



**Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II - Baugesetz, Zonenpläne,
Generelle Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung,
Generelle Gestaltungspläne - Verabschiedung z. Hd. der Urnenge-
meinde**

Das Wichtigste in Kürze

BESTANDTEILE TEILREVISION ORTSPLANUNG KLOSTERS, PHASE II

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, beinhaltet eine umfassende Revision des Baugesetzes, eine Anpassung der Zonenpläne (schwergewichtig ausserhalb des Siedlungsgebiets), der Generellen Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sowie der Generellen Gestaltungspläne. Im Einzelnen können die Gegenstand der Revision bildenden Bestandteile wie folgt zusammengefasst werden:

=> Baugesetz:

Der z. Hd. der Urnengemeinde-Abstimmung vorliegende Entwurf des Baugesetzes der Gemeinde Klosters wurde der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und den Regelungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) angepasst. Mit Beschluss vom 23. Mai 2006 trat der Kanton Graubünden der IVHB vom 22. September 2005 bei. Ziel dieses interkantonalen Konkordats ist die Vereinheitlichung der Baubegriffe und damit die Vereinfachung des Bauwesens in der Schweiz. Zudem werden mit den übergeordneten Bestimmungen im KRG Verfahren harmonisiert und letztlich Kosten bei allen am Planungs- und Ausführungsprozess von Bauvorhaben Beteiligten eingespart. Letztlich profitiert die Bauwirtschaft von diesen neuen Regelungen.

Die Zusammenführung der Baugesetze von Saas und Klosters erfolgt im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung.

=> Zonenplan:

Der Zonenplan soll vorwiegend hinsichtlich der Inhalte ausserhalb des Siedlungsgebiets aktualisiert werden. Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, werden noch keine Rückzonungen in eine Nichbauzone vorgenommen. So wurden beispielsweise der Wald und damit verbunden die Landwirtschaftszone aber auch die überlagerten Zonen wie beispielsweise die Gefahrenzonen, die Natur- und Landschaftsschutzzonen der heutigen Situation angepasst. Aufgrund des neuen Gewässerschutzgesetzes müssen schweizweit sogenannte Gewässerraumzonen im Zonenplan festgesetzt werden. Mit der Ausscheidung von Gewässerraumzonen soll sichergestellt werden, dass die Gewässer ihre ökologische Funktion, den Schutz vor Hochwasser sowie eine geeignete Gewässernutzung wie bspw. die Erholungs- und die Wasserkraftnutzung gewährleisten können. Die Gewässerraumzonen sichern in der Nutzungsplanung den dafür erforderlichen Raum. Es handelt sich dabei um Planungsvorhaben, die weitestgehend vorgegeben sind bzw. im Sinne des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) umgesetzt werden müssen.

=> Generelle Erschliessungspläne:

Der vorliegende Entwurf des Generellen Erschliessungsplans Verkehr bildet die unterschiedlichen bestehenden und geplanten Strassen und Wege ab. Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr werden keine längeren, neu geplanten Strassen und Wege festgesetzt.

Der Entwurf des Generellen Erschliessungsplans Ver- und Entsorgung ist ein technisches Planungsinstrument und beinhaltet die Hauptleitungen der unterschiedlichen Medien für die Wasserversorgung, die

Abwasserentsorgung, die Stromversorgung und weitere Infrastrukturen für die Versorgung wie beispielsweise Trafostationen, Elektro-Verteilkästen, Kraftwerke etc.

Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen sowie Inhalte zum Erhalt der historischen Bausubstanz, der Ortsbilder und der Natur- und Kulturobjekte.

VORGEHEN / ZEITPLAN

Die seit 2010 laufende Teilrevision Ortsplanung soll der Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021 zur Beschlussfassung unterbreitet werden. In der Folge kann nach erfolgter 30-tätiger Beschwerdeauflage im Frühjahr 2022 mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden gerechnet werden, welche die Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, damit in Kraft setzen wird.

ANTRAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Phase II, zuzustimmen.

Die Unterlagen der Phase II der Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne, Generelle Gestaltungspläne) sowie der detaillierte Planungs- und Mitwirkungsbericht und weitere Beilagen werden ab dem Zeitpunkt des Versands der Abstimmungsunterlagen an die Stimmbürgerschaft auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Rathaus, Rathausgasse 2, Klosters, während der Schalteröffnungszeiten im Hinblick auf die Urnenabstimmung zur Einsichtnahme aufgelegt. Ebenso sind diese digital unter www.gemeindeklosters.ch => Publikationen aufgeschaltet.

A) Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan, der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr, Ver- und Entsorgung) und das Baugesetz von Klosters den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Die Ortsplanungsrevision wurde bereits im Jahr 2010 gestartet, damals noch als Totalrevision. In der Zwischenzeit haben grundlegende Veränderungen des Bau- und Planungsrechts aber auch der politischen Konstellation stattgefunden, welche Auswirkungen hatten auf die Ortsplanungsrevision. Seit dem Jahr 2014 beispielsweise ist das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG1) in Kraft. Im Jahr 2016 haben die ehemaligen Gemeinden Saas und Klosters zu einer Gemeinde fusioniert (Eingemeindung von Saas). Im Jahr 2018 wurde der neue kantonale Richtplan erlassen. Zudem sind auch das neue Gewässerschutzgesetz (2011) sowie das Zweitwohnungsgesetz (2012) in Kraft getreten. Nachdem die Vorprüfung beim Kanton von 2012 bis 2015, also rund 3 Jahre dauerte, hat die Gemeinde Klosters aufgrund der umfangreichen und teilweise umstrittenen Inhalte der Ortsplanungsrevision entschieden, dieses in drei planerische Teilschritte, welche in drei Teilrevisionen der Ortsplanung münden, aufzuteilen.

- Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Ober Ganda) – abgeschlossen
- Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung sämtlicher Inhalte mit Ausnahme der Bauzonendimensionierung) – in Arbeit
- Teilrevision der Ortsplanung Phase III (Bauzonendimensionierung und Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters) – in Vorbereitung

Die aktuelle Teilrevision der Ortsplanung Phase II beinhaltet im Grundsatz formelle Anpassungen und Aktualisierungen und eine technische Anpassung des

Baugesetzes von Klosters an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie ans Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG).

Die diversen Teilthemen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden mit einer grossen Sorgfalt und unter Beizug von unterschiedlichen Interessenvertretenden ausgearbeitet.

Leider muss die Gemeinde Klosters die Wohnbauzonenreserven im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, redimensionieren, um den Vorgaben des kantonalen Richtplans bzw. dem für die Gemeinde Klosters prognostizierten Bedarf an Bauzonenflächen zu entsprechen. Die Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, befindet sich in Vorbereitung und soll im kommenden Jahr (2022) beim Kanton Graubünden zur Vorprüfung eingereicht werden.

Die vorliegende Botschaft ermöglicht einen Überblick über die wichtigsten Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II. Warum Anpassungen in den unterschiedlichen Themenbereichen gemacht werden müssen und welches die Konsequenzen sein werden, wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht der Teilrevision der Ortsplanung Phase II erläutert. Dieser liegt zusammen mit sämtlichen übrigen Unterlagen bei der Gemeinde auf und wird zudem auf der Homepage der Gemeinde publiziert.

Mit der Annahme dieser Teilrevision der Ortsplanung Phase II kann ein weiterer Meilenstein erreicht werden und die Planungssicherheit in Klosters massiv erhöht werden.

B) Anlass und Zielsetzung der Teilrevision Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters besteht derzeit aus insgesamt 23 unterschiedlichen Teilrevisionen. Die älteste rechtskräftige Planung stammt

aus dem Jahr 1993. Im Jahr 2010 startete die Gemeinde Klosters die Überarbeitung der Nutzungsplanung. Der Schwerpunkt dieser Arbeiten lag einerseits in der Überarbeitung und erstmaligen Digitalisierung des Generellen Erschliessungsplanes und andererseits in der Überarbeitung des Zonenplans, insbesondere des Teilbereichs Natur und Landschaft. Zusätzlich wurden Überlegungen über Ein- und Rückzonungen im Siedlungsgebiet getätigt. Die Vorlage wurde im Sommer 2012 beim Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde im Frühling 2015 der Gemeinde zugestellt. Innerhalb dieser drei Jahre haben sich diverse Grundlagen, aufgrund der Fertigstellung von massgebenden Strassenprojekten, der Neubeurteilung von Gefahrenzonen und Waldflächen sowie von neuen Daten der amtlichen Vermessung, geändert. Zudem sind übergeordnete Gesetzgebungen in Kraft getreten, sodass die Vorlage von Grund auf überarbeitet werden musste.

