

Kanton Graubünden Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung: Phase I Ober Ganda **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Klosters-Serneus, Teilrevision Ortsplanung: Phase I; Ober Ganda
Projektnummer: 26058
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Klosters-Serneus

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 26. November 2018

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Anouk Federspiel)

z:\gemeinde\klosters_serneus\26058_optr_ober_ganda\01_rap\02_resultate\04_pmb\20181126_pmb_optr_oberganda.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Auftrag / Organisation	5
3.	Verbindung zu den laufenden Arbeiten der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung	6
4.	Planungsablauf	8
4.1	Vorprüfung	9
4.1.1	Teilrevision Nutzungsplanung vom 2014	9
4.1.2	Zweite Vorprüfung	10
4.2	Öffentliche Auflage	10
4.3	Urnengemeinde	10
5.	Planungsgrundlagen	10
5.1	Zweitwohnungsgesetzgebung	11
5.2	RPG 1 – Bauzonendimensionierung	11
5.3	Kantonaler Richtplan (KRIP 2000)	13
5.3.1	Kantonaler Richtplan Kapitel 2 Raumordnungspolitik und Kapitel 5 Siedlung	14
5.4	Regionaler Richtplan	16
5.5	Baurechtsvertrag / Zusammenarbeitsvertrag	16
5.6	Bestehende Nutzungen	17
5.7	Richtprojekt Ferienresort Ober Ganda	17
5.7.1	Gestaltung	19
5.7.2	Erschliessung	19
6.	Revision der Nutzungsplanung	23
6.1	Situation	23
6.2	Revisionsinhalt	23
6.3	Zonenplan	24
6.3.1	Grundnutzung	24
6.3.2	Überlagerte Nutzungen	26
6.3.3	Weitere Festlegungen	28
6.3.4	Genereller Gestaltungsplan 1:500; Ober Ganda	29
6.3.5	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda	30
6.4	Teilrevision Baugesetz	31



6.4.1	Art. 19 ^{ter} Spezialzone Ober Ganda	31
6.4.2	Art. 37 ^{bis} Gewässerraumzone	33
1.	Anhang: Tabelle Auswertung Vorprüfung	35
2.	Anhang: Anträge aus der öffentlichen Auflage	36
3.	Anhang: Auszug Siedlungs-und Landschaftsentwicklungskonzept	37
4.	Anhang: Stellungnahme Bauberatung	38
5.	Anhang: Lärmschutznachweis vom 12. September 2017	39

Beilagen:

1. Pläne Richtprojekt Feriendorf Ober Ganda vom 18. Juni 2018
2. Projektinformation Feriendorf Ober Ganda vom 18. Juni 2018
3. Bericht zur Gewässerraumausscheidung vom 30. April 2018



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist bereits seit mehreren Jahren mit der Ausarbeitung der raumplanerischen Grundlagen für die Realisierung eines Resorts im Bereich der Madrisabahn Talstation beschäftigt. Die Gründe, welche bislang einer Realisierung entgegenwirkten, konnten mittlerweile aufgehoben resp. Konflikte bereinigt werden, so dass ein weiterer Anlauf zur Erstellung der raumplanerischen Grundlagen für ein Feriendorf (Hotel mit bewirtschafteten Ferienwohnungen) in Angriff genommen wurde. Der Standort bei der Madrisabahn Talstation ist denn auch im Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde Klosters aus dem Jahr 2016 als Entwicklungsschwerpunkt festgesetzt worden. Mit der Realisierung des Feriendorfs, welches vor allem Familien beherbergen soll, wird eine zusätzliche namhafte Wertschöpfung für den Tourismusort Klosters-Serneus generiert. Die Realisierung des Feriendorfs steht daher in einem sehr grossen öffentlichen Interesse, nicht zuletzt auch wegen der neuen Parkierungsinfrastruktur für die Madrisabahnbenützer. Zudem sollen die Spabereiche des Feriendorfs der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses ist die Vorlage dringlich zu behandeln.

2. Auftrag / Organisation

Die STW AG für Raumplanung, Chur wurde mit der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung Ober Ganda beauftragt (Projektleiterin Anouk Federspiel).

Die Arbeiten zur Teilrevision innerhalb der Gemeinde Klosters-Serneus werden durch Herrn Markus Casanova (Projektleiter Bau und Planung) sowie Herrn Stefan Darnuzer (Departement Hochbau) begleitet und koordiniert.

Die Projektorganisation besteht aus dem Verwaltungsrat der Klosters Madrisa Bergbahn AG und der Barandun+Partner AG als Projektentwickler.



3. Verbindung zu den laufenden Arbeiten der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist derzeit an der umfassenden Überarbeitung ihrer Nutzungsplanung im Rahmen einer Gesamtbetrachtung. Die Arbeiten dazu haben bereits im Jahr 2010 begonnen und wurden im Jahr 2012 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Dementsprechend wurde eine Planungszone über das Gemeindegebiet von Klosters-Serneus (ohne Saas) erlassen und zwischenzeitlich auch verlängert. Der Vorprüfungsbericht des ARE traf bei der Gemeinde erst im Jahr 2015 ein. In der Zwischenzeit haben sich übergeordnete Gesetze sowie Grundlagendaten geändert, so dass die Arbeiten neu begonnen werden mussten. Aufgrund des langen Bearbeitungszeitraums möchte die Gemeinde die getätigten Arbeiten nun abschliessen. Da die Arbeiten lange vor der Fusion mit der Gemeinde Saas gestartet sind, beschränken sie sich grösstenteils auf das ehemalige Gemeindegebiet von Klosters-Serneus, ohne das ehemalige Gemeindegebiet von Saas zu betrachten. Eine Ausnahme dazu bildet die Gewässerraumausscheidung, welche über das ganze Gemeindegebiet vorgenommen wird. Die Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Saas und Klosters-Serneus wird zu einem späteren Zeitpunkt getätigt. In der Gesamtbetrachtung Phase II werden folgende Inhalte überarbeitet:

- Totalrevision Baugesetz (ohne Saas)
- Umsetzung Gefahrenzonenplan 2017 (ohne Saas)
- Ausscheidung Gewässerräume resp. Gewässerraumzonen (inkl. Saas)
- Grundnutzung ausserhalb der Bauzone (Wald, Landwirtschaftszonen, Übriges Gemeindegebiet – ohne Saas)
- Sämtliche überlagernden Zonen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Wintersportzone, Grundwasser- und Quellschutzzone, Zone für Trockenwiesen und Weiden, Wald- und Wildschonzone – ohne Saas)
- Berücksichtigung der Pendenzen aus dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung aus dem Jahr 2015 (ohne Saas)



- Totalrevidierte Generelle Erschliessungspläne (Verkehr, Ver- und Entsorgung) inkl. erstmalige Digitalisierung (ohne Saas – erstmalige Digitalisierung ist abgeschlossen)
- Totalrevidierte Generelle Gestaltungspläne inkl. erstmalige Digitalisierung (ohne Saas – erstmalige Digitalisierung ist abgeschlossen)

Die Gemeinde Klosters-Serneus zählt gemäss dem in Revision stehenden Kantonalen Richtplan „Siedlung“ zu den Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ). Gemäss Richtplanentwurf müssen die Gemeinden ihre WMZ mittels Revision der Nutzungsplanung innert 5 Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans anpassen. Potentielle Auszonungsflächen sollen dabei mit einer Planungszone versehen werden. Aufgrund der teilweise noch unklaren Vorgaben seitens Kanton insbesondere der offenen Frage bezüglich der Entschädigung von Auszonungen, hat sich die Gemeinde entschieden, in den laufenden Arbeiten auf die Redimensionierung resp. Auszonungen von WMZ zu verzichten. Die Dimensionierung der Bauzone wird in einer späteren dritten Phase in einer separaten Revision angegangen, da bei Auszonungen der WMZ mit starker Opposition im Parlament und Volk aber auch mit Beschwerden von betroffenen Grundeigentümer gerechnet werden muss, welche die Genehmigung aller anderen Revisionsinhalte (Spezialzone Ober Ganda, Bereinigung Wald, Gefahrenzonen, etc.) auf unbestimmte Zeit verzögern können.

Dieser Gefahr möchte die Gemeinde unbedingt entgegenwirken, da die Realisierung des Feriendorfs wirtschaftlich von höchster Priorität für die Gemeinde aber auch für die ganze Region Prättigau / Davos ist. Eine zeitliche Verzögerung würde den Rückzug des potentiellen Investors bedeuten, was für die Gemeinde ein grosser Verlust wäre.

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat sich aus den vorgängig erwähnten Gründen dazu entschieden, die vorliegende Teilrevision als Phase I der Gesamtbetrachtung (Phase II und Phase III) vorzuziehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zurzeit in der Gemeinde Klosters-Serneus drei Revisionen der Nutzungsplanung in Arbeit sind, welche materiell zusammenhängen, aber aufgrund der



Dringlichkeit und der unterschiedlichen Bearbeitungsstände losgelöst voneinander vorangetrieben werden sollen.

Das Vorgehen gestaltet sich wie folgt:

- Phase I: Teilrevision Obere Ganda: Einzonung für ein touristisches Vorhaben (ohne flächengleiche Auszonung)
- Phase II: Bereinigung NUP als Gesamtbetrachtung aufgrund geänderter Vorgaben (BauG, Gefahrenzonen, Gewässerraum, Wald, Realisierung Strassenprojekt, überlagernde Zonen, Grundnutzung ausserhalb der Bauzone inkl. der sich daraus resultierenden Auszonungen, ohne Bereinigung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen [WMZ]); Einleitung der kantonalen Vorprüfung erfolgte im Frühling 2018.
- Phase III: Bauzonenredimensionierung gemäss Anforderungen aus KRIP Siedlung und Ausstattung. Reduktion der WMZ mit Planungszonen über potentielle Auszonungsflächen. Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Klosters-Serneus und Saas; Termin Einleitung der Vorprüfung noch unbestimmt

Neben diesen drei Revisionen ist die Teilrevision „Gulfia“ seit 2010 in Arbeit. Dabei geht es um die Schaffung der planerischen Grundlagen bezüglich der widerrechtlichen Bauten und Anlagen des Gulfiahofes in Klosters-Dorf. Dieser befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes und hat damit keinen Einfluss auf die Phasen I-III.

4. Planungsablauf

8. November 2016	Startsitzung mit Gemeindevertreter und Vertreter des VR der Klosters Madrisa Bergbahnen AG sowie der STW AG für Raumplanung
23. Januar 2017	Abklärung Einzonungsvoraussetzungen STW AG für Raumplanung mit Markus Peng, Amt für Raumentwicklung
6. Februar 2017	2. Sitzung mit Gemeindevertreter und Vertreter des VR der Klosters Madrisa Bergbahnen



	AG, der Barandun+Partner AG sowie der STW AG für Raumplanung
12. September 2017	Verabschiedung der Vorlage durch Vorstand zuhanden der Vorprüfung
23. März 2018	Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung
19. Juni 2018	Verabschiedung der Vorlage durch Vorstand zuhanden der öffentlichen Auflage
28. Juni 2018	Information Gemeinderat
29. Juni 2018 bis 28. Juni 2018	Öffentliche Auflage
01. Juli 2018	Öffentliche Informationsveranstaltung

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Teilrevision Nutzungsplanung vom 2014

Im Jahr 2014 wurde eine Teilrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet, um die planerischen Grundlagen bereit zu stellen, um den Standort Ober Ganda zu sichern und potentielle Investoren anzuwerben, damit diese ein Projekt ohne Zeitverlust planen können. Diese Teilrevision wurde mit Bericht vom 21. Juli 2014 vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Teilrevision wurde jedoch nie zur Genehmigung eingereicht.

Die nun erarbeitete Teilrevision unterscheidet sich gegenüber der Revision 2014 dahingehend, dass nun detailliertere Grundlagen und ein Richtprojekt vorliegen, so dass sie als projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt werden kann.

Die Anträge und Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht 2014 des Amts für Raumentwicklung wurden wo möglich und sinnvoll berücksichtigt. Der Verzicht von Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht wird in den entsprechenden Kapiteln dargelegt. Angesichts der neuen Gegebenheiten hat sich die Gemeinde entschieden eine erneute Vorprüfung gem. Art. 12 KRVO durch den Kanton vornehmen zu lassen.



4.1.2 Zweite Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung (VP) beim Amt für Raumentwicklung, welche am 12.09.2017 eingeleitet und mit Bericht vom 23.03.2018 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang 1 ersichtlich.

4.2 Öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 19.06.2018 verabschiedete Planungsgrundlage bestehend aus Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan, Art. 19^{ter} Baugesetz, Art. 37^{bis} Baugesetz, Planungs- und Mitwirkungsbericht, sowie das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 wurden im Rahmen einer Öffentlichen Informationsveranstaltung am 1. Juli 2018 der Bevölkerung vorgestellt und gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 29. Juni 2018 bis zum 28. Juni 2018 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Anträge ein. Eine Tabelle mit den Anträgen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang 2 ersichtlich.

4.3 Urnengemeinde

An der Gemeinderatssitzung vom 02. Oktober 2018 wurden die Unterlagen zu Händen der Urnengemeinde verabschiedet.

Die Urnengemeinde vom 25. November 2018 verabschiedete die vorliegende Teilrevision Ober Ganda mit 986 zu 872 Stimmen. Der Beschluss der Urnengemeinde wurde am 30. November 2018 publiziert. Die Beschwerdeauflage dauerte vom 1.12.18 bis 31.12. 2018.

5. Planungsgrundlagen

Diverse Grundlagenarbeiten, Abklärungen und Besprechungen liegen dieser Revision zu Grunde. Sie werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert.



5.1 Zweitwohnungsgesetzgebung

Seit 2014 ist das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) in Kraft, welches in Gemeinden welche einen Zweitwohnungsanteil von > 20% aufweisen, den Bau neuer Zweitwohnungen untersagt. Klosters-Serneus zählt mit einem Zweitwohnungsanteil von > 60% zu jenen Gemeinden. Neue Wohnungen dürfen gemäss Art. 7 lit. b ZWG nur erstellt werden, wenn sie bewirtschaftet werden oder sie gemäss Art. 8 ZWG zur Finanzierung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs dienen. Das Feriendorf Ober Ganda beinhaltet einen Hotelbetrieb, welcher die Ferienwohnungen bewirtschaftet. Dabei sollen die Ferienwohnungen nur kurzzeitig vermietet werden. Die Projektinformationen in der Beilage 2 zeigen die detaillierte Betriebsform und Abhängigkeit zwischen dem Hotel und den Ferienwohnungen auf. Das Feriendorf Ober Ganda entspricht demnach den Anforderungen gemäss Zweitwohnungsgesetz. Im Artikel zur Spezialzone Ober Ganda wird zudem der Verkauf der Wohnungen als Stockwerkeigentum als nicht zulässig bestimmt.

5.2 RPG 1 – Bauzonendimensionierung

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung dürfen die Bauzonen innerhalb der Kantone bis zum Vorliegen des Kantonalen Richtplans, welcher die Bauzonendimensionierung im Kanton regelt, nicht vergrössert werden. Einzonungen sind demnach flächengleich und wesensgleich mit Auszonungen zu kompensieren. Die Kapitel Siedlung und Ausstattung des Kantonalen Richtplans wurden vom Bund vorgeprüft.

Für die Realisierung des Feriendorfes sollen 8'994 m² der Spezialzone Ober Ganda zugeteilt werden. Dabei handelt es sich einerseits um die Umzonung von 1'603 m² aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche gegenwärtig als Parkplätze für die Madrisabahnbenutzer verwendet werden. Andererseits werden 7'391 m² von der Zone Übriges Gemeindegebiet in die Spezialzone Ober Ganda eingezont und 865 m² von der Zone für öffentliche Bauten ins übrige Gemeindegebiet ausgezont. Zusätzlich werden weitere 1'580 m² von der Bauzone als Erschliessungsfläche dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Diese werden jedoch bei der Bilanzierung der Bauzone nicht berücksichtigt. Die nachfolgende Tabelle, Abbildung 1 sowie der Informationsplan Ein-Aus- und Umzonung 1:1'000 Ober Ganda liefern eine Übersicht über die



Ein-, Aus- und Umzonungen. Die Bauzone wird insgesamt um 6'631 m² vergrössert.

