ist eine diesbezügliche Beurteilung zurzeit nicht möglich, weil nicht ersichtlich ist, wie der Zufahrtsbereich ausgestaltet wird. Entsprechend ist das Vorhaben in dieser Hinsicht zu überprüfen, wobei sich aus dieser Überprüfung ergebende wesentliche Projektanpassungen allenfalls in der vorliegenden Nutzungsplanung zu berücksichtigen wären.

2.4 Hinweise im Hinblick auf die Durchführung des oder der Baubewilligungsverfahren

In Ergänzung zu denjenigen Aspekten, zu welchen bereits in den Vorprüfungsberichten zu früheren Nutzungsplanungsvorlagen für das Gebiet „Ober Ganda“ Aussagen enthalten sind (vgl. Ziffer 3, Seite 12 ff. des Berichts vom 21. Juli 2014 sowie Ziffer 2.9, Seite 8 ff. des Berichts vom 18. Januar 2011), ergeben sich zu zusätzlichen Themen die folgenden Bemerkungen, welche im Hinblick auf die Durchführung der oder des Baubewilligungsverfahren(s) ebenfalls zu berücksichtigen sein werden:

a) Materialbewirtschaftung

Aufgrund der von der Gemeinde Klosters-Serneus zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass es vorgesehen ist, bestehende Bauten und Anlagen rückzubauen. Ferner ist im Zuge der Realisierung des vorliegend zur Debatte stehenden Vorhabens mit grösseren Mengen Aushub zu rechnen.

Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach Art. 16 der Bundesverordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) in Verbindung mit Art. 39 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (kantonales Umweltschutzgesetz; KUSG) sowie in Verbindung mit Art. 16 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV). Daraus ergibt sich,

- dass im Rahmen des oder der Baubewilligungsverfahren(s) dem ANU eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle oder ein vergleichbares Entsorgungskonzept zur Prüfung einzureichen sein wird,
- dass aus der Entsorgungserklärung oder dem Entsorgungskonzept unter anderem hervorgehen muss, wieviel Aushubmaterial auf welcher rechtskräftig bewilligten Deponie oder Materialverwertung abgelagert werden soll,
- dass bei einem Aushubvolumen von insgesamt mehr als 5'000 m³ eine schriftliche Bestätigung des betreffenden Deponiebetreibers über die Annahme des Materials sowie über eine ausreichende Kapazität für die Ablagerung des anfallenden Materials beigebracht werden muss und
- dass die Betreiber von Deponien von regionaler Bedeutung bestätigen müssen, dass nach der Ablagerung für die Bedürfnisse der Region noch Restvolumen für mindestens fünf Jahre vorhanden ist.

b) Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen

Laut Art. 44 der rechtsgültigen Brandschutznorm der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen muss gewährleistet sein, dass Bauten und Anlagen im Hinblick auf einen raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sind. Aus den vorliegenden Unterlagen, so auch aus dem Richtprojekt „Erschliessung“ ist es indes nicht ersichtlich, wie die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen konkret geplant sind. Diesen Aspekten ist somit spätestens im Hinblick auf die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken. Vor allem bei Bauten mittlerer Höhe (über 11 m Gesamthöhe) muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt mit einem Hubrettungsfahrzeug jederzeit möglich ist. Die diesbezüglichen Richtlinien sind im Internet unter folgendem Link einsehbar:

<http://docs.feukos.ch/RichtlineFeuerwehrezufahrten/RichtlinieFeuerwehrezufahrtenDE>.

c) Langsamverkehr

Auf der Madrisastrasse verlaufen ein Wanderweg, zwei regionale Wander- und zwei lokale Bikerouten. Es darf davon ausgegangen werden, dass diese Wegverbindungen des Lang-

samverkehrs auch nach der Realisierung des vorstehend zur Diskussion stehenden Vorhabens weiter bestehen werden. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige im Zuge der Projektrealisierung vorgenommene Änderungen am Verlauf dieser Wegverbindungen der BAW Bündner Wanderwege mitzuteilen sind, so dass die Sachpläne der Wander- und Radwegnetze im Sinne von Art. 5 der Strassenverordnung für den Kanton Graubünden (StrV) entsprechend aktualisiert werden können.