Die Gemeinde Klosters will zum einen die Arbeiten der Revision aus dem Jahr 2010/12 abschliessen und zum anderen ihre Planung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen.

Konkrete Ziele der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, sind:

- Umsetzung der Strategien aus dem ehemaligen Siedlungsentwicklungskonzept und dem neuen kommunalen räumlichen Leitbild, soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Berücksichtigung des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie den daraus folgenden Anforderungen aus dem revidierten Kantonalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen.
- Berücksichtigung und Umsetzung des neuen Gewässerschutzgesetzes
- Berücksichtigung und Umsetzung des neuen Zweitwohnungsgesetzes
- Zusammenführung aller rechtskräftigen Planungen (ohne Saas), soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Pendenzen aus den kantonalen Vorprüfungen, soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen

- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und Berücksichtigung aller gesetzlichen Neuerungen im kantonalen Raumplanungsrecht (KRG und KRVO)

C) Wichtige bisherige Meilensteine der Ortsplanung Klosters

Die massgebenden bisherigen Meilensteine der bereits seit 2010 laufenden Ortsplanungsrevision Klosters lauten:

2010	Beginn Ortsplanungsrevision
2012	Einreichung Entwurf Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung beim Kanton.
2012 – 2015	Kantonale Vorprüfung
2015 – 2018	Durchführung Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Ober Ganda) und Bereinigung / Aktualisierung der Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II
2018	Einreichung Entwurf Teilrevision der Ortsplanung Phase II zur Vorprüfung beim Kanton
2018 - 2020	Kantonale Vorprüfung
2020	Bereinigung / Aktualisierung der Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II und Durchführung erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe
2021	Bereinigung / Aktualisierung der Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II und Durchführung zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe
2021	Anhörung verschiedene Interessensvertretende und Einsatz Resonanzgruppe
2021	Behandlung Unterlagen im Gemeindevorstand und Gemeinderat

2021 – 28.11.	Urnenabstimmung
2021 – offen	Genehmigungsverfahren

D) Hauptbestandteile und Inhalt der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II

D1) Baugesetz

Das Baugesetz sieht eine Zusammenführung von unterschiedlichen Teilrevisionen vor. Im Weiteren beinhaltet der Gesetzesentwurf die Anpassung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Anpassung an das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG).

Das Baugesetz von Saas bleibt bis nach Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung Phase III eigenständig rechtsgültig. Dieses wurde von der Regierung mit RB Nr. 1184 vom 16. Oktober 2007 und RB Nr. 954 vom 08. Juli 2008 genehmigt. In der Zwischenzeit wurde lediglich eine Teilrevision der Baugesetzes Saas vorgenommen (mit RB Nr. 389 vom 2. Mai 2017). Das Baugesetz Saas entspricht den Vorgaben der IVHB.

D2) Zonenpläne

Die Gegenstand der Revision bildenden Zonenpläne sind:

- Klosters 1 : 20'000
- Klosters 1 : 10'000
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, alle 1 : 2'500
- Informationspläne im gleichen Massstab. Diese zeigen den rechtsgültigen künftigen Zustand der Zonenpläne und sind unverbindlich.

Ergänzende inhaltliche Bemerkungen:

In Saas müssen ebenfalls Gewässerraumzonen und eine Archäologiezone neu festgesetzt werden. Zudem wurde die Grundwasser- und Quellschutzzone konkretisiert, sodass gewisse Teilbereiche daraus entlassen werden können.

D3) Generelle Erschliessungspläne

Die Bestandteil der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, bildenden Generellen Erschliessungspläne lauten:

D3.1) Teilbereich Verkehr

- Klosters 1 : 20'000
- Klosters 1 : 10'000
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500

In Saas werden keine Anpassungen vorgenommen.

D3.2) Teilbereich Ver- und Entsorgung

- Klosters 1 : 20'000
- Klosters 1 : 10'000
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500

In Saas werden keine Anpassungen vorgenommen.