Ober Ganda	Fläche in m ²
Einzonungen	7'496
Auszonungen	2'445
davon Erschliessungsflächen	1'580
Umzonung	1'603
Bilanz Bauzone (exkl. Erschliessungsflächen)	7'496-865= 6'631

Tab. 1: Übersicht über die vorgenommenen Ein-, Um- und Auszonungen für die Spezialzone Ober Ganda und das Parkhaus.

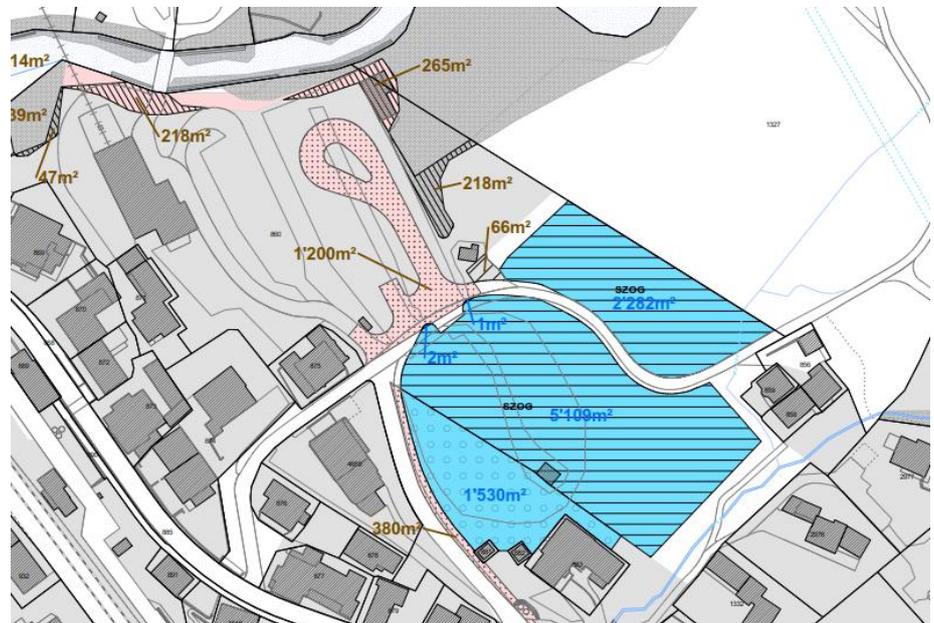


Abbildung 1: Übersicht über die Ein- Um- und Auszonungen für die Realisierung des Feriendorfs Ober Ganda inkl. Parkhaus. (Spezialzone Ober Ganda in blau; üG in rosa, Baugebiet in grau) – nicht massstäblich

Der kantonale Richtplan regelt die Voraussetzungen für Einzonungen, welche für touristische Projekte vorgenommen werden müssen. Diese werden in den nachfolgenden Kapiteln näher beleuchtet.



5.3 Kantonaler Richtplan (KRIP 2000)

Gemäss geltendem Kantonalem Richtplan KRIP 2000 wird die Gemeinde Klosters-Serneus in Kapitel 5 (Siedlung und Ausstattung) als touristisches Hauptzentrum festgesetzt. Darin heisst es:

„Zentren und ihre Umlandgemeinden sind die Träger der wirtschaftlichen Entwicklung. Ihre Aufgabe ist es - unter bestmöglicher Wahrung der Lebensraumqualität - die geeignetsten Standorte für die Wirtschaft nutzbar zu machen, das erforderliche Wohnungsangebot bereitzustellen und die Anbindung nach aussen zu sichern. Die raumwirksamen Tätigkeiten aller Stufen stärken die Zentren dadurch, dass sie:

- bestgeeignete Standorte für die Wirtschaft und die Versorgung sichern und rechtzeitig bereitstellen;
- Investitionen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft koordinieren, insbesondere bei Infrastrukturen der Kommunikation und der neuen Technologien;
- Raumplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz frühzeitig aufeinander abstimmen.“

Die vorliegende Planung und geplante Erstellung eines Feriendorfes ist im Sinne der wirtschaftlichen und touristischen Förderung und entspricht somit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

Daneben definiert der Kantonale Richtplan in Kap. 5.3.1 die Voraussetzungen, welche für eine Neueinzonung erfüllt sein müssen. Diese sind:

Leitbild, Zielvorstellungen

Die Gemeinde Klosters Serneus erarbeitete im Jahr 2016 ein Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept, in welchem der Standort Ober Ganda als Entwicklungsschwerpunkt Nr. 6 aufgeführt ist. Das Objektblatt zum Entwicklungsschwerpunkt ist im Anhang 3 ersichtlich.

In städtischen Räumen, Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

Da noch kein regionales Siedlungskonzept der Region Prättigau/Davos vorliegt, kann keine Abstimmung erfolgen.



Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)

Die Gemeinde Klosters-Serneus verfügt zwar über diverse unüberbaute Flächen. Diese sind jedoch einzeln und über das ganze Gemeindegebiet und alle Fraktionen verteilt und eignen sich daher nicht für einen Standort als Feriendorf. Grössere zusammenhängende unüberbaute Parzellen sind nicht vorhanden. Die Madrisabahn Talstation am Rande des bestehenden Siedlungsgebiets und das Ende der Skipiste zeichnen den gewählten Standort für die Realisierung eines grösseren zusammenhängenden Feriendorfs aus.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Der Vorlage liegt ein Richtprojekt zugrunde, welches die Gestaltung und Erschliessung wiedergibt. Erläuterungen dazu sind in den nachstehenden Kapiteln aufgeführt.

Keine anderen überwiegenden Interessen werden berührt

Die neue Spezialzone Ober Ganda wird teilweise von der Gefahrenzone 2 überlagert. Entsprechend müssen die betroffenen Gebäude mit verstärkter Bauweise erstellt werden. Die Wintersportzone wird entsprechend den neuen Gegebenheiten angepasst. Das Projekt wurde so ausgestaltet, dass es die im Entwurf vorliegende Gewässerraumzone nicht tangiert.

Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Das zur Diskussion stehende Bauland liegt im Eigentum der politischen Gemeinde Klosters-Serneus. Es liegt ein Baurechtsvertrag vor, welcher Bestandteil der vorliegenden Revision bildet. Durch den Baurechtsvertrag gilt der Nachweis über die Verfügbarkeit als erbracht.

Die Voraussetzungen des Kantonalen Richtplans für Neueinzonungen werden als erfüllt betrachtet.

5.3.1 Kantonaler Richtplan Kapitel 2 Raumordnungspolitik und Kapitel 5 Siedlung

Am 20. März 2018 wurde der Kantonale Richtplan in den Kapitel „Raumordnungspolitik“ und „Siedlung“ von der Regierung beschlossen. Die Genehmigung durch den Bundesrat ist noch ausstehend.



Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Für Einzonungen >1ha sind gemäss revidiertem kantonalem Richtplan die richtplanerischen Voraussetzungen zu schaffen und damit eine regionale Abstimmungen erforderlich. Für das Projekt Ober Ganda werden wie unter Kapitel 5.2 detailliert dargestellt insgesamt 6'631 m² eingezont, weshalb keine richtplanerische Festsetzung erfolgen muss.

Festsetzung der Standorte für Resorts ausserhalb der Siedlung

Ebenfalls für Hotelstandorte ausserhalb des Siedlungsrandes sind die richtplanerischen Voraussetzungen mit einer regionalen Abstimmung zu schaffen. Für Standorte am Siedlungsrand gelten diese Voraussetzungen nicht.

Das Ferienresort Ober Ganda befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand bei der Talstation der Madrisa Bergbahnen, weshalb keine richtplanerische Festsetzung erforderlich ist.

Kompensationspflicht

Gemäss dieser Richtplananpassung werden im Falle der Ausscheidung von Spezialbauzonen für touristische Projekte mit hoher Wertschöpfung für Einzonungen keine Kompensation mehr verlangt.

Das Feriendorf Ober Ganda ist wie in der Ausgangslage erwähnt, bereits seit längerer Zeit in Planung. Mit dem vorliegenden Richtprojekt soll ein Hotel mit 78 Zimmer sowie 71 über das Hotel bewirtschaftete Ferienwohnungen erstellt werden. Die Zielgruppe, welche mit dem Projekt angesprochen werden soll, sind vor allem Familien. Damit wird ein Angebot geschaffen, welches das Gesamtkonzept der Madrisa als Familienberg stärkt. In Klosters ist ein vergleichbares Angebot nicht vorzufinden und mit dem Standort bei der Madrisabahn Talstation erhoffen sich die Projektentwickler wie auch die Gemeinde, wieder vermehrt Familien als Gäste anzusprechen und damit einen wirtschaftlichen Aufschwung erzielen zu können. Für die Gemeinde Klosters wie auch für die Region Prättigau / Davos ist die Realisierung des Feriendorfs von immenser wirtschaftlicher und touristischer Bedeutung.



Bei der für das Feriendorf festgesetzten Spezialzone Ober Ganda handelt es sich entsprechend den obigen Ausführungen um eine Touristische Spezialzone und nicht um eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone.

Die Kompensationspflicht für die Neuschaffung der Spezialzone Ober Ganda kann demnach verneint werden. In diesem Punkt ist die Richtplankonformität gegeben.

Bezeichnung der Standorte für Hotels / Beherbergungsbetriebe im KRL

Die Gemeinden werden im revidierten Kantonalen Richtplan aufgefordert ein kommunales räumliche Leitbild zu erarbeiten (KRL). Das von der Gemeinde im Jahr 2016 erarbeitete Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept (SEK) dient dabei als Grundlage, muss jedoch ergänzt werden. Eine Ergänzung betrifft die Bezeichnung der Standorte für Hotels resp. Beherbergungsbetriebe. Die Gemeinde Klosters-Serneus wird im Rahmen der noch ausstehenden Arbeiten in der Phase III ein solches KRL erarbeiten und darin den Standort Ober Ganda festhalten.

5.4 Regionaler Richtplan

Am 15. November 2012 verabschiedete der damalige Regionalverband Pro Prättigau den Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung. Mit Regierungsbeschluss Nr. 360 vom 22. April 2014 wurde dieser jedoch nur teilweise genehmigt.

Das Gebiet Ober Ganda ist in dem besagten Regionalen Richtplan als Entwicklungspotential von regionaler Bedeutung hinweisend und nicht als Festsetzung aufgeführt, weshalb dieser nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens bildete.

Obwohl die Entwicklungsschwerpunkte nicht Gegenstand der Festsetzung bildeten, kann festgehalten werden, dass seitens der Region durch die Verabschiedung des Regionalen Richtplans „Siedlung und Ausstattung“ die Absicht geäußert wurde, dem Gebiet Ober Ganda eine künftige Entwicklung zu ermöglichen.

5.5 Baurechtsvertrag / Zusammenarbeitsvertrag

Aufgrund der projektbezogenen Planung wurde ein Zusammenarbeitsvertrag zwischen den Projektanten und der Gemeinde Klosters-Serneus ausgearbeitet, welcher die Verantwortlichkeiten und Finanzierung



der Planung regelt. Darin wird die Klosters Madrisa Bergbahn AG verpflichtet, das Feriendorf spätestens 8 Jahre nach Unterzeichnung des Zusammenarbeitsvertrages zu errichten. Für den Rückfall bei Nichtrealisierung des Projekts wird eine Bestimmung im neuen Artikel zur Spezialzone Ober Ganda aufgenommen. Der Zusammenarbeitsvertrag wurde mit Vorstandsbeschluss vom 1. November 2016 genehmigt.

Teile der Parzelle Nr. 860 werden im Baurecht abgegeben. Darin wird neben der Höhe des Baurechtszinses auch der Heimfall geregelt, weshalb im neuen Artikel des Baugesetzes diesbezüglich keine weiteren Bestimmungen aufgenommen werden, welche einen solchen regelt. Der Baurechtsvertrag wurde von beiden Parteien verabschiedet. Die Urnenabstimmung über den Baurechtsvertrag erfolgt zusammen mit der vorliegenden Teilrevision.

5.6 Bestehende Nutzungen

Waldfesthütte, Kanonenbar

Im Waldstück auf der Parzelle Nr. 860 steht die Waldfesthütte der Musikgesellschaft Madris. Ebenfalls auf Parzelle Nr. 860 am Ende der Talabfahrts piste Schlappin befindet sich die Kanonenbar.

Beide Gebäude bleiben unverändert bestehen.

Bestehender Stall (Gebäude Nr. 331)

Auf dem Parkplatz Ost steht ein Stall (Gebäude Nr. 331), welcher abgebrochen und anderorts innerhalb der Gemeinde Klosters-Serneus wieder aufgebaut wird. Der Stall ist in keinem Inventar als Gebäude mit wertvoller Bausubstanz verzeichnet.

5.7 Richtprojekt Ferienresort Ober Ganda

Die vorliegende Teilrevision wird als projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung verstanden.

Als Grundlage für die Teilrevision mit Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan und Ergänzung Baugesetz dient ein Richtprojekt mit Projektinformationen der Barandun+Partner AG vom 18. Juni 2018 und ist in den Beilagen 1 und 2 ersichtlich. Dieses



5.7.1 Gestaltung

Die Gestaltung soll sich an den bestehenden umliegenden Bauten orientieren. Die Gebäude der Ferienhäuser weisen entsprechend einen gemauerten Sockel auf und sind teilweise mit Holz verkleidet. Das Giebeldach wird mit einer Eternitverkleidung versehen. Das Hotelgebäude wird mit Balkonen ergänzt und die Fassade mit einer Holzverschalung versehen.

Das Parkhaus wird in einem Stahl-Systembau errichtet und mit Holz verkleidet.

Die Materialgebung und detaillierte Ausgestaltung der Gebäude ist in den Projektinformationen in der Beilage 2 ersichtlich.

Im Rahmen einer Stellungnahme hat die Bauberatung der Gemeinde Klosters das vorliegende Projekt beurteilt. Dabei wurden insbesondere die Gestaltung (inkl. Materialisierung) der Bauten sowie die Einbettung in die direkte Umgebung fokussiert betrachtet. Die Stellungnahme ist im Anhang 4 ersichtlich.

5.7.2 Erschliessung

Schlappinstrasse

Aufgrund der grossen Steigung von > 15% muss im Bereich des Hotelzugangs, die Schlappinstrasse verlegt werden. Die Nutzung der Schlappinstrasse als Zubringer ins Schlappintal bleibt gewährleistet. Um den Zugang in einer Notsituation für alle Gebäude zu gewährleisten ist eine Ausstellbucht für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Parkhaus

Wie erwähnt soll neben dem Feriendorf ein neues Parkhaus westlich der Schlappinstrasse erstellt werden, welches die Kapazitäten für die benötigten Parkplätze für die Madrisabahnbenutzer wie auch die Gäste des Feriendorfs abdeckt. Eine Übersicht ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Für das Feriendorf werden im Parkhaus insgesamt 130 Parkplätze erstellt. Diese werden folgendermassen berechnet:



- 1 PP pro Wohnung: ergibt total 78 PP
- 1 PP pro 3 Betten: ergibt total 52 PP

Die bestehenden ca. 106 Parkplätze des Parkplatzes Ost werden aufgehoben und ebenfalls im Parkhaus (West) integriert. Neben den zu ersetzenden Parkplätzen (West und Ost) und den zusätzlichen Parkplätzen aus dem Feriendorf soll das Parkplatzangebot für die Benutzer der Madrisabahn um 88 Parkplätze erweitert werden (58 Parkplätze im Parkhaus und 30 Parkplätze auf dem Parkhausdach). Das Parkhaus soll damit über insgesamt 429 Parkplätze verfügen. Die oberste Etage des Parkhauses soll ebenerdig auf dem Niveau der bestehenden Waldfesthütte erstellt werden.