Schliesslich ist noch auf die unter Kapitel 6.3.3, Seite 24 des PMB festgehaltene Angelegenheit in Bezug auf die im Gebiet „Ober Ganda“ offensichtlich bestehenden Bestockungen einzugehen (vgl. den Vorprüfungsbericht unserer Amtsstelle aus dem Jahre 2004). Im PMB ist dazu weiter festgehalten, dass in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus keine schützens- oder erhaltenswerten Bäume respektive Baumgruppen festgelegt sind. Zwischen den Parkplatzebenen stünden zwar einzelne Bäume, welche jedoch keine Funktion als Hecken oder Feldgehölze erfüllen würden.

Gemäss Art. 17a des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz; KNHG) bedarf die Entfernung oder die wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen einer Bewilligung. Soweit es sich nicht um Wald handelt, gelten nach Art. 9 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) Flächen, welche mit mindestens fünf Jahre alten und vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen mit einer Flächenausdehnung von mindestens 30 m² oder eine Länge von mindestens 10 m bestockt sind, als Hecken oder Feldgehölze. Ob eine Bestockung in der Nutzungsplanung einer Gemeinde als schützens- oder erhaltenswerter Baum oder Baumgruppe festgelegt ist, ist in diesem Zusammenhang von keiner Relevanz.

Entsprechend muss aufgrund der vorstehenden Kriterien geprüft werden, ob es sich bei den im Gebiet „Ober Ganda“ existierenden Bäumen um Hecken und / oder Feldgehölze handelt oder nicht. Je nach Ausgang dieser Prüfung ist dem ANU im Falle einer vorgesehenen Entfernung dieser Gehölze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gegebenenfalls ein Gesuch für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen einzureichen. Diesbezüglich kann im Übrigen auf die Ausführungen unter Ziffer 3.5 auf Seite 14 unseres Vorprüfungsberichts zur Nutzungsplanung für das Gebiet „Ober Ganda“ vom 21. Juli 2014 verwiesen werden.

3. Weiteres Vorgehen

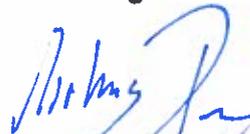
Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht zweckdienliche Anregungen und Anstösse für die Anpassung sowie für die Ergänzung der zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf das respektive die nach Abschluss des Nutzungsplanungsverfahrens durchzuführende(n) Baubewilligungsverfahren übermitteln konnten.

Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Klosters-Serneus, die Planung im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die erforderlichen respektive die zweckmässigen Anpassungen sowie Ergänzungen vorzunehmen, bevor das weitere Planungsverfahren gemäss Art. 47 Abs. 3 und Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 13 und Art. 14 KRVO durchgeführt wird. Im Übrigen wünschen wir Ihnen, dass die mit dem vorliegenden Bericht vorgeprüfte Teilrevision Ihrer Ortsplanung erfolgreich zu einem guten Ende geführt werden kann.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht oder eine Besprechung sowie für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplaner

Beilagen:

- Teilrevision Baugesetz: Ergänzung mit einem Art. 19^{quater} „Spezialzone Ober Ganda“ samt Anhang 1 – Ergänzung des Zonenschemas
- Zonenplan „Ober Ganda“ 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen „Ober Ganda“ 1:500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus hinsichtlich des Gebietes „Ober Ganda“ samt Anhang
- Plan „Ober Ganda“ 1:1'000 „Ein-, Aus- und Umzonungen“
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“: Situation 1:500
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“: Erschliessung 1:500
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“: Nutzungsschema 1:500
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“: Umgebungsplan 1:500
- Projektinformationen „Ober Ganda Klosters“ der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG
- Lärmschutznachweis „Strassenlärm, Tiefgaragen- und Parkplatzlärm“ für das Ferienresort „Obere Ganda Klosters“

Kopie (via e-mail; ohne Beilagen):

- STW AG für Raumplanung, Frau Anouk Federspiel
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Denkmalpflege
- Gebäudeversicherung Graubünden
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister
- Kantonspolizei, Abteilung „Verkehrspolizei“
- Region Prättigau / Davos
- Tiefbauamt