D4) Generelle Gestaltungspläne

Gegenstand der Ortsplanungsrevision Klosters, Phase II, bilden zudem folgende Generellen Gestaltungspläne:

- Platz, Dorf, Serneus / Mezzaselva / Saas, Monbiel / Schlappin / Schwendi / Fergen, alle 1 : 2'500

Ergänzende inhaltliche Bemerkungen:

Die Objekte, welche im Plan als «wertvolle Bauten und Anlagen» bezeichnet werden, wurden entweder bereits rechtsgültig übernommen oder stammen von der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege. Neue Objekte wurden als «vorläufig geschützt» festgesetzt. Die Festsetzung «vorläufig geschützt» im Generellen Gestaltungsplan bedeutet nicht, dass das Gebäude auch tatsächlich geschützt wird, sondern dass schützenswerte Bausubstanz vermutet wird. Um den definitiven Schutzzumfang zu bestimmen, muss die Denkmalpflege GR zunächst eine Begehung durchführen und ein Gebäudeinventar erstellen. Erst wenn das Gebäudeinventar erstellt wurde, kann ein Objekt definitiv in eine Schutzkategorie eingestuft werden. Es kann auch sein, dass sich die Schutzvermutung nicht bestätigt und die Baute oder Anlage komplett von einem Eintrag im Generellen Gestaltungsplan befreit wird.

Bezüglich den Baulinien gilt es darauf hinzuweisen, dass auch diese bereits rechtsgültig festgesetzt wurden. Die Baulinien wurden seit einigen Jahren in Baulinienplänen erlassen. Baulinienpläne befinden sich auf der Stufe der Quartierplanung und liegen in der Kompetenz des Gemeindevorstands. Mit der Überführung der Baulinien auf die Stufe Ortsplanung sollen diese Baulinien bekannter gemacht und die alten Baulinienpläne aufgehoben werden. An verschiedenen Standorten wurden die Baulinien zu Gunsten der Grundeigentümer festgesetzt, das heisst, diese befinden sich näher an der Grenze, als die Regelbauvorschriften gemäss Baugesetz verlangen würden.

E) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigende Interessen

E1) Übergeordnete Interessen

Die Interessen von Bund und Kanton werden mit der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, berücksichtigt und stufengerecht umgesetzt. Dazu gehören

neben den gesetzlichen Grundlagen beispielsweise das Raumkonzept Graubünden oder der Kantonale Richtplan Graubünden (KRIP). Zudem hat eine Koordination zwischen dem Raumkonzept Prättigau / Davos und dem Regionalen Richtplan Prättigau / Davos (RRIP) stattgefunden. Auch die definierten Stossrichtungen in kommunalen Dokumenten wie beispielsweise der Agenda 2025, dem Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept (SEK) respektive dem künftigen kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) werden berücksichtigt und verfolgt.

E2) Interessen Natur und Landschaft

Mit der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, werden die aktuellsten Inventare wie beispielsweise das Natur- und Landschaftsschutzinventar berücksichtigt und praktisch vollständig umgesetzt. Zum Schutz der Natur und Landschaft werden beispielsweise Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen im Zonenplan festgesetzt. Neu werden auch Trockenwiesen und -weiden im Zonenplan als Trockenstandortzone geschützt.

Die Gewässerräume werden mittels Gewässerraumzone gesichert. Die Auscheidung dieser Gewässerraumzonen erfolgte nach den Vorgaben aus der kantonalen Wegleitung. Die für die Versorgung notwendigen Grundwasser- / Quellwasservorkommen werden mittels Grundwasser- und Quellschutzzone geschützt.

E3) Interessen Kultur, Heimatschutz, Denkmalpflege

Die Interessen des Natur- und Heimatschutzgesetzes haben ebenfalls Eingang in die Instrumente der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, gefunden. Diese stehen meistens in einem Spannungsfeld zwischen den öffentlichen Schutzinteressen und den privaten Nutzungsinteressen. Die Gemeinde Klosters hat bezüglich der Umsetzung dieser meist übergeordneten Vorgaben versucht, einen vernünftigen Kompromiss, welcher die Interessen von Bund, Kanton aber auch die Interessen der Bevölkerung von Klosters respektvoll berücksichtigt,

zu finden und festzulegen. In diesen Themenbereich fallen beispielsweise die wertvollen Bauten und Anlagen sowie die Ortsbildschutzbereiche.

E4) Interessen Wald und Wild

Der Wald ist dynamisch. Das bedeutet, dass sich die Waldfläche auf eine natürliche Weise ausdehnt und in der Abgrenzung verändert. Die Waldflächen werden gestützt auf den aktuellen Waldumriss im Zonenplan aktualisiert.

Einstandsgebiete von Wildtieren, sowie Ballungsräume und Korridore, welche rege durch Wildtiere genutzt werden, sind im Zonenplan als Wald- und Wildschonzone gesichert.