Aussenparkplätze

Neben den Parkplätzen im Parkhaus sind für Kurzzeitparkierer (Rezeption und Sportgeschäft) 16 PP geplant. Die bestehenden 15 Mitarbeiterparkplätze bei der Madrisabahn bleiben ebenfalls bestehen, sind aber nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Ebenfalls nicht Teil des Parkierungskonzeptes sind die 5 Kundenparkplätze des bestehenden Restaurants „Madrissa Mia“. Insgesamt handelt es sich beim Projekt also um total 479 neue Parkplätze, womit die Schwelle von 500 PP für eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterschritten wird.



Nutzung	Bestehend, ohne Ände- rung	Neu / Ersatz		Total Projekt
		Offen/Park- deck	Parkhaus	
Mitarbeiter Madrisabahn	15	-	-	15
Restaurant Madrisa Mia	5	-	-	5
Öffentliche PP (inkl. 3 Car- plätze)	-	30+3	-	33
Öff. Parkplatz West	-	-	135	135
Öff. Parkplatz Ost	-	-	106	106
Öffentliche PP Madrisa- bahn	-	-	58	58
Hotel	-	-	52	52
Ferienhäuser	-	-	78	78
Sportgeschäft	-	5	-	5
Rezeption	-	11	-	11
Betriebsfahrzeug (Garage)	-	1	-	1
Total	20	50	429	499

Fussgänger

Für die Fussgänger werden Fusswege wo immer möglich über ein Trottoir geführt, so dass ein sicherer Zugang zur Madrisabahn gewährleistet ist. Im Bereich des Feriendorfs werden unterirdische Fusswegverbindungen erstellt, welche alle Gebäude miteinander verbinden. Alle unterirdischen Fusswegverbindungen werden rollstuhlgängig ausgestaltet. Sie bleiben den Gästen des Feriendorfs vorbehalten und sind nicht öffentlich.

Öffentlicher Verkehr

Vom Bahnhof Klosters-Platz fährt die Linie 235 des Ortsbuses Klosters mit Anschlussfahrplan an die Züge der Rhätischen Bahn direkt zur



Madrisabahn. Die bestehende Bushaltestelle soll aufgehoben und an einer anderen Stelle ersetzt werden.

Auch die Linienführung des Ortsbuses wird aufgrund des neuen Parkhauses geändert und durch einen Wendehammer auf dem obersten Niveau des Parkhauses ersetzt.

Sicherheit

Die Sicherheitsabstände der Gebäude sind eingehalten.

Lärm

Das Büro Kuster+Partner hat den Lärm überprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist im Lärmschutznachweis vom 12. September 2017 im Anhang 5 ersichtlich.



6. Revision der Nutzungsplanung

6.1 Situation

Der nachfolgende Situationsplan gibt einen Überblick über die Parzelle Nr. 860 (Abbildung 3). Das Feriendorf soll auf der östlichen Seite der Schlappinstrasse auf dem bestehenden Parkplatz der Madrisabahn erstellt werden. Auf der westlichen Seite der Schlappinstrasse kommt das neue Parkhaus mit den Ersatzparkplätzen sowie den Parkplätzen für die Feriendorfgäste zu liegen.

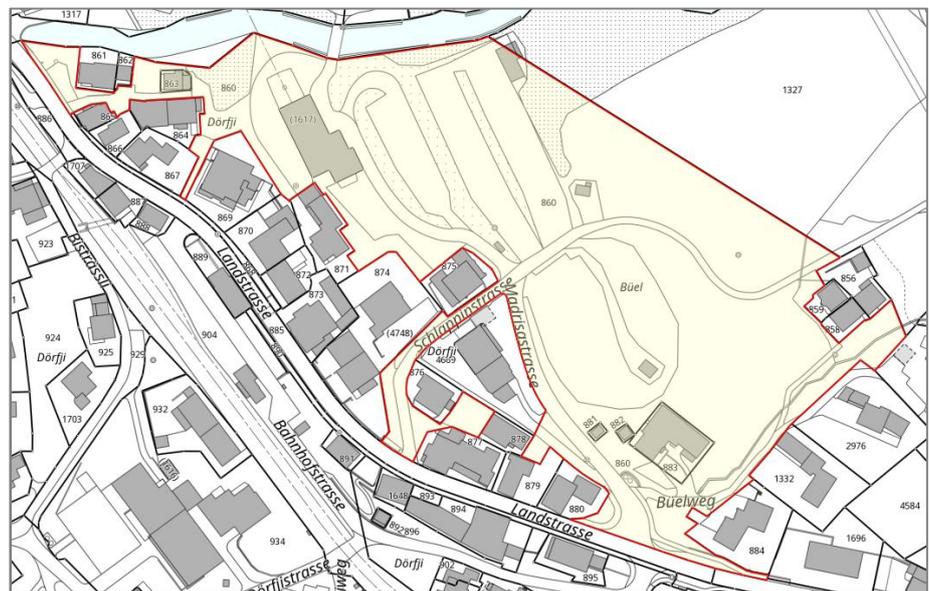


Abbildung 3: Situationsplan der Parzelle Nr. 860 (rot umrandet- nicht massstäblich).

6.2 Revisionsinhalt

Folgende Inhalte bilden Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Zonenplan 1:1'000, Ober Ganda
- Genereller Gestaltungsplan 1:500, Ober Ganda
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda
- Teilrevision Baugesetz Art. 19^{ter} und Art. 37^{bis}

Der Übersicht halber werden zudem ein Informationsplan 1:1'000 Ein-, Aus- und Umzonung, Ober Ganda und ein Informationsplan 1:500 Künftige Nutzung, Ober Ganda beigelegt.



6.3 Zonenplan

Die Revision beinhaltet Änderungen an der Grundnutzung wie auch an den überlagerten Nutzungen.

6.3.1 Grundnutzung

Parkhaus

Das Parkhaus wird auf den bestehenden Parkplätzen westlich der Schlappinstrasse in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu liegen kommen. Da die Mehrheit der Parkplätze für die Benutzer der Madrisabahn zugänglich sein wird und somit im öffentlichen Interesse sind, kann das Parkhaus in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zonenkonform betrachtet werden (Abb.4).

Aufgrund der Teilverlegung der Schlappinstrasse muss im Bereich der ZöBA beim geplanten Parkhaus eine Anpassung der Grundnutzung von der ZöBa ins Übrige Gemeindegebiet (Erschliessungsfläche) erfolgen.

Feriendorf Ober Ganda

Jener Teil der Parzelle Nr. 860, auf welchem das Feriendorf realisiert werden soll, befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und teilweise im Übrigen Gemeindegebiet. Im nördlichen und westlichen Teil grenzen die bestehenden Parkplätze in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an Wald (Abbildung 4).

Kanonnenbar

Die teilweise innerhalb der ZöBA liegende Kanonnenbar wird gänzlich der ZöBA zugewiesen.

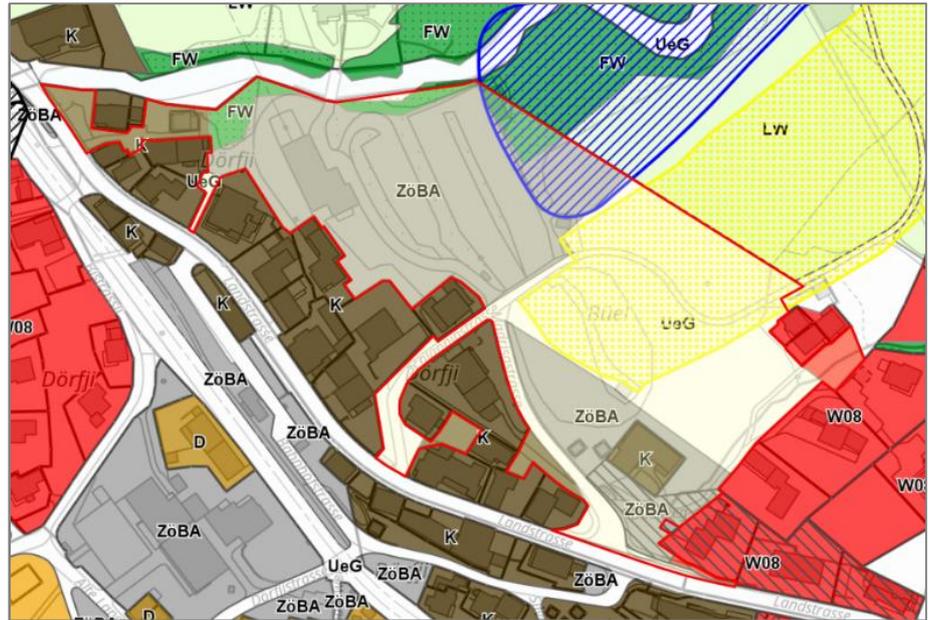


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Klosters-Serneus. Die Parzelle Nr. 860 ist rot umrandet (nicht massstäblich)

Im revidierten Zonenplan wird für das Feriendorf Ober Ganda eine neue Spezialzone Ober Ganda mit der Empfindlichkeitsstufe III festgesetzt (Abbildung 5).



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Informationsplan integriert mit den neuen Festsetzungen der Spezialzone Ober Ganda (blau-nicht massstäblich).



Forstwirtschaftszone / Wald

Im Jahr 2015 wurde die Waldfläche seitens Amt für Wald und Naturgefahren überprüft und in der Folge ein neuer Waldumriss definiert. Der neue Waldumriss findet auch im Gebiet Ober Ganda Anwendung. Der Wald hat sich gegenüber der rechtskräftigen Forstwirtschaftszone insbesondere im nördlichen Bereich bei der Kanonenbar ausgeweitet.

Im Betrachtungsperimeter wird der neue Waldumriss orientierend dargestellt und für die Projektarbeiten berücksichtigt. Die rechtskräftige Forstwirtschaftszone wird durch den neuen Waldumriss abgelöst. Da dieser Schritt jedoch auch flächendeckend in der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung (Phase II) erfolgt, werden die Forstwirtschaftszone sowie der Waldumriss im Informationsplan dargestellt.

6.3.2 Überlagerte Nutzungen

Gefahrenzonen

Die Überbauung des Feriendorfs kommt direkt angrenzend an die rechtskräftige Gefahrenzone 2 zu liegen.

Die Gefahrenzonen wurden im Jahr 2016 revidiert; der revidierte Gefahrenzonenplan, welcher am 31.03.2017 von der Gefahrenkommission verabschiedet wurde, liegt der Gemeinde vor. Die Gemeinde erachtet es als nicht sinnvoll, in der vorliegenden Revision die Gefahrenzonen nur für den Abschnitt entlang des Betrachtungsperimeters festzulegen. Die Umsetzung des Gefahrenzonenplans soll in der Gesamtbetrachtung (Phase II – siehe Kap. 3) erfolgen, weshalb sie in dieser Revision als Hinweis aufgeführt werden.

Gemäss revidiertem Gefahrenzonenplan kommt ein Teil der geplanten Gebäude in der Gefahrenzone 2 zu liegen.

Bei den Projektarbeiten werden die revidierten Gefahrenzonen berücksichtigt.

Wintersportzone

Das geplante Feriendorf wird von der rechtskräftigen Wintersportzone (Talabfahrt Schlappin) überlagert.



Die rechtskräftige Wintersportzone muss aufgrund des Projekts reduziert werden. Sie entspricht aber neu der tatsächlichen Talabfahrt Schlappin. Innerhalb der Wintersportzone soll ein Übungsgelände für Schneesportanfänger ohne permanente Bauten entstehen.

Gewässerraumzone

Die Arbeiten für die Ausscheidung der Gewässerraumzonen über das ganze Gemeindegebiet von Klosters-Serneus inkl. Saas sind abgeschlossen. Die Gewässerraumzonen sollen in der Phase II (Gesamtbeurteilung der Ortsplanung – vgl. Kap. 3) grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden.

Die Gemeinde erachtet es daher als nicht sinnvoll, in der vorliegenden Revision die Gewässerraumzone nur für den Abschnitt entlang des Betrachtungsperimeters festzulegen. Daher wird die Gewässerraumzone des Schlappinbachs in der vorliegenden Revision informativ dargestellt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde angewiesen für den Bach aus Matätsch (östlich des Feriendorfs sowie für den Bach nordöstlich des Resorts ebenfalls einen Gewässerraum auszuscheiden und diesen umzusetzen. Beim Bach aus Matätsch wurde die Gewässerraumausscheidung nachgeholt und neu eine Gewässerraumzone festgesetzt (Abbildung 6). Beim Bach nordöstlich des Resorts handelt es sich um kein Gewässer mit Gewässerfunktion, weshalb in Absprache mit dem ANU und dem ARE dafür kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Der Bericht zur Gewässerraumausscheidung vom 30. April 2018 ist in der Beilage 3 ersichtlich.

Das Projekt wurde so ausgearbeitet, dass sämtliche Bauten und Anlagen des neuen Parkhauses ausserhalb der Gewässerraumzone zu liegen kommen.

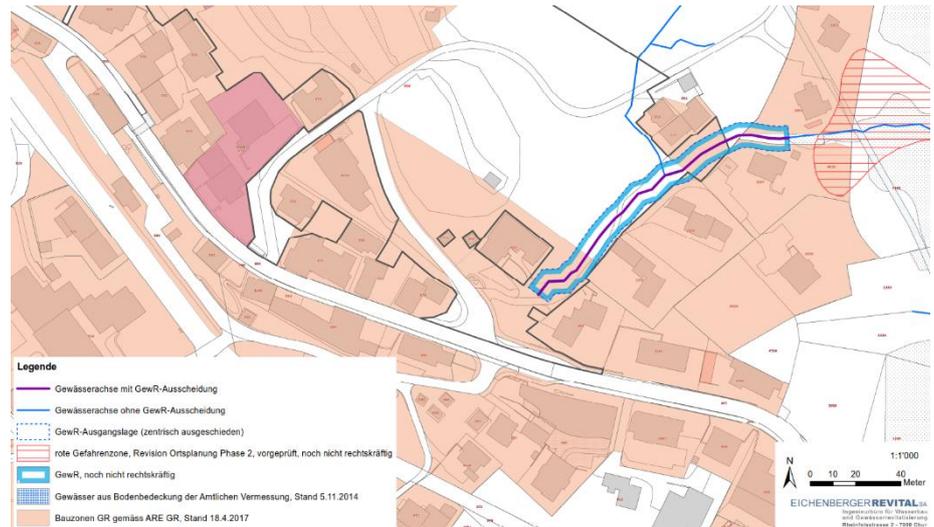


Abbildung 6: Gewässerraumausscheidung für den Bach östlich des Feriendorfes (nicht massstäblich).

Lärm – Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in welcher das Parkhaus erstellt wird, wird um 1 Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) erhöht. Die für eine ZöBA übliche Festsetzung einer ES II ist hier wenig sinnvoll, da es sich um eine lärmverursachende Nutzung (Parkhaus) handelt. Die ZöBA für das Parkhaus wird neu mittels einer Schraffur „Erhöhung um 1 ES“ versehen.

6.3.3 Weitere Festlegungen

Hecken / Feldgehölze

Zwischen den Parkplatzebenen stehen einzelne Bäume, bei welchen geprüft werden muss ob es sich um Hecken handelt.

Soweit es sich nicht um Wald handelt, gelten Flächen mit mindestens fünf Jahren alten und vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen mit einer Flächenausdehnung von mind. 30m² oder eine Länge von mind. 10m bestockt sind als Hecken oder Feldgehölze. Bei der bestehenden Bestockung handelt es sich aufgrund der grösseren Längenausdehnung um eine Hecke für welche im Baubewilligungsverfahren eine Heckenentfernungsbewilligung beim Amt für Natur und Umwelt eingeholt werden muss.



Statische Waldgrenze

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wird gegenüber der Bauzone eine statische Waldgrenze entlang des neuen Waldumrisses festgesetzt.

