



## DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

### A.

Der Vorstand der Gemeinde **Klosters-Serneus** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 17. Dezember 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda) umfasst.

Ein am 18. Februar 2020 aktualisierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 25. November 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 17. Dezember 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (BR 801.100) erfolgte am 10. Januar 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Januar 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

### B.

#### **Zonenplan 1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda)**

##### **1. Gegenstand**

Gegenstand des vorliegend zu genehmigenden Zonenplans 1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda) bildet die Festlegung einer Waldabstandslinie (Baulinie) auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1183 im Gebiet "Unter Ganda". Auf dieser Parzelle wurde für eine Bauunternehmung eine rund 3546 m<sup>2</sup> grosse Baurechtsparzelle (D4847)

gebildet. Mit der Waldabstandslinie soll der nach Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) für Bauten und Anlagen üblicherweise geltende Mindestwaldabstand von 10 m gegenüber dem auf dem südlichen Bereich der genannten Parzelle gelegenen Hochwaldstreifen ausnahmsweise auf 7 m reduziert werden. Die festgelegte Waldabstandslinie verläuft parallel zu dem im Jahr 2017 definierten Waldumriss.

Die Waldabstandslinie wurde mit dem geplanten Bau eines Werkhofs begründet. Aufgrund der baulichen und betrieblichen Anforderungen an die neu zu erstellende Halle sowie wegen verschiedenen einzuhaltenden Randbedingungen (bestehende Topographie; ehemaliger Deponiestandort, welcher grundsätzlich nicht mit Gebäuden überstellt werden darf; festzulegender nicht überbaubarer Gewässerraum) erweist sich die Reduktion des üblicherweise geltenden Mindestwaldabstands von 10 m im genannten Bereich auf ausnahmsweise 7 m als notwendig.

## **2. Geringfügige Anpassung der festgelegten Waldabstandslinie**

Mit Schreiben vom 20. März 2020 teilt der Vorstand der Gemeinde Klosters-Serneus dem DVS mit, dass sich die Baurechtsnehmerin im Rahmen der Beschwerdeaufgabe gemeldet habe. Sie habe die Gemeinde darauf hingewiesen, dass vereinbart worden sei, die Waldabstandslinie mit einem Abstand von 7,0 m parallel zur südlichen Grenze der Baurechtsparzelle und nicht parallel zum südlich angrenzenden Waldstück zu führen. Die Festlegung einer Waldabstandslinie in einem Abstand von 7,0 m zur südlich verlaufenden Waldgrenze bringe der Baurechtsnehmerin jedenfalls nicht die gewünschten Vorteile in Bezug auf eine optimale Überbauung und Nutzung ihrer Baurechtsparzelle.

Gestützt auf die erwähnte Eingabe beantragt der Gemeindevorstand Klosters-Serneus, die Genehmigungsbehörde solle die festgelegte Waldabstandslinie so genehmigen, dass sie in einem Abstand von 7 m zur südlichen Grenze der Baurechtsparzelle Nr. 4847 verlaufe.

Die so korrigierte Waldabstandslinie wurde in einem Zonenplan 1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda) vom 17. Februar 2020 festgehalten. Es kann festgestellt werden, dass es sich dabei um eine geringfügige Änderung des ursprünglich vom Gemeindevorstand Klosters-Serneus am 17. Dezember 2019 beschlossenen Zonenplans

1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda) handelt. Auf einer rund 15 m langen Teilstrecke wird der Waldabstand auf bis zu 3 m reduziert, während auf den übrigen rund 60 m im Vergleich zur ursprünglichen Festlegung ein grösserer Waldabstand resultiert.

Zusammenfassend kommt das DVS zum Schluss, dass die Waldabstandslinie auf der Baurechtsparzelle Nr. D4847 nach Massgabe des nachgereichten Zonenplans 1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda) vom 17. Dezember 2019 (Fassung vom 17. Februar 2020) genehmigt werden kann.

### **3. Vorhandene Altlast auf der Parzelle Nr. 1183**

Auf der Parzelle Nr. 1183 befindet sich eine ehemalige Deponie, die im Kataster der belasteten Standorte unter der Nr. 3871-0113 aufgeführt ist. Im Bereich dieser ehemaligen Deponie wurde im Jahr 2012 eine Voruntersuchung gemäss Bundesverordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung; AltIV; SR 814.680) durchgeführt, welche aus einer historischen und einer technischen Untersuchung bestand. Dabei wurde festgestellt, dass der belastete Standort sowohl eine Kehricht- als auch eine Bauschuttdeponie beinhaltet. Im Rahmen der technischen Untersuchung wurde das Material beprobt und chemisch analysiert. Aufgrund der Ergebnisse kam der Gutachter zum Schluss, dass es sich um einen belasteten Standort handle, der weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sei.

Gemäss Art. 3 AltIV dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden,

- wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden (lit. a) oder
- wenn ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden (lit. b).

Durch den Neubau einer Werkhalle im Bereich der erwähnten ehemaligen Deponie ist eine Verschlechterung der heutigen Situation nicht anzunehmen, weshalb der Standort in Zukunft mit grösster Wahrscheinlichkeit weiterhin nicht sanierungsbedürftig wird.

Gemäss Art. 48 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz; BR 820.100) dürfen Eingriffe in Grundstücke, die im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt sind, nur mit Zustimmung der Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt; ANU) vorgenommen werden. Diese Zustimmung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Sie wird in Verbindung mit der Auflage in Aussicht gestellt, dass allfälliger Aushub zu beproben, entsprechend der Belastung zu triagieren und gesetzeskonform zu entsorgen oder zu verwerten ist. Die Gemeinde als Grundeigentümerin der betroffenen Parzelle Nr. 1183 sowie die Bauherrschaft werden darauf hingewiesen, dass das diesbezüglich erforderliche Gesuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU einzureichen sein wird.

Im übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:1000 Bündi – Erlen (untere Ganda) vom 17. Dezember 2019 (Fassung vom 17. Februar 2020) keine Bemerkungen auf. Der genannte Zonenplan kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:**

1. Der **Zonenplan 1:1000 "Bündi – Erlen (untere Ganda)"** vom 17. Dezember 2019 (Fassung 17. Februar 2020) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Vorstand der Gemeinde Klosters-Serneus wird angewiesen, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 17. Dezember 2019 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass dagegen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden respektive wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
6. Mitteilung an:
  - Gemeindevorstand Klosters-Serneus, Rathaus, Rathausgasse 2, 7250 Klosters
  - Bauunternehmung Vetsch Klosters AG, Kantonsstrasse 2, 7252 Klosters Dorf
  - STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
  - GIS-PLAN AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
  - Amt für Natur und Umwelt
  - Amt für Wald und Naturgefahren
  - Amt für Immobilienbewertung
  - Amt für Raumentwicklung

Chur, 15. April 2020

mitgeteilt: **16. April 2020**

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-  
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Marcus Caduff, Regierungsrat