E5) Interessen Tourismus (Camping)

Die vom Wintersport genutzten Gebiete wie Skipisten, Langlaufloipen, Winterwanderwege, Schneeschuhwanderrouten, Schlittelbahnen, Winterkutschenwege aber auch Wege, welche durch den Sommertourismus genutzt werden, sind im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt.

Die Zonenplanung beinhaltet im Moment noch keine Campingzone. Der Standort «Lengland» im Gebiet «Walki», soll als Campingplatzstandort im regionalen Richtplan Prättigau / Davos aufgenommen werden. Der regionale Richtplan befindet sich noch in Arbeit. Sobald dieser Campingplatzstandort rechtsgültig festgesetzt wurde, wird die Gemeinde Klosters eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung durchführen und eine entsprechende Campingplatzzone mit entsprechenden Bestimmungen in der Ortsplanung von Klosters festsetzen. Diese Teilrevision der Ortsplanung wird zum gegebenen Zeitpunkt öffentlich aufgelegt und der Stimmbevölkerung zur Urnenabstimmung unterbreitet.

E6) Interessen Bergbahnen

Die Wintersportzone wurde aktualisiert. Dies bedeutet, dass die Wintersportzone an einigen Standorten verkleinert werden konnte oder aufgrund von Naturschutzgebieten reduziert werden musste. In einigen Gebieten, in welchen schon seit einer langen Zeit Wintersport betrieben wird, fehlte bisher eine Wintersportzone im Zonenplan. Diese Gebiete wurden mit der Wintersportzone ergänzt. So zum Beispiel im Gebiet der Talabfahrt von Madrisa in Richtung Klosters Dorf.

Die Vertretenden der Bergbahnen wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, begrüsst und angehört. Ergänzende geplante Vorhaben sollen zu einem späteren Zeitpunkt in der Ortsplanung von Klosters umgesetzt werden.

E7) Interessen Versorgung (erneuerbare Energien)

Der Gemeinde Klosters wurde Ende November 2012 durch den Verein Energiestadt das Label «Energiestadt» verliehen. Das Label Energiestadt ist ein Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energiepolitik vorleben und umsetzen. Energiestädte fördern erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen. Die Gemeinde Klosters hat diesen Aspekt im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II berücksichtigt.

E8) Interessen der Bevölkerung

Die Interessen der Bevölkerung von Klosters wurden ernst genommen und soweit als möglich verfolgt. Diesbezüglich kann auf das nachfolgende Kapitel verwiesen werden.

F) Beteiligte / Mitwirkungen

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden vom 06. November 2020 bis zum 07. Dezember 2020 und vom 21. Mai 2021 bis 21. Juni 2021 zweimal öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte die Möglichkeit, Wünsche und Anträge zur Ortsplanung beim Gemeindevorstand einzureichen. Während dieser Zeit wurden zahlreiche Mitwirkungseingaben beim Gemeindevorstand eingereicht, welcher sämtliche Anträge behandelt und beantwortet hat. Diese Mitwirkungseingaben führten teilweise zu Anpassungen an den Unterlagen. Aus unterschiedlichen Gründen konnten nicht alle Anträge berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben wurden gegenüber der Gemeinde Klosters immer wieder Äusserungen gemacht, dass die zahlreichen Inhalte, insbesondere im Generellen Gestaltungsplan in Kombination mit Bestimmungen im Baugesetz für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer respektive für Bauherrschaften einschränkend seien. Aus diesem Grund wurden verschiedene Bevölkerungsgruppen eingeladen und zur Mitwirkung aufgefordert. Die Bedenken sind aus der Sicht der Gemeinde Klosters nachvollziehbar. Allerdings können diese Festsetzungen begründet werden. Dort, wo die Gemeinde die Möglichkeiten sah, Anpassungen vorzunehmen, wurden diese Anpassungen auch vorgenommen. Die Gemeinde Klosters ist daran interessiert, dass bauwillige Personen ihre Bauvorhaben verwirklichen können und bietet dabei auch weiterhin gerne Unterstützung an.