Waldabstandslinie

Die Waldabstandslinie wird gegenüber der ZöBA im Bereich der Buswendeschlaufe auf 5m reduziert.

Waldfesthütte, Kanonenbar

Im Vorprüfungsbericht des ARE GR (2014) wird der Gemeinde empfohlen, die bestehende Waldfesthütte auf Parzelle NR. 860 als widerrechtliche Baute im Wald aus dem Wald zu entlassen und dem Übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Die Gemeinde kommt dieser Empfehlung nach. Die Waldfesthütte wird aus dem Wald entlassen und dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Die Kanonenbar bleibt unverändert bestehen.

6.3.4 Genereller Gestaltungsplan 1:500; Ober Ganda

Folgende Inhalte werden im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt (Abbildung 7):

- Baufelder Hochbauten (A-I) mit Hinweis über Nutzung und Höhenangaben
- Baufeld An- und Kleinbauten
- Parkierungsbereich
- Firstrichtung



Abbildung 7: Auszug aus revidierten Generellen Gestaltungsplan 1:500, Ober Ganda (nicht massstäblich)

Aufgrund der festgelegten Baubereiche wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die Gestaltungsobjekte basieren auf dem Richtprojekt vom 18. Juni 2018, welches in der Beilage 1 ersichtlich ist. Weiter werden sie in den Bestimmungen zur Spezialzone Ober Ganda geregelt (Kap. 6.4).

6.3.5 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda

Der Generelle Erschliessungsplan wird derzeit digitalisiert und wurde im Rahmen der Phase II totalrevidiert und ist derzeit beim Kanton in Vorprüfung.

Der vorliegende Generelle Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda enthält alle bestehenden, geplanten und aufzuhebenden öffentlichen Festlegungen wie (Abbildung 8):

- Erschliessungsstrasse
- (öffentliche) Fuss- und Wanderwege
- Bikewege
- Parkhaus und Parkplatz
- Bushaltestelle
- Zu- und Ausfahrt Parkhaus

Die unterirdisch verlaufenden Fussverbindungswege werden nicht dargestellt, da diese nicht öffentlich sind.

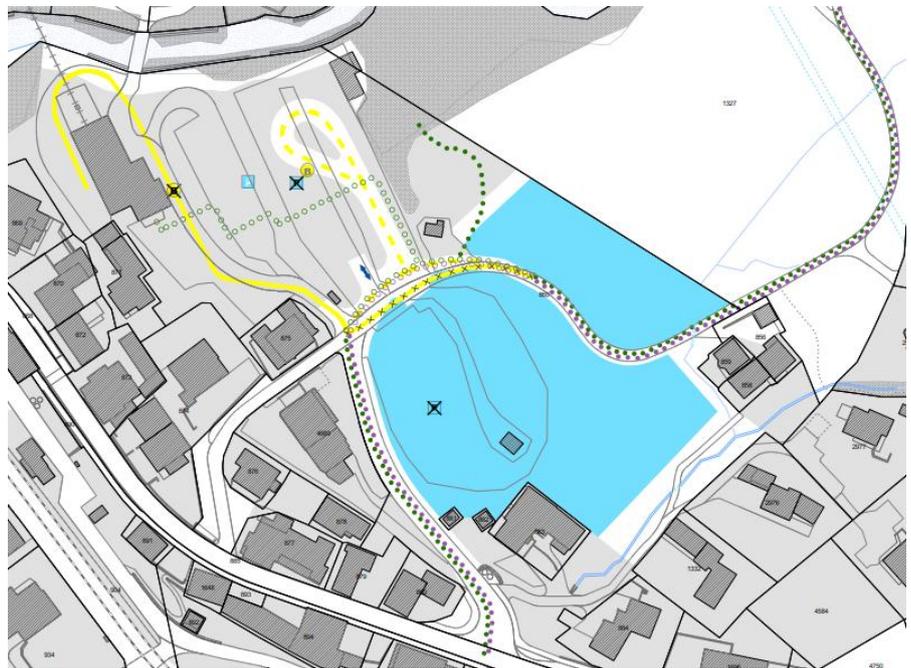


Abbildung 8: Ausschnitt dem Informationsplan des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000 Ober Ganda mit den integrierten Änderungen (nicht massstäblich).

6.4 Teilrevision Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz muss aufgrund der vorliegenden Änderungen mit zwei zusätzlichen Bestimmungen ergänzt werden.

6.4.1 Art. 19^{ter} Spezialzone Ober Ganda

Die Gemeinde gibt einen Teil der Parzelle Nr. 860 den Klosters Madrisbergbahnen AG im Baurecht über 80 Jahre ab. Im Baurechtsvertrag wird festgehalten, dass die Überbauung durch das Feriendorf innert Frist (8 Jahre) nach Unterzeichnung des Zusammenarbeitsvertrags erfolgen soll.

In der Bestimmung zur neuen Spezialzone Ober Ganda wird zudem der Rückfall bei einer Nichtrealisierung geregelt. In diesem Fall fällt die Spezialzone Ober Ganda ohne zusätzliches Verfahren wieder in die ursprüngliche Nichtbauzone (Übriges Gemeindegebiet) zurück. Das Projekt sieht keine Personalwohnungen vor, weshalb auf die Möglichkeit zur Erstellung von Wohnraum für Personal verzichtet wird.



Durch die neu geschaffene Spezialzone Ober Ganda ist eine entsprechende Zonenbestimmung im Baugesetz notwendig. Auch wird das bestehende Zonenschema im Anhang 1 des rechtskräftigen Baugesetzes ergänzt.

Der Wortlaut der neuen Bestimmung heisst:

Art. 19^{ter} Spezialzone Ober Ganda

- 1 Die Spezialzone Ober Ganda (SZOG) ist für ein Feriendorf bestimmt. Zulässig sind Hotels sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Andere Wohnungen, insbesondere Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG, sind nicht zulässig. Mit dem Feriendorf in Zusammenhang stehende Nutzungen, wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen sind in untergeordnetem Ausmass zulässig.
- 2 Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Spezialzone Ober Ganda untersagt.
- 3 Einzelheiten betreffend Baufelder, Gestaltung und Erschliessung regeln der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan "Ober Ganda", welchen das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 zugrunde liegt. Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist verbindlich.
- 4 Für die Baufelder gelten folgende Maximalmasse gemäss Richtprojekt:

	Nutzung	max. Höhe Traufe / Flachdach	max. Höhe First
Baufeld A	Hotel	1'163 m.ü.M.	1'165 m.ü.M.
Baufeld B	Wohnung	1'153 m.ü.M.	1'158 m.ü.M.
Baufeld C	Wohnung	1'161 m.ü.M.	1'167 m.ü.M.
Baufeld D	Wohnung	1'162 m.ü.M.	1'166 m.ü.M.
Baufeld E	Wohnung	1'165 m.ü.M.	1'169 m.ü.M.
Baufeld F	Wohnung	1'167 m.ü.M.	1'171 m.ü.M.
Baufeld G	Wohnung	1'176 m.ü.M.	1'181 m.ü.M.
Baufeld H	Wohnung	1'170 m.ü.M.	1'175 m.ü.M.



Baufeld I	Parkhaus	1'151 m.ü.M.	-
Anbaute	Garage Pisten- fahrzeug	1'167 m.ü.M.	-

Technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Kamine, Dunstrohre, Antennen, Liftschächte) richten sich nach dem Richtprojekt und dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten.

- 5 Die Lage und die Ausrichtung des Firsts gemäss Generellem Gestaltungsplan sind verbindlich. Abweichungen bezüglich Lage sind bis max. 0.5 m gestattet.
- 6 Die der Spezialzone Ober Ganda zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde entschädigungslos in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone Übriges Gemeindegebiet zurück und alle speziellen Festlegungen (Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) gelten als aufgehoben, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht erfüllt wird:
 - Innert zwei Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda ist ein Baugesuch einzureichen.
 - Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (maximal um zwei Jahre verlängerten) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
 - Der Baubeginn muss spätestens innert 8 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda erfolgen.

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.

Der Artikel „Spezialzone Ober Ganda“ wird im Baugesetz in Kapitel „III. Grundordnung“ Absatz „1. Zonenvorschriften“ Unterabsatz „1.2. Bauzonen“ als Artikel 19^{ter} eingefügt.

6.4.2 Art. 37^{bis} Gewässerraumzone

Da das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde keine Bestimmung über die Gewässerraumzone aufweist und das totalrevidierte Baugesetz noch in der Vorprüfung beim Kanton liegt, muss im Rahmen dieser Vorlage eine Bestimmung über die Gewässerraumzone im BauG aufgenommen werden. Der Wortlaut entspricht demjenigen aus dem Totalrevidierten Baugesetz.



Die Bestimmung lautet:

Art. 37^{bis} Gewässerraumzone

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts*.
- 2 Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht.
- 3 Der Bestandsschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung**. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das vorliegende Gesetz den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandsschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf kann.
- 5 Innerhalb der Bauzonen ist vor Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.

* Art. 36a ff GSchG und Art. 41a GSchV und dazugehörige Übergangsbestimmungen

** Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG

Der Artikel „Gewässerraumzone“ wird im Baugesetz in Kapitel „III. Grundordnung“ Absatz „1. Zonenvorschriften“ Unterabsatz „1.4. Weitere Zonen“ als Artikel 37^{bis} eingefügt.

26.06.2018 / 27.08.2018 Anouk Federspiel



1. Anhang: Tabelle Auswertung Vorprüfung

Teilrevision Ortsplanung Ober Ganda - Gemeinde Klosters-Serneus

Vorprüfung

Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 23. März 2018

Stand: 13. Juni 2018

Nr.	Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Behandlung Gemeinde/Planer (Besprechung vom 10.04.2018)
1	1b / S. 3	Richtplanfestsetzung: Keine Richtplanfestsetzung erforderlich, da Erweiterung des Siedlungsgebietes < 1ha liegt.	-	-	Vorbehalten bleibt Genehmigung des Kantonalen Richtplans mit der 1ha-Regel durch Bundesrat. Kapitel 5.4 des PMB wird mit den Inhalten der Erwägungen aus Pkt. 1-4 ergänzt.
2	1c / S. 4	Kompensationspflicht: Gemäss revidiertem Kantonalen Richtplan keine Kompensationspflicht erforderlich, da keine Erweiterung von Wohn- Misch- und Zentrumszone (WMZ).	Vorbehalten bleibt Genehmigung des Kantonalen Richtplans durch Bundesrat. Bis dahin wäre eine Kompensation notwendig	-	Genehmigung der Vorlage durch Regierung bis zur Genehmigung des Kant. Richtplans hinauszögern. Öffentliche Auflage und Urnenabstimmung bis zu diesem Zeitpunkt durchführen. Kapitel 5.4 des PMB wird mit den Inhalten der Erwägungen aus Pkt. 1-4 ergänzt.
3	1d / S. 4	Kommunal räumliches Leitbild (KRL): Standorte für Hotels/Resorts müssen gemäss Kant. Richtplan im KRL bezeichnet werden.	-	Bezeichnung in Phase III vorgesehen	Wird im KRL in Phase III berücksichtigt. Kapitel 5.4 des PMB wird mit den Inhalten der Erwägungen aus Pkt. 1-4 ergänzt.
4	1e / S. 4	Richtplanfestsetzung Standorte Ferienresorts: Keine Richtplanfestsetzung erforderlich, da der Standort an Siedlungsgebiet grenzt.	-	-	Kapitel 5.4 des PMB wird mit den Inhalten der Erwägungen aus Pkt. 1-4 ergänzt.
5	1f / S. 5	PMB Kap. Richtplankonformität	Die Ausführungen sind 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.	-	Kapitel 5.4 des PMB wird mit den Inhalten der Erwägungen aus Pkt. 1-4 ergänzt.
6	2.1a / S. 5	BauG: Formelles	-	Der Gemeinde wird empfohlen, die Bestimmungen zur Spezialzone "Ober Ganda" als Art. 19ter in ihr BauG aufzunehmen.	Art. 19ter BauG war für die Spezialzone Montana reserviert. Die Spezialzone Ober Ganda wird im totalrevidierten Baugesetz als Art. 31a aufgenommen. Für das Genehmigungsverfahren muss jedoch die Spezialzone Ober Ganda als Art.19ter festgesetzt werden. Im totalrevidierten BauG ist ein Verweis auf die Teilrevision Ober Ganda vorgesehen. Die Nummerierung muss entsprechend dem Fortschritt der Phase II vorgenommen werden.
7	2.1b / S. 5	BauG: Ladenlokale /Freizeiteinrichtungen	-	Zu prüfen wäre, 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.	Die Bestimmung im BauG wurde entsprechend ergänzt.
8	2.1c / S. 5	BauG: Max. Höhen /Traufhöhen/Flachdächer	Einbezug Bauberater (vgl. nachfolgende Ausführungen)	-	Es soll ein städtebauliches Gutachten oder eine Stellungnahme des Bauberaters in Auftrag gegeben werden. Beizug vor der öffentlichen Auflage. Gemeindeforen wurde entschieden, dass die Bauberatung eine Stellungnahme verfassen soll. Die Stellungnahme wird em PMB angehängt.

Nr.	Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Behandlung Gemeinde/Planer (Besprechung vom 10.04.2018)
9	2.1d / S. 6	BauG: Rückfallklausel	-	Rückfallklausel wird ausdrücklich begrüsst. Jedoch wird der Gemeinde empfohlen auf den ersten Satz von Art. 19quater Abs. 6 BauG zu verzichten. Anstelle des Erfordernisses eines Baugesuchs soll das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung verlangt werden. Die Frist für das Erlangen einer Bau Bewilligung könnte auf vier oder fünf Jahre verlängert werden.	Die Formulierung wurde überarbeitet. Als Grundlage diente die Formulierung "Montana".
10	2.1d / S. 6	BauG: Rückfallklausel	-	Der Gemeinde wird empfohlen, einen Vorbehalt in Bezug auf allfällig gegen ein Bauprojekt erhobene Rechtsverfahren aufzunehmen, beispielsweise mittels folgender Ergänzung: "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."	Die Formulierung wurde überarbeitet. Als Grundlage diente die Formulierung "Montana".
11	2.1d / S. 6	BauG: Rückfallklausel	-	Die Wortfolge "ursprüngliche Nutzung" soll mit der Wortfolge "ursprüngliche Nutzungszone sowie in die ursprünglichen nutzungsplanerischen Festlegungen" ersetzt werden.	Die Formulierung wurde überarbeitet. Als Grundlage diente die Formulierung "Montana".
12	2.1e / S. 6	PMB / BauG: Lärmempfindlichkeitsstufe Spezialzone Ober Ganda	-	Unstimmigkeit zwischen Baugesetz (ES III) und PMB (ES II)	Es handelt sich um einen Tippfehler im PMB. Richtig ist ES III.
13	2.1e / S. 6	PMB / BauG: Lärmempfindlichkeitsstufe ZöBA (ES II)	-	Es wäre 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 stehendem 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.	Aufstufung um eine ES durch Schraffur im Zonenplan für ZöBA (Parkhaus) aufnehmen,
14	2.1 e / S. 7	Lärmgutachten	-	Das vorliegende Lärmgutachten ist im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren der vorliegenden Nutzungsplanung "Ober Ganda" zu ergänzen. Neben dem Strassenverkehrslärm sind dabei auch der Eisbahnlärm und der Lärm durch den Betrieb der Bergbahnen auszuweisen oder zumindest abzuschätzen. Zusätzlich ist aufzuzeigen, dass der Mehrverkehr auf der angrenzenden Strassen zu keiner übermässigen Lärmzunahme nach Art. 9 LSV führen wird.	Das Lärmgutachten wird ergänzt.
15	2.2 a / S. 7	Zonenplan - Wald Darstellung	Die im Perimeter des Zonenplans "Ober Ganda" 1:1'000 bisher rechtskräftigen Forstwirtschaftszonen sind in der Beurteilung des ARE durch den neu im Sinne eines Planhinweises dargestellten Wald vollständig zu ersetzen.		Die Ausführungen des ARE betreffen den Informationsplan. Im Änderungsplan wird auf der Parzelle Nr. 860 der neue Waldumriss dargestellt und die Grundnutzung entsprechend angepasst. Die Bereinigung der Forstwirtschaftszone und des revidierten Waldumrisses erfolgt über das ganze Gemeindegebiet in Phase II. Die Herausforderung besteht nun darin, die Änderungen des neuen Waldumrisses resp. die Anpassung der Grundnutzung ausserhalb der Parzelle Nr. 860 zwar darzustellen, nicht aber vorwegzunehmen resp. festzusetzen. Die Darstellung wird mit dem ARE besprochen und der entsprechende Vorschläge des ARE umgesetzt.

Nr.	Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Behandlung Gemeinde/Planer (Besprechung vom 10.04.2018)
16	2.2 b /S. 7	Zonenplan - Gewässerraumzone	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 des mittels einer zukünftigen Ortsplanungsrevision im Gebiet "Ober Ganda" noch festzulegenden Gewässerräume zu stehen kommen.		Bei der Ausscheidung der Gewässerräume durch das Büro Eichenberger Revital wurde das Erfordernis einer Gewässerraumausscheidung geprüft und für die fraglichen Bäche verneint, weshalb für die beiden Bäche keine Gewässerräume ausgeschieden wurden. Im Bericht zur Gewässerraumausscheidung ist nicht ersichtlich weshalb für den Bach aus Matätsch kein Gewässerraum ausgeschieden wurde. Abklärungen beim ANU und beim ARE haben ergeben, dass nur für den Bach aus Matätsch eine Gewässerraumzone auszuscheiden ist. Die Gewässerraumzone wird entsprechend im ZP festgesetzt. Auf das Projekt und die Spezialzone hat die "neue" Gewässerraum keinen Einfluss. Für die Gewässerraumzone wird das Baugesetz mit Art. 37bis ergänzt.
17	2.3 a/ S. 8	Gestaltung	Im Hinblick auf die Einfügung in die Umgebung sowie die Gestaltung der einzelnen Bauten wird der Gemeinde empfohlen auf Grundlage von Art. 73 KRG sowie von Art. 3 Abs. 1 BauG, ihren Bauberater bereits im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens beizuziehen, damit er das der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanung zu Grunde gelegte Richtprojekt begutachten und Optimierungsvorschläge formulieren kann. [...].Allenfalls haben die Vorschläge des Bauberaters Auswirkungen auf die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen "Ober Ganda" 1:500 [...]		Es soll ein städtebauliches Gutachten oder eine Stellungnahme des Bauberaters in Auftrag gegeben werden. Beizug vor der öffentlichen Auflage. Gemeindefintern wurde entschieden, dass die Bauberatung eine Stellungnahme verfassen soll. Die Stellungnahme wird em PMB angehängt.
18	2.3b /S. 8	GEP: Erschliessungselemente	In Analogie zu den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplänen der Gemeinde Klosters-Serneus ist zu definieren, ob es sich um bestehende oder geplante Elemente handelt. Dabei geht es um folgende Anlagen: - bestehende und geplante Bushaltestellen (GEP 1:2'500 vom 28.11.1993) - Bestehende Fuss- und Wanderwegverbindungen (GEP 1:2'500 vom 28.11.1993)		Erstmalige Digitalisierung ist in Arbeit. Der GEP wird entsprechend den Bemerkungen des ARE überarbeitet. Es wird ein separater GEP erstellt, auf welchem alle rechtskräftigen, aufzuhebenden und neuen Elemente aufgeführt sind.
19	2.3 c /S.8	GEP: Verkehrssicherheit	Die Vorlage ist bezüglich der Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten bei Zu- und Ausfahrten zu überprüfen, wobei sich aus dieser Prüfung ergebende wesentliche Projektanpassungen allenfalls in der vorliegenden Nutzungsplanung zu berücksichtigen wären.		Die Ausgestaltung der Zufahrtbereiche wird im Projekt aufgenommen und die Sichtweiten überprüft.

Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

Nr.	Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Behandlung Gemeinde/Planer
20	2.4 a / 9	Materialbewirtschaftung Abbruch und Aushub		Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU eine Entsorgungserklärung oder ein vergleichbares Entsorgungskonzept zur Prüfung einzureichen, welche folgende Aussagen macht: - wieviel Aushubmaterial erwartet wird und auf welcher Deponie das Material abgelagert wird - bei > 5'000m ³ liegt eine Annahmestätigung des Deponiebetreibers bei inkl. der Bestätigung, dass genügend Kapazität vorhanden ist - dass nach Ablagerung noch ein Restvolumen für regionale Bedürfnisse für mind. 5 Jahre vorhanden ist	Abklärungen werden sobald möglich spätestens im Baubewilligungsverfahren getätigt und der Gemeinde mitgeteilt.
21	2.4 b/ 9	Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen		Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich wie die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen konkret geplant sind. Diesem Aspekt ist somit spätestens im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren Beachtung zu schenken.	Sicherheitszufahrten wurden bereits berücksichtigt -
22	2.4 c / 10	Langsamverkehr		Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige im Zuge der Projektrealisierung vorgenommenen Änderungen am Verlauf der vorhandenen Wegverbindungen der Wanderwege und Bikewege der BAW Bündner Wanderwege mitzuteilen sind, so dass die Sachpläne entsprechend [...] aktualisiert werden können.	Die Linienführung des Wanderwegs wird im Rahmen des NUP punktuell verändert. Im Rahmen des BiB-Verfahrens werden keine Änderungen vorgenommen. Mitteilung BAW erfolgt über Genehmigungsverfahren NUP.
23	2.4 c / 10	bestehende Bestockung		Gemäss Art. 17a des NHG bedarf die Entfernung oder die wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen einer Bewilligung. Soweit es sich nicht um Wald handelt, gelten Flächen mit mindestens fünf Jahren alten und vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen mit einer Flächenausdehnung von mind. 30m ² oder eine Länge von mind. 10m bestockt sind als Hecken oder Feldgehölze. [...]. Entsprechend muss geprüft werden, ob es sich bei dem in Gebiet "Ober Ganda" existierenden Bäumen um Hecken und / oder Feldgehölze handelt oder nicht.	Nach den aufgeführten Kriterien handelt es sich bei der Bestockung um Hecken - Heckenentfernungsbewilligung im Baubewilligungsverfahren beantragen

STW AG für Raumplanung, Fe, 28.03.2018 / 11.04.2018 / 13.06.2018



2. Anhang: Anträge aus der öffentlichen Auflage

Teilrevision Ortsplanung Ober Ganda - Gemeinde Klosters-Serneus
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 4. Juli - 3. August 2018
 Auswertung und Behandlung
 Stand: 27. August 2018

Nr.	Name	Adresse	Thema	betrifft	Mitwirkungseingabe	Abklärungen / Begründung Entscheid	Behandlung Gemeindevorstand (Datum)
1	Conradin Liesch	Madrisastrasse 3, 7252 Klosters-Dorf	Baufelder Hochbauten G und H: Gebäudehöhe, Verdichtung, Siedlungsabschluss	Projekt, BauG, GGP	<p>Sie [die Gebäude] weisen 5 Stöcke auf und stehen am Dorfrand. Da bei ähnlichen hohen Bauten immer wieder auf das Baugesetz Bezug genommen wird, wo von verdichteter Bauweise im Ortskern die Rede ist, hat der Antragsteller grosse Einwände gegen die Höhe der erwähnten Bauten, die sich nachweislich nicht im Ortskern, sondern am äusseren Ortsrand befinden. Wie von der Seite her ersichtlich ist, bilden diese Häuser keinen harmonischen Abschluss der Siedlung sondern eine hohe Grenze zwischen Dorfrand und Landwirtschaftszone, was nicht im Sinne der momentanen Gesetzgebung ist.</p> <p>Antrag: Der Antragsteller bittet diesem Punkt Rechnung zu tragen und die Initianten anzuhalten, das Projekt dementsprechend anzupassen</p>	<p>Höhe: Die Höhen entsprechen dem Baugesetz. Es ist unklar auf welchen Artikel der Antragsteller Bezug nimmt, da es im BauG der Gemeinde Klosters-Serneus keinen Artikel gibt, welcher das verdichtete Bauen (nur) im Ortskern vorsieht. Siedlungsrand: Es sind verschiedene Formen von Siedlungsabschlüssen möglich. Aufgrund des Standorts bei der Madrisabahntalstation befindet sich das Resort zwangsläufig am Siedlungsrand. Massnahmen der Raumplanung ist u.a. unter Beibehaltung der Siedlungsqualität verdichtet zu bauen. Verdichtet zu bauen ist auch am Siedlungsrand (und auch ausserhalb der Dorfzone, Kernzone) möglich. Innere Verdichtung bedeutet nicht zwangsläufig eine Verdichtung des Ortskerns, sondern die bestehende Bausubstanz resp., die bestehende Bauzone zu verdichten. Neben der inneren Verdichtung ist auch der haushälterische Umgang mit dem Boden ein Grundsatz der Raumplanung. Beidem wird die Vorlage durch verdichtetes Bauen gerecht. Damit das Resort rentabel betrieben werden kann, sind im Minimum die geplanten Flächen notwendig. Eine Verringerung der Flächen ist daher nicht möglich. Sollten die Gebäude in den Baufeldern Hochbauten G und H um ein Stockwerk verringert werden, müssten andere Gebäude dafür erhöht werden, damit das Resort rentabel betrieben werden kann. Eine Erhöhung der anderen Gebäude würde das Ortsbild wesentlich mehr beeinträchtigen.</p>	Die Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen.
2	Hauseigentümergeinschaft (vertreten von Verena und Niklaus Portner)	Büelstrasse 12 (Schlappinstrasse 12), 7252 Klosters-Dorf	Gebäudehöhe Nr. 5 (entspricht im GGP Baufeld Hochbauten F)	Projekt, GGP, BauG	<p>Die Antragsteller bitten dringend zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Gebäude Nr. 5 so weit als nur möglich nach Nord/West zu verschieben 2. Dieses Gebäude noch um ein Geschoss weniger hoch zu machen. (Passt auch besser zu unserer Gebäude-Gruppe). Laut Herrn Barandun wird dieses Haus uns im Sommer ca. 1.5 Stunden Abendsonne stehlen. <p>Bei Ihrer Überprüfung bitten wir Sie auch zu bedenken, dass unser Haus durch den Bau dieses Hauses an Aussicht verlieren würde. Dadurch würde unser Haus viel an Wert verlieren.</p>	<p>Es ist unbestritten, dass die neuen Bauten die Aussicht der Liegenschaft auf Parz. Nr. 859 beeinträchtigen wird. Die Baufelder wurden so angeordnet, dass sie alle vorgeschriebenen minimalen Abstände einhalten. Durch eine Verschiebung der Baufelder würden diese Abstände nicht mehr eingehalten. Eine Verschiebung des Gebäudes F nach Norden/Westen ist daher nicht möglich. Damit das Resort rentabel betrieben werden kann, sind im Minimum die geplanten Flächen notwendig. Eine Verringerung der Flächen ist daher nicht möglich. Sollte das Gebäude im Baufeld Hochbauten F um ein Geschoss verringert werden, müsste ein anderes Gebäude dafür erhöht werden, damit das Resort rentabel betrieben werden kann. Eine Erhöhung der anderen Gebäude würde das Ortsbild wesentlich mehr beeinträchtigen.</p>	Die Anträge wurden zur Kenntnis genommen.
3	Rhätische Bahn; Infrastruktur Projektentwicklung; Landerwerb	Bahnhofstrasse 25; 7001 Chur	-	-	Die Rhätische Bahn hat die Auflageakten geprüft und kann fristgemäss mitteilen, dass sie gegen die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung nichts einzuwenden hat.	-	Kenntnisnahme Vorstand
4							

STW AG für Raumplanung, Fe, 07.08.2018 / 27.08.2018



3. Anhang: Auszug Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept

Entwicklungsschwerpunkt Nr. 6: Ober Ganda
<p>Ausgangslage</p> <p>Im Gebiet der Talstation der Madrisabahn besteht seit längerem die Idee für die Realisierung eines Resorts. Gleichzeitig soll auch die Parkierung für die Madrisbahnbenutzer neu geregelt werden.</p>
<p>Erfüllte Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none">- Gute Wohnlage- Standort eignet sich für die neue Nutzung eignen (Tourismus, Gewerbe)- Angrenzend an bestehende Gewerbebetriebe oder bestehende Gewerbezone (Gewerbe)- öV-Güteklasse und gute öV-Anbindung- Verdichtungspotential (innerhalb rechtskräftiger Bauzone) / Erweiterung an bestehenden Siedlungsrand- Verfügbare Grundstücke (Eigentum der Gemeinde)- Innerhalb Siedlungsgebiet / Angrenzend an bestehende Siedlung, bestehende Wohnzone / Wohnmischzone (Wohnen)- Keine überwiegenden Interessen- Projekt von öffentlichem Interesse (Tourismus, Freizeit)
<p>Offene Punkte</p> <ul style="list-style-type: none">- Umzonung / Einzonung nötig- Kompensationsflächen sind noch nicht bestimmt- Konzeptidee aber noch kein detailliertes Projekt vorhanden- Wintersportzone und Gefahrenzone (geringe Gefahr)- Verlegung der bestehenden Parkplätze
<p>Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none">- Projektbezogene Nutzungsplanänderung für das Resort und die Aufhebung der Parkplätze
<p>Grundlagen</p> <ul style="list-style-type: none">- Konzeptgrundlagenkarten mit den Überbauungsdichten- rechtskräftige Nutzungsplanung- Konzept Ober Ganda



4. Anhang: Stellungnahme Bauberatung

Gemeinde Klosters-Serneus,
Projekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“
Stellungnahme Bauberatung

Die Klosters-Madrisa Bergbahnen AG beabsichtigt die Realisierung eines Ferienresorts im Bereich der Madrisabahn-Talstation in Klosters-Dorf. Vorgesehen sind die Errichtung eines Hotels mit bewirtschafteten Ferienwohnungen, eines SPA-Bereichs sowie der Neubau eines Parkhauses.

Im Hinblick auf die Einfügung in die Umgebung sowie die Gestaltung der einzelnen Bauten wurde der Gemeinde seitens des Amtes für Raumentwicklung Graubünden im Rahmen des Vorprüfungsberichtes zur Teilrevision der Ortsplanung „Ober Ganda“ empfohlen, den zuständigen Bauberater bereits im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens beizuziehen.

Mit Auftrag vom 11.06.2018 kam die Gemeinde Klosters-Serneus dieser Empfehlung nach und beauftragte die STW AG für Raumplanung als Bauberaterin der Gemeinde, das vorliegende Richtprojekt zu begutachten und allfällige Optimierungsvorschläge zu formulieren.

Grundlagen

Als Grundlage für die vorliegende Stellungnahme stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Barandun + Partner AG:
Situation 1:500 vom 18.06.2018
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Barandun + Partner AG:
Erschliessung 1:500 vom 18.06.2018
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Barandun + Partner AG:
Nutzungsschema 1:500 vom 18.06.2018
- Richtprojekt „Ferienresort Ober Ganda, Klosters“ der Barandun + Partner AG:
Baufelder 1:500 vom 18.06.2018
- Projektinformationen „Ober Ganda Klosters“ der Barandun + Partner AG vom 18.06.2018
- Teilrevision der Ortsplanung (Phase 1) „Ober Ganda“, Stand Öffentliche Auflage
- Vorprüfungsbericht des ARE GR zur Teilrevision der Ortsplanung (Phase 1) „Ober Ganda“ vom 23.03.2018



Ausgangslage

Auf der in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG gelegenen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 860 soll ein Feriendorf, bestehend aus Hotel (mit 78 Hotelzimmern und Restaurant), bewirtschafteten Ferienwohnungen (78 Wohneinheiten, verteilt auf 7 Gebäude) und SPA-Bereich errichtet werden. In das Hotelgebäude soll zusätzlich ein Sportgeschäft integriert werden. Für die geplante Realisierung des Feriendorfes ist die Erstellung von gut 130 Parkplätzen erforderlich. Dafür soll westlich der Schlappinstrasse ein neues Parkhaus errichtet werden. Es ist vorgesehen, neben den für das Feriendorf erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten auch die heute für den Bergbahnbetrieb bestehenden gut 100 Parkplätze sowie die für diesen Zweck neu geplanten zusätzlichen 230 Parkplätze im Parkhaus unterzubringen. Im geplanten neuen Parkhaus werden somit rund 460 Autos abgestellt werden können. Neben den Parkplätzen im Parkhaus sind für Kurzzeitparkierer (Rezeption und Sportgeschäft) 16 zusätzliche Aussenparkplätze auf dem Gelände des Feriendorfes vorgesehen.

Das zur Errichtung vorgesehene neue Parkhaus wie auch in etwa die Hälfte der zur Realisierung vorgesehenen Hochbauten des Ferienresorts betreffen heute bestehende Parkierungsflächen der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind geprägt durch offene Grünlandflächen. Im Waldstück auf der Parzelle Nr. 860 steht die Waldfesthütte der Musikgesellschaft Madrisa. Ebenfalls auf Parzelle Nr. 860 befindet sich, am Ende der Talabfahrts piste Schlappin, die Kanonenbar. Beide Gebäude bleiben unverändert bestehen. Auf dem Parkplatz Ost (Parzelle Nr. 860) steht ein Stall (Gebäude Nr. 331), welcher zur Realisierung des Vorhabens entfernt werden soll. Das entsprechende Gebäude ist in keinem Inventar als Gebäude mit wertvoller Bausubstanz verzeichnet.

Das Parkhaus wird auf den bestehenden Parkplätzen westlich der Schlappinstrasse in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu liegen kommen. Jener Teil der Parzelle Nr. 860, auf welchem das Feriendorf realisiert werden soll, befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und teilweise im übrigen Gemeindegebiet. Im derzeit in der Revision befindlichen Zonenplan wird für das Feriendorf Ober Ganda eine neue Spezialzone Ober Ganda festgesetzt. Zugehörige gesetzliche Bestimmungen finden sich in Art. 19^{ter} des Baugesetzes.

Gemäss Artikel 73 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) gilt es, Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.



Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes heisst es in Art. 3 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus: „Der derzeitige Charakter der Siedlung und Landschaft soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Proportionen, Dachgestaltung, Baumaterialien und Farbgebung der Fassaden und des Daches der am Orte vorherrschenden, bewährten Bauweise anzupassen.“

Beschrieb des Vorhabens

Das Richtprojekt mit Projektinformationen der Barandun + Partner AG vom 18.06.2018 sieht folgende Projektbestandteile vor:

Hotel, 4-geschossig (Grundfläche 796 m²):

- 78 Doppelzimmer
- Restaurant (130 Sitzplätze)
- Rezeption / Büros / Gameroom / Kiosk gemeinsam mit dem Ferienresort genutzt
- Küche / Lagerräume
- betrieblich notwendige Nebenräume inkl. Wärmeezeugung gemeinsam mit dem Ferienresort genutzt
- Sportgeschäft inkl. Ski- und Veloraum (440 m²)
- Garage für Betriebsfahrzeuge, Geräte etc. (85 m²)

Ferienresort:

- 78 Wohneinheiten, verteilt auf 7 Häuser (2-5-geschossig)
(Grundfläche Haus 1, 2, 6 u. 7: 277 m²; Grundfläche Haus 3, 4 u. 5: 180 m²)
- Wellness / SPA

Parkhaus (Grundfläche 2'557 m²):

- 459 PP (429 gedeckte PP, 30 offene PP)



Abbildung 1: Nutzungsschema aus dem Richtprojekt mit Parkhaus und Anbaute für Pistenfahrzeug (violett), Ferienhäuser mit den Ferienwohnungen (orange), Hotelgebäude (rot) und SPA-Bereich (blau) – nicht massstäblich

Die innerhalb der Spezialzone Ober Ganda zulässigen Gebäudehöhen werden in Art. 19^{ter} BauG wie folgt festgelegt:

Nutzung	Geschossigkeit	Max. Höhe Traufe / Flachdach	Max. Höhe First	Max. Gesamthöhe über Terrain
Hotel	4 G	1'163 m.ü.M.	1'165 m.ü.M.	13.60 m
Haus 1	2 G + DG	1'153 m.ü.M.	1'158 m.ü.M.	8.20 m
Haus 2	4 G + DG	1'161 m.ü.M.	1'167 m.ü.M.	13.60 m
Haus 3	3 G + DG	1'162 m.ü.M.	1'166 m.ü.M.	11.00 m
Haus 4	4 G + DG	1'165 m.ü.M.	1'169 m.ü.M.	11.50 m
Haus 5	3 G + DG	1'167 m.ü.M.	1'171 m.ü.M.	10.80 m
Haus 6	5 G + DG	1'176 m.ü.M.	1'181 m.ü.M.	15.20 m
Haus 7	5 G + DG	1'170 m.ü.M.	1'175 m.ü.M.	13.50 m
Parkhaus	-	1'151 m.ü.M.	-	ca. 9 m



Das Richtprojekt sieht vor, dass sich die Gestaltung der Gebäude an den bestehenden umliegenden Bauten orientiert. Die Gebäude der Ferienhäuser weisen entsprechend einen gemauerten Sockel auf und sind teilweise verputzt, teilweise mit Holz verkleidet. Das Giebeldach wird mit einer Eternitverkleidung versehen. Das Hotelgebäude wird mit Balkonen ergänzt und die Fassade mit einer Holzverschalung versehen.

Das Parkhaus wird in Stahl-Systembauweise errichtet und zum Teil mit Holz verkleidet.

Die Giebeldächer sind überwiegend in Nordost-Richtung orientiert.

Die nachfolgenden Visualisierungen zeigen die Einbindung des Richtprojektes in die Umgebung.



Abbildung 2: Visualisierung, Stand 18.06.2018 (Quelle: Barandun+Partner AG)



Abbildung 3: Visualisierung, Stand 18.06.2018 (Quelle: Barandun+Partner AG)

Beurteilung des Richtprojektes

Das geplante Feriendorf im Gebiet Ober Ganda grenzt unmittelbar an die bestehende Kernzone von Kusters-Dorf an, dessen Ortsbild im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutsam geführt wird. Gemäss ISOS finden sich in Kusters-Dorf noch gewisse räumliche Qualitäten der Siedlung im Bereich der Hauptstrasse sowie durch die zum Teil noch spürbare Nutzungsbeziehung zwischen Bausubstanz und Zwischenbereichen in den übrigen, heute noch bäuerlichen Ortsteilen südlich der Bahnlinie. Ein Grossteil der Siedlung ist jedoch geprägt durch weitgehend veränderte oder umgenutzte Bausubstanz ohne besondere architekturhistorische Qualitäten. Insbesondere in den Randbereichen der Siedlung, so auch im betrachteten Vorhabensraum, finden sich zunehmend Neubauten unterschiedlicher baulicher Qualität. Prägend für die Siedlungsstruktur von Kusters-Dorf ist eine verstreute Bauweise mittel- bis grossvolumiger Baukörper. Eine einheitliche Firstausrichtung ist nicht erkennbar.



Das geplante Vorhaben stellt eine Ortserweiterung erheblichen Ausmasses dar. Dabei nimmt das vorliegende Richtprojekt im Bereich des Ferienresorts die vorhandene Siedlungsstruktur auf und führt sie, über die Grenzen der bisherigen Siedlungsfläche hinaus, weiter. Die für das Ortsbild charakteristische Streubauweise spiegelt sich in der geplanten offenen Bauweise, welche aus acht einzelnen Baukörpern (sieben Wohnbauten + ein Hotelbau) besteht, wider. Die Ausrichtung der Baukörper entspricht in der Dachgeometrie der im Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Baustruktur. Die Volumetrie der Baukörper übersteigt hingegen die der angrenzenden Bebauung deutlich. Insbesondere das Hotelgebäude hebt sich in seiner Geometrie und Volumetrie deutlich von der angrenzenden Bebauung ab. Die variierende Geschossigkeit der geplanten Baukörper nimmt Bezug zu der vorhandenen Topografie. Aus übergeordneter siedlungsbaulicher Sicht wäre für die nördlichen Häuser 6 und 7 eine Höhenentwicklung von einem Sockelgeschoss, drei Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss für eine optimale Integration in den bestehenden siedlungsbaulichen Kontext angemessen.

Die vorgesehene Bauweise und Materialität der Punkthäuser entsprechen weitgehend der ortsüblichen Gestaltung. Holz-/Putz-Fassaden finden sich recht häufig in Klosters und stellen damit ein prägendes Element des Ortsbildes dar, welches im Richtprojekt aufgegriffen wird. Im Sinne einer klaren, dem Ort angemessenen Fassadengestaltung sowie einer deutlichen Definition der Bauvolumen wird empfohlen, von einer Positionierung der Balkone an den Gebäudeecken abzusehen.

Das Hotelgebäude hebt sich aufgrund seiner Grösse und Gestalt deutlich aus dem Ortsbild hervor. Um dennoch eine möglichst gute Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, wäre aus Sicht der Bau- und Gestaltungsberatung eine schlichte, zurückhaltende Fassadengestaltung wünschenswert. Eine durchgehende Holzverschalung nimmt die ortsübliche Gestaltung auf und wird sowohl der Funktion des Gebäudes als auch dem Charakter des Ortes gerecht.

Hinsichtlich der Materialität der Bau- und Gestaltungselemente (Fenster, Geländer etc.) sollte auf ortsübliche Materialien zurückgegriffen werden.

Die Dachflächen der Punkthäuser fügen sich in Materialität, Ausrichtung und Dachneigung gut in das Ortsbild ein. Hinsichtlich der Dachgestaltung des Hotelgebäudes wäre es wünschenswert, die Dachneigung, wie bereits bei den Punkthäusern berücksichtigt, ebenfalls an die Umgebung anzupassen.



Die Körnung und Anordnung der Baukörper erlauben eine gute Durchgängigkeit. Zwischen den Baukörpern werden Freiräume und einzelne Wegeverbindungen aufgespannt, welche die siedlungsbauliche Dichte relativieren und in den umgebenden Landschaftsraum vermitteln. Hier sollte ein besonderes Augenmerk auf eine hochwertige, strukturierende Aussenraumgestaltung gelegt werden. Auf eine ausreichende Überdeckung unterirdischer Bauten und Anlagen ist zu achten.

Das westlich der Schlappinstrasse vorgesehene Parkhaus deckt mit insgesamt 459 Parkplätzen den Parkplatzbedarf für die Madrisabahnbenutzer als auch für die Gäste des Ferienresorts ab. Gemäss Richtprojekt wird das Gebäude optimal an die vorhandene Topografie angepasst, so dass die oberste Etage des Parkhauses ebenerdig auf dem Niveau der bestehenden Waldfesthütte zu liegen kommt. Der ostseitig sich anschliessende bewaldete Hang bietet dem Gebäude einen wichtigen visuellen Hintergrund. Die geplante Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung lässt Anklänge an ortsübliche Gestaltungen erkennen und trägt somit wesentlich zu einer guten Einbindung des Baukörpers in die Umgebung bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das geplante Vorhaben trotz seiner raumbedeutsamen Ausdehnung aus Sicht der Bau- und Gestaltungsberatung gut in die Umgebung integriert. Die Bestimmungen der Art. 73 Abs. 1 KRG Art. 3 Abs. 1 BauG werden gebührend berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Bei der weiteren Projektkonkretisierung ist ein besonderes Augenmerk auf die Materialisierung sowie auf eine hochwertige Aussenraumgestaltung zu legen.

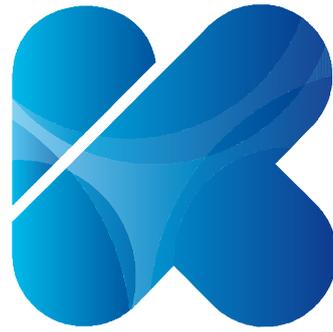
Silke Altena

Chur, 28.06.2018



5. Anhang: Lärmschutznachweis vom 12. September 2017

KUSTER+
PARTNER



LÄRMSCHUTZNACHWEIS

STRASSENLÄRM, TIEFGARAGEN- UND PARKPLATZLÄRM

FERIENRESORT OBERE GANDA KLOSTERS

Auftraggeber	Klosters-Madrisa Bergbahnen AG, Madrisastrsse 7, 7252 Klosters Dorf
Auftragsnummer	C.3667.
Ort, Datum	Chur, 12. September 2017
Sachbearbeiter	Josef Kuster
Verteiler	Baulink AG, Andrea Mainetti, Tittwiesenstrasse 27, 7000 Chur am@baulink.ch
Versand	An Verteiler per E-Mail

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG, ZUSAMMENFASSUNG	3
2.	GRUNDLAGEN	3
	2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
	2.2 FACHLICHE GRUNDLAGEN	3
	2.3 WEITERE GRUNDLAGEN	3
	2.4 PLANUNTERLAGEN	3
	2.5 LAGE	4
	2.6 EMPFINDLICHKEITSSTUFE	5
	2.7 BELASTUNGSGRENZWERTE	6
	2.8 BERECHNUNG STRASSENLÄRM	6
	2.9 BERECHNUNG PARKIERUNGEN	6
	2.10 RANDBEDINGUNGEN BERECHNUNG	6
3.	STRASSENLÄRM	7
	3.1 BEURTEILUNG NACH ANHANG 3 DER LSV	7
	3.2 VERKEHRSDATEN UND EMISSIONEN	7
	3.3 IMMISSIONEN	8
	3.4 NACHWEIS	9
4.	TIEFGARAGEN- UND PARKPLATZLÄRM	9
	4.1 BEURTEILUNG NACH LSV, ANHANG 6	9
	4.2 EMISSIONEN	9
	4.3 IMMISSIONEN AUF NACHBARGEBÄUDE	10
	4.4 OFFENE PARKFELDER	10
	4.5 NACHWEIS	11

BEILAGEN

- 1 Berechnungen / Grafisch Darstellung Strassenverkehrslärm
- 2 Berechnungen / Grafisch Darstellung Strassenverkehrslärm mit Kantonsstrasse
- 3 Berechnungen Parkhaus

1. EINLEITUNG, ZUSAMMENFASSUNG

Das gesamte Areal an der Talstation der Madrisabahn soll mit einem Ferienresort überbaut werden. Hierfür wurde ein Richtplan erstellt. Für die weitere Projektierung und schlussendlich für die Baubewilligung muss anhand eines Lärmschutznachweises überprüft und nachgewiesen werden, ob die Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden können. Wir wurden daher von der Baulink AG beauftragt, das Lärmschutzgutachten auszuarbeiten.

Die detaillierten Lärmberechnungen haben ergeben, dass sowohl der Strassenverkehr, als auch die Parkhauseinfahrt die Belastungsgrenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden können.

Weitere Lärmquellen, wie Lüftungen, Heizanlagen oder detaillierte Auswirkungen auf konkrete Fassaden und Grundrisse konnten aufgrund des aktuellen Planungsstandes noch nicht bearbeitet werden.

2. GRUNDLAGEN

2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7.10.1983, in Kraft seit 1.1.1985
- Lärmschutzverordnung LSV vom 15.12.1986 (Stand 1.1.2016), in Kraft seit 1.4.1987
- Zonenplan Gemeinde Klosters-Serneus
- Angaben der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmbelastungskataster und Baugesetzgebung der Gemeinde Klosters-Serneus

2.2 FACHLICHE GRUNDLAGEN

- Amt für Natur und Umwelt GR / Tiefbauamt Graubünden, Datenbank Strassenverkehr Graubünden vom Juni 2010
- Lärmimmissionen von Parkieranlagen, SNV 640 578 vom Dezember 2016

2.3 WEITERE GRUNDLAGEN

- Angaben zur Parkierung und Verkehrsmengen Strassenzulieferer Parkhaus der Klosters-Madrisa-Bergbahnen AG

2.4 PLANUNTERLAGEN

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Planunterlagen:

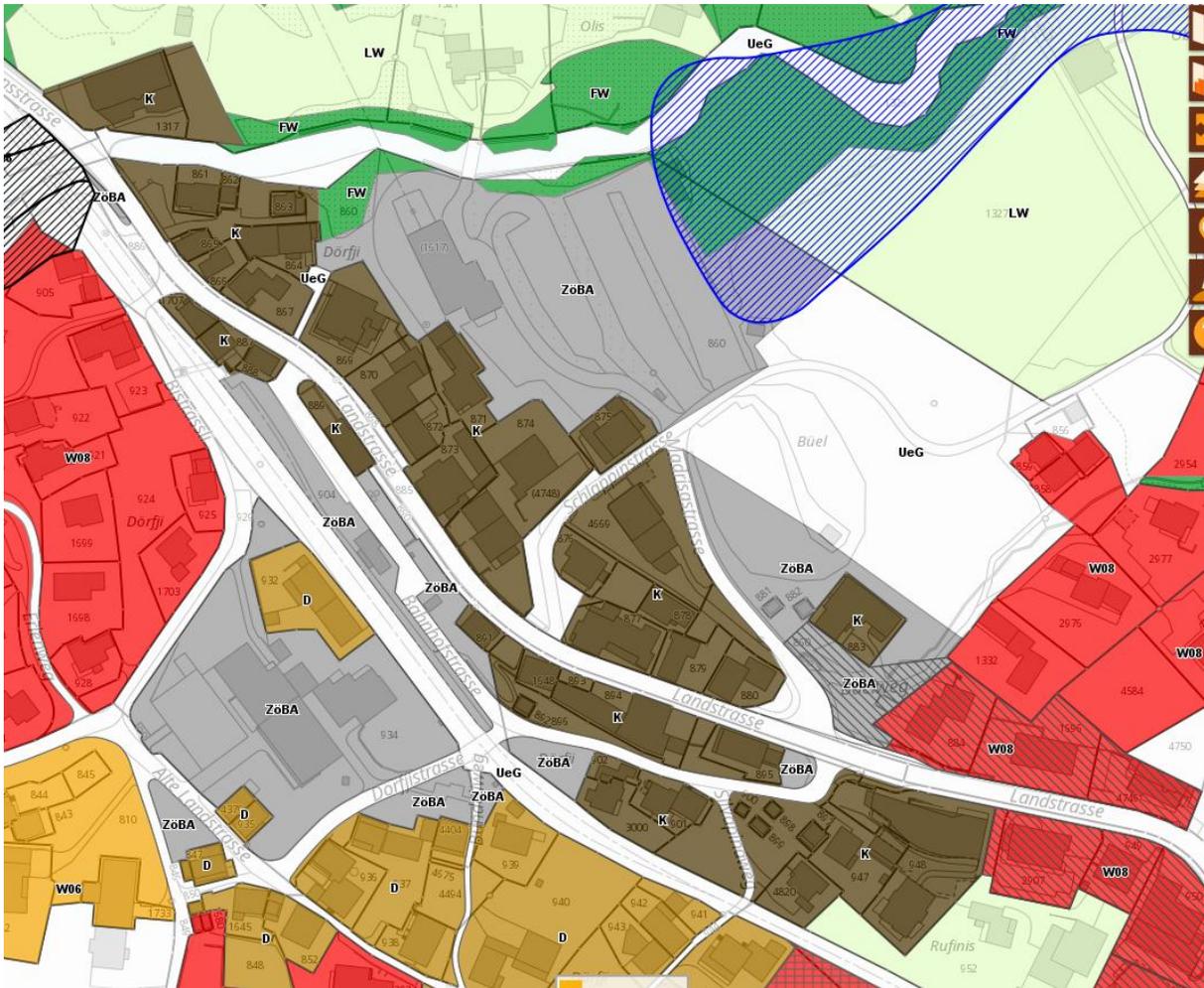
Plan Nr.	Bezeichnung	Massstab	Datum
1210	RICHTPROJEKT_Erschliessung_170517_93	1:500	18.5.2017
1210	RICHTPROJEKT_Situation_170517_91	1:500	18.5.2017
1210	RICHTPROJEKT_Nutzungsschema_170517_92	1:500	18.5.2017
1210	RICHTPROJEKT_Luftbild_170517_90	1:1000	18.5.2017
	3D-Model der Überbauung		
	Angaben der Gebäudehöhen		

2.5 LAGE



Situation mit den neuen Gebäuden (nicht masstäblich)

2.6 EMPFINDLICHKEITSSTUFE



Ausschnitt Zonenplan (Quelle: GeoGR)

Die Überbauung in der heutigen Zone für öffentliche Bauten und dem übrigen Gemeindegebiet wird umgezont und kommt neu gesamthaft in die Empfindlichkeitsstufe ES III zu liegen. Die weiteren angrenzenden Zonen des Kerngebietes liegen ebenfalls in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

2.7 BELASTUNGSGRENZWERTE

Für die Beurteilung der Strassenverkehrslärmbelastung ab der Hauptstrasse gelten die Grenzwerte gemäss Anhang 3 der LSV. Die Beurteilung der Parkieranlagen wird nach dem Anhang 6 der LSV durchgeführt. Die Madrisastrasse ist seit langem bestehend. Anstelle des neuen Parkhauses waren bis anhin offene Parkplätze auf dem Areal. Damit müssen die Beurteilungspegel des Strassenlärms die Immissionsgrenzwerte IGW einhalten. Das Parkhaus ist ein neues Objekt und hat die Planungswerte PW einzuhalten.

Zeit	Zeitphase	Strassenlärm IGW ES II dB	Strassenlärm IGW ES III dB	Industrie- und Ge- werbelärm PW Wohnen ES II dB	Industrie- und Ge- werbelärm PW Wohnen ES III dB
Tag	06:00 – 22:00	60	65		
Nacht	22:00 – 06:00	50	55		
Tag	07:00 – 19:00			55	60
Nacht	19:00 – 07:00			45	50

2.8 BERECHNUNG STRASSENLÄRM

Die Lärmermittlung erfolgt durch Berechnung mit der Software CadnaA 2017, als Algorithmus liegt StL-86+ zugrunde. Das dreidimensionale Modell beruht auf den effektiven topografischen Gegebenheiten und der bis anhin bekannten Gebäudehöhen.

Die Gefälle der Strassen werden anhand des Geländemodells bestimmt. Die Geschwindigkeiten im Quartier mit 30km/h festgelegt. Da es sich um neuen Beläge handelt, werden keine Zuschläge dafür eingesetzt.

2.9 BERECHNUNG PARKIERUNGEN

Die Lärmermittlung erfolgte durch Berechnung mit einem eigenen Tool, basierend auf der Norm SN 640 578. Dabei werden die Immissionen der Zufahrt (gem. SN 640 578 Paragraph 14.1) wie auch der Schallabstrahlung aus der Einfahrtsöffnung in der Berechnung berücksichtigt.

2.10 RANDBEDINGUNGEN BERECHNUNG

Bei den Berechnungen wurden Reflexionen bis zu 2. Ordnung berücksichtigt. Der massgebende Beurteilungspunkt befindet sich jeweils in der Mitte eines offenen Fensters. Die Höhe des Immissionspunktes wird mit 1.50 m über der fertigen Bodenkote des entsprechenden Stockwerkes angenommen. Die Lärmausbreitung wird auf einer Höhe von 4.5m über Terrain bestimmt (Mitte 1.Obergeschoss).

Da die Gebäude noch nicht projektiert sind und die Grundrissanordnungen noch nicht vorliegen, berechnen wir mit der Hausbeurteilung die stets schlechtesten Immissionspegel an den Fassaden. Diese werden in einem Kreissymbol dargestellt und zwar die Tages- und die Nachtwerte. Diese Angaben sind gerundete Zahlen. In unseren nachfolgenden Tabellen verwenden wir jeweils die auf eine Kommastelle genaueren Berechnungswerte, was zu geringen Abweichungen führen kann.

3. STRASSENLÄRM

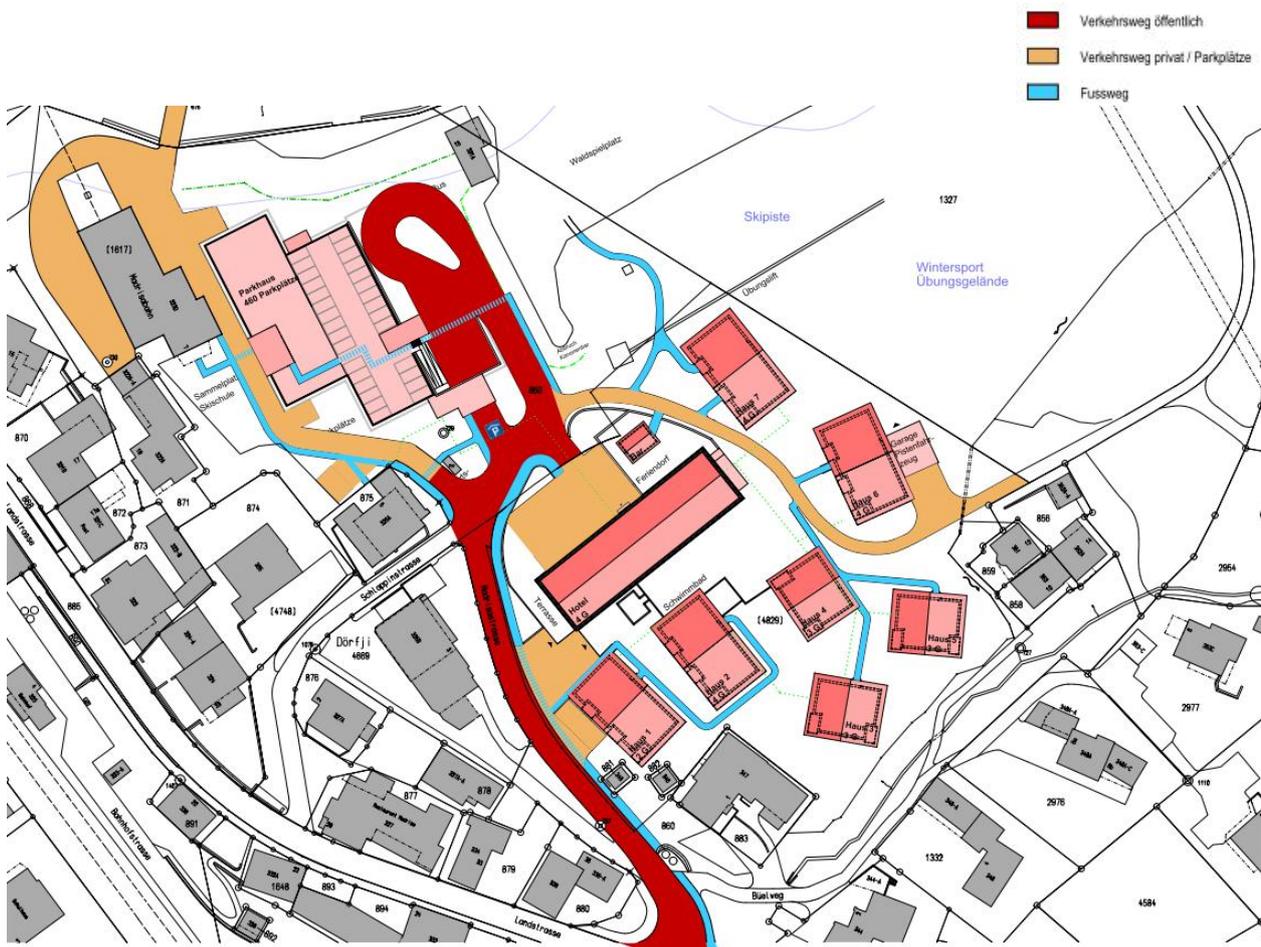
3.1 BEURTEILUNG NACH ANHANG 3 DER LSV

Der Beurteilungspegel L_r für Strassenverkehrslärm bestimmt sich nach Anhang 3 der Lärmschutzverordnung wie folgt:

$$L_r = L_{eq} + K1$$

L_r	Beurteilungspegel gemäss LSV, Anhang 3
L_{eq}	Mittlerer A-bewerteter Immissionspegel am Beurteilungspunkt
K1	Pegelkorrektur für Teilverkehrsmengen $Nt/Nn \leq 100$ Fahrzeuge/Stunde

3.2 VERKEHRSDATEN UND EMISSIONEN



Nutzungsplan des Richtprojektes (nicht massstäblich)

Gemäss Angaben der Bergbahnen wird das Parkhaus am Morgen durch die Skifahrer gefüllt und am Nachmittag wieder entleert. Die Garage wird ebenso von den Bewohnern der neuen Häuser benutzt, wie auch von den Hotelgästen. Da die Fluktuationen insgesamt schwierig abzuschätzen sind,

rechnen wir mit einer einmaligen Beschickung des gesamten Parkhauses pro Tag. Diese Annahme betrifft Spitzentage und könnte, über die gesamte Saison gesehen, noch abgemindert werden.

Die Anlieferung für das Hotel wird über die Madrisastrasse erfolgen. Hier kann man mit 2-5 Last- und Lieferwagen pro Tag gerechnet werden. Anlieferungen für die Bahn werden ebenfalls nochmals mit 5 LKW pro Tag berücksichtigt.

Die weiter obenliegenden Quartierstrasse zu den Häusern 4, 5, 6 und 7 wird mit einem Tagesverkehr von 50 PW angenommen. Der Wendepplatz wird mit 100 PW pro Tag in Rechnung gesetzt. Damit ergibt sich ein Tagesverkehr von $2 \times 460 + 100 + 50 = 1070$ PW und $2 \times 5 = 10$ LKW. In der Nacht rechnen wir mit etwa 100 PW. In einer ersten Phase wird die Lärmbelastung der Gebäude nur mit der Zufahrtsstrasse zum Parkhaus berechnet (Beilage 1).

Die Kantonsstrasse weist gemäss kantonalem Lärmbelastungskataster Strassenlärm für 2010 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von 3587 Fahrzeugen auf. Rechnet man diesen auf das Jahr 2017 mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1% hoch, so ergibt sich eine DTV von 3846 Fahrzeugen. Wir berechnen in einer zweiten Phase den gesamten Immissionspegel auf die Gebäude mit Kantonsstrasse (Beilage 2).

Die Berechnung des Strassenlärms wird bis zur Parkhauseinfahrt festgelegt. Die Einfahrt selbst ist Gegenstand der Berechnungen Parkhaus in Kap. 4.

3.3 IMMISSIONEN

Beurteilungspunkte	Empfindlichkeitsstufe ES	Geschoss	Ohne Kantonsstrasse Beurteilungspegel L _r dB(A)		Mit der Kantonsstrasse Beurteilungspegel L _r dB(A)		Belastungsgrenzwerte Immissionsgrenzwert IGW dB(A)	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB	Nacht dB
			Haus 01	III	1.OG	52	39	53
Haus 02	III	1.OG	55	42	55	43	65	55
Haus 03	III	1.OG	52	39	52	39	65	55
Haus 04	III	1.OG	56	43	64	50	65	55
Haus 05	III	1.OG	51	39	58	44	65	55
Haus 06	III	1.OG	40	30	40	31	65	55
Haus 11	III	1.OG	45	35	46	35	65	55
Haus 12	III	1.OG	52	39	52	40	65	55
Haus 13	III	1.OG	53	41	56	43	65	55
Haus 14	III	1.OG	41	28	52	38	65	55
Haus 15	III	1.OG	43	33	47	34	65	55
Haus 16	III	1.OG	39	27	53	39	65	55
Haus 17	III	1.OG	39	30	46	31	65	55
Haus 18	III	1.OG	42	32	42	32	65	55

3.4 NACHWEIS

Sämtliche Beurteilungspegel, ob ohne oder mit Kantonsstrasse, können die Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen der Lärmschutzverordnung einhalten.

4. TIEFGARAGEN- UND PARKPLATZLÄRM

Die Tiefgarage wird hinsichtlich der Lärmemissionen der Zufahrt und der Rampe beurteilt.

Bei einem neuen Parkhaus handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Das Parkhaus wird vorläufig nur hinsichtlich Zufahrt berechnet, da noch kein detailliertes Projekt vorliegt. Nach Vorliegen des Projektes Parkhaus muss eine Berechnung nach SNV 640 578 noch nachgereicht werden. Mit der Beurteilung der Einfahrt kann mindestens zum jetzigen Zeitpunkt eine Abschätzung der Immissionen auf das Hotel und die umliegenden Gebäude beim Parkhaus abgegeben werden.

4.1 BEURTEILUNG NACH LSV, ANHANG 6

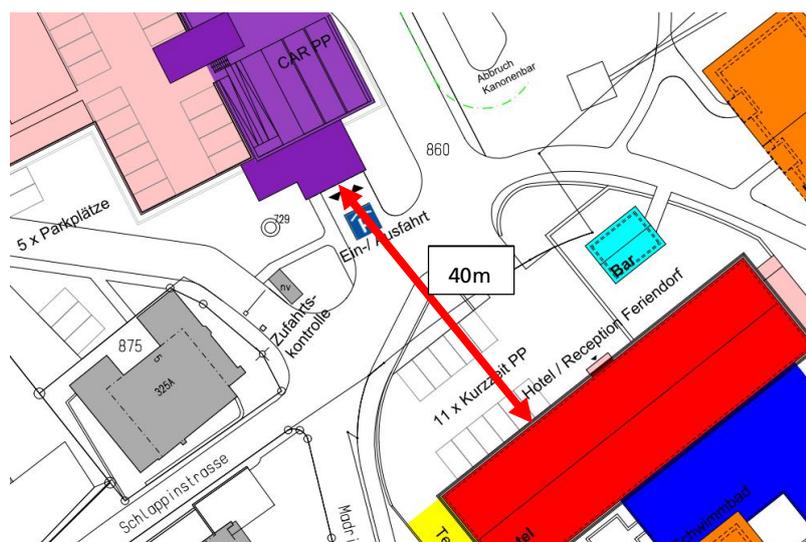
Der Beurteilungspegel L_r für Industrie- und Gewerbelärm wird gemäss LSV, Anhang 6 mit folgender Formel bestimmt:

$$L_r = L_{eq} + K1 + K2 + K3 + 10 * \log(t_i/t_0)$$

Legende

L_{eq}	A-bewerteter Mittelungspegel am Immissionsort
K1	Generelle Pegelkorrektur
K2	Pegelkorrektur für die Tonhaltigkeit
K3	Pegelkorrektur für die Impulshaltigkeit
t_i	Durchschnittliche tägliche Lärmphase
t_0	Bezugszeit 12 h (720 Minuten)

4.2 EMISSIONEN



Lage der Parkhauseinfahrt gegenüber den umliegenden Gebäuden (nicht massstäblich)

4.3 IMMISSIONEN AUF NACHBARGEBÄUDE

Es wird ein Immissionspunkt im 1. Obergeschoss des gegenüberliegenden Hotels berechnet, unter der Annahme, dass es sich um einen lärmempfindlichen Raum handelt.

Bezeichnung	ES gem. Zonenplan	Immissionspegel L_{eq}		Pegelkorrekturen			Beurteilungspegel L_r		Belastungsgrenzwert Planungswert	
		Tag	Nacht	K1	K2	K3	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Nachbargebäude	III	37.7	32.9	0/5	2	2	40	40	60	50

Die Korrekturwerte sind wie folgt gewählt:
 K1 = 0 am Tag und K1 = 5 in der Nacht
 K2 = 2 Tonhaltigkeit
 K3 = 2 Impulshaltigkeit

4.4 OFFENE PARKFELDER



Situation mit offenen Parkfeldern (nicht masstäblich)

Bei den offenen Parkfeldern handelt es sich um drei Orte, die zweimal fünf Parkplätze und einmal elf Parkplätze aufweisen. Gemäss gängiger Praxis werden Parkflächen unter 19 Parkplätzen und mehr als 7m Abstand zu einem Immissionspunkt nicht berechnet.

4.5 NACHWEIS

Der Beurteilungspegel am gegenüberliegenden Hotel hält die geforderten Belastungsgrenzwerte ein. Damit wird automatisch auch an allen anderen Fenstern der Belastungsgrenzwert eingehalten, da lärminduzierte Fenster anderer Gebäude weiter weg sind.

Die offenen Parkplätze ergeben keine nachweisbaren Immissionen.

KUSTER + PARTNER AG



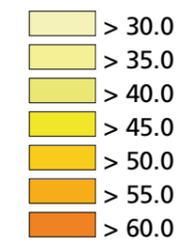
Josef Kuster

BEILAGEN

**C.3667.
Richtplan
Ferienresort Obere Ganda
7252 Klosters Dorf**

**Lärmausbreitung
Strassenlärm**

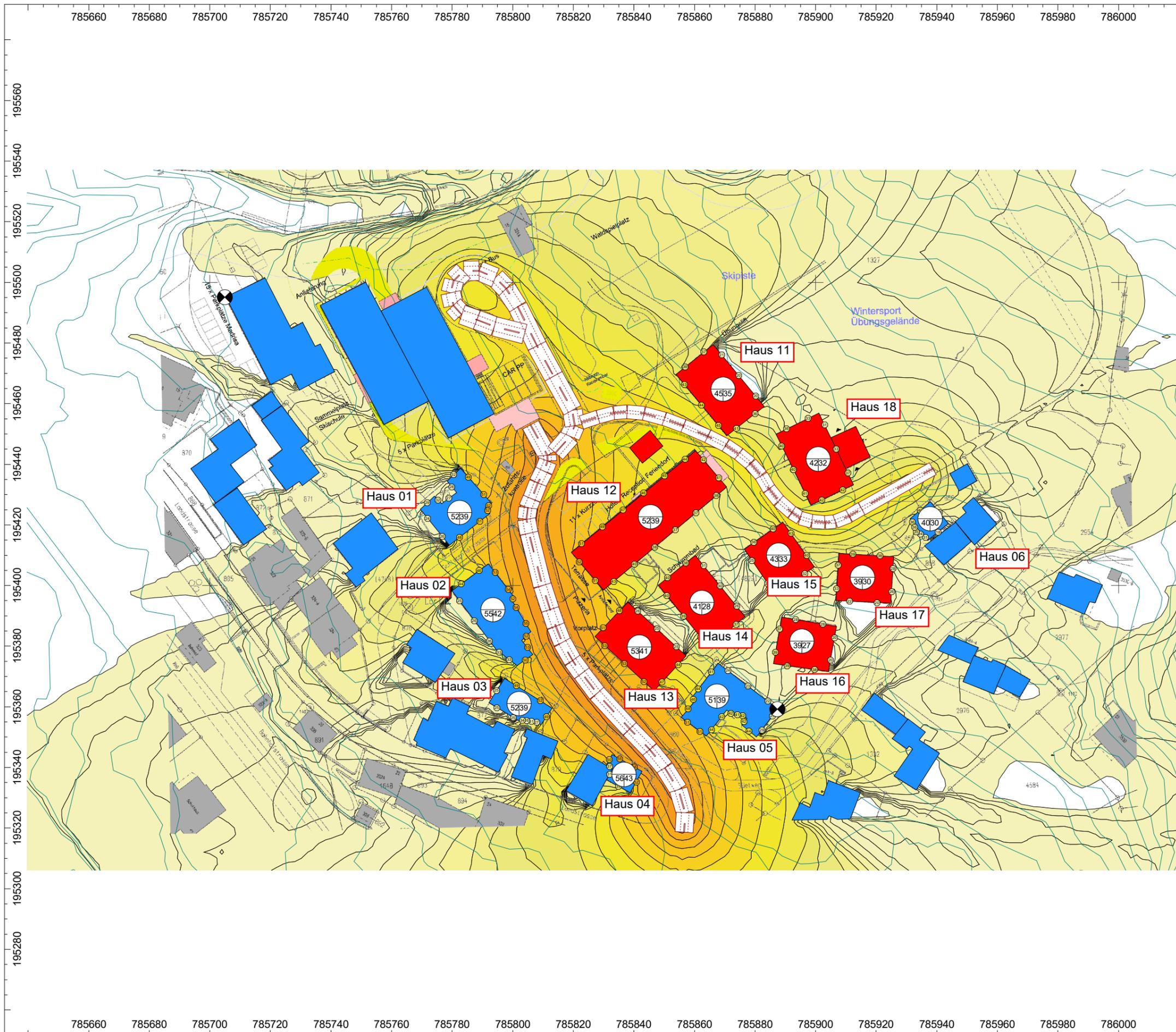
**Grafische Darstellung der
Immissionspegelausbreitung
in 4.5m über Terrain**



Kuster + Partner AG
Hartbertstrasse 10
7000 Chur

Tel: 081 258 45 00

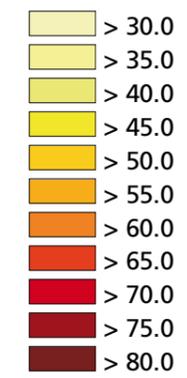
chur@kusterpartner.ch
www.kusterpartner.ch



**C.3667.
Richtplan
Ferienresort Obere Ganda
7252 Klosters Dorf**

**Lärmausbreitung
Strassenlärm
mit Kantonstrasse**

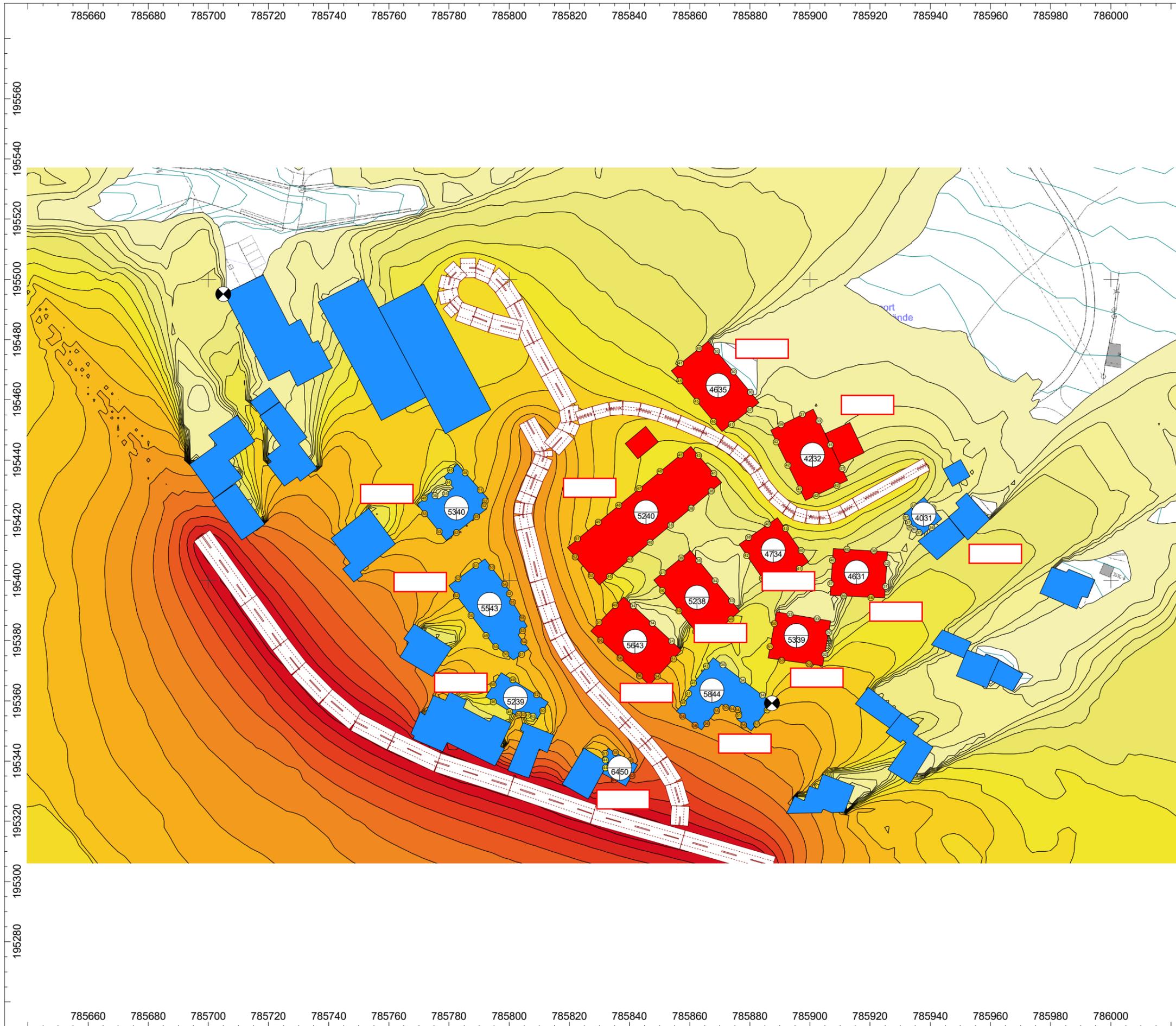
**Grafische Darstellung der
Immissionspegelausbreitung
in 4.5m über Terrain**



Kuster + Partner AG
Hartbertstrasse 10
7000 Chur

Tel: 081 258 45 00

chur@kusterpartner.ch
www.kusterpartner.ch



PROJEKT
AUFTRAGSNUMMER
ORT, DATUM
SACHBEARBEITER

Richtplan Obere Ganda, Klosters Dorf
C.3667.
Chur, 12. September 2017
Josef Kuster

Eingabedaten

Anzahl Parkplätze	N	Fz	460
Steigung	s	%	8.0
Tor sichtbar			Ja
Sichtwinkel auf das Portal ab Empfangspunkt	φ	°	15
Aspektwinkel (links) ab Empfangspunkt	δ_l	°	10
Aspektwinkel (rechts) ab Empfangspunkt	δ_r	°	5
Distanz Schallquelle zu Empfangspunkt	d	m	40
Distanz Portal zu Empfangspunkt	d_p	m	40
Fläche des Tores	F	m ²	24

Emissionspegel

			Tag	Nacht
Anzahl Fahrten pro Stunde	M	Fz/h	71.9	24.0
Steigungszuschlag	dSt	dB	2.5	
Konstante für den Sichtwinkel φ auf das Portal	C		37.0	
Portaleffekt (falls Portal sichtbar)	$L_{rportal}$		37.3	32.6
Aspektwinkelverlust	dA	dB	10.8	
Resultierender Emissionspegel Zufahrt	$L_{rZufahrt}$	dB	64.5	59.7
Totaler Emissionspegel	$L_{re,tot}$	dB	64.5	59.7

Immissionspegel

			Tag	Nacht
Abstandsverlust	dS	dB	16.0	
Immissionspegel	L_r	dB	37.7	32.9

Beurteilungspegel

			Tag	Nacht
Emissionszuschlag für die Nacht	K1	dB	0.0	5.0
Zuschlag für den Impulsgehalt (bei mehr als 50 Fahrten / h)	K2	dB	2.0	2.0
Emissionsabschlag für absorbierende Auskleidung der Rampe: 3dB für 5m Länge / 5dB für 10m Länge	K3	dB	2.0	2.0
Reflexionszuschlag		dB	2.0	2.0
Beurteilungspegel	$L_{r,tot}$	dB	40	40
Empfindlichkeitsstufe			III	III
Belastungsgrenzwert nach LSV, Planungswert L_r			60	50

Anforderungen erfüllt	Ja	Ja
------------------------------	-----------	-----------