Auch wenn wertvolle Bauten oder Bereiche im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet werden, gibt es grundsätzlich für jedes Bauvorhaben Lösungen. Es gibt inzwischen auch zahlreiche gute Beispiele, für welche für alle Beteiligten (Bauherrschaft, Denkmalpflege, Gemeinde / Öffentlichkeit) einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten. Die Bevölkerung wird diesbezüglich aufgefordert, bei anstehenden Bauvorhaben bereits im Vorfeld Kontakt mit der Gemeinde aufzunehmen.

Im März 2021 hat eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der IG Monbiel stattgefunden, an welcher die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II besprochen und Fragen von Seiten der IG Monbiel beantwortet wurden.

Im Frühling 2021 hat ein Workshop mit unterschiedlichen Interessensvertretenden aus den Bereichen Gewerbe, Bau und Planung – der sogenannten Resonanzgruppe – stattgefunden, an welchem die Unterlagen und insbesondere das Baugesetz behandelt und kritisch reflektiert wurden.

Des Weiteren hat der Gemeindevorstand Gespräche mit verschiedenen Interessensvertretenden geführt.

Die Zweitwohnungsbesitzer bzw. Zweitheimischen von Klosters sind für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Zweitwohnungen machen in Klosters aktuell fast 64 % des Wohnungsbestandes aus. Die IG Zweitwohnungsbesitzer Klosters-Serneus und Umgebung hat gefordert, dass im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung Informationen und Veranstaltungen für die Zweitheimischen durchgeführt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Bevölkerung musste die Gemeinde Klosters die Anträge mehrheitlich ablehnen. Allerdings wird die Gemeinde Klosters im November 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen, an welcher auch die Zweitheimischen herzlich willkommen sein werden.

Während den beiden öffentlichen Mitwirkungsaufgaben wurden Sprechstunden angeboten, an welchen alle Interessierten Fragen zur Teilrevision der Ortsplanung stellen konnten. Währenddem die Sprechstunden im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sehr gut besucht wurden, war der Bedarf für die Sprechstunden während der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe stark zurückgegangen.

G) Anpassungen aufgrund der Mitwirkungen

Die Anliegen der Bevölkerung, welche nicht nur im Rahmen der offiziellen öffentlichen Mitwirkungsaufgaben zur Teilrevision der Ortsplanung beim Gemeindevorstand, sondern auch während den letzten Jahren immer wieder schriftlich per Post oder per Mail eingebracht wurden, sind stets umfassend im Gemeindevorstand behandelt und im Sinne der öffentlichen Interessenz oder aufgrund von übergeordneten Vorgaben behandelt worden.

Die Mitwirkungseingaben haben zu zahlreichen Anpassungen an den Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung geführt. Eine der grössten Anpassungen war der Verzicht auf die Umsetzung des kommunalen Stallinventars. Dies führte dazu, dass für über 180 Ställe auf die Festsetzung als «vorläufig geschützt» verzichtet wurde.

Auch der Einsatz der Resonanzgruppe führte zu zahlreichen Anpassungen an den Unterlagen.

In den Dokumenten «Übersicht betreffend die Änderungen nach der 1. Mitwirkungsaufgabe» und «Übersicht betreffend die Änderungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe» sind die vorgenommenen Anpassungen ersichtlich. Die Inhalte des letzteren Dokuments wurden zudem auch publiziert.

H) Wo kann ich mich informieren

Am Montag, 8. November 2021, findet in Klosters im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, sofern es die Covid-19-Situation zulässt. Weitere Informationen dazu entnehmen Sie bitte zu gegebenem Zeitpunkt aus dem Bezirksamtsblatt und der Klosterser Zeitung oder der Website der Gemeinde www.gemeindeklosters.ch
=> Anlässe.

Die Unterlagen zu den nachstehenden Bestandteilen der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, werden im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Klosters Platz, Rathaus, Sitzungszimmer EG, zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Das in Kapitel D1) summarisch beschriebene neue Baugesetz befindet sich zudem im Anhang zu diesem Geschäft in dieser Botschaft.

Im Weiteren werden sämtliche Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, auf der Gemeindefree website www.gemeindeklosters.ch => Behörden => Publikationen nach Behandlung im Gemeinderat aufgeschaltet.

I) Ablauf, Zeitplan

Für die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters (Phase II) ist der folgende Terminplan vorgesehen:

Aktivität / Vorgehensschritt	Zeitpunkt
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat	14. September 2021
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	06. Oktober 2021
Urnengemeinde-Abstimmung	28. November 2021
Beschwerdeauflage Urnengemeinde-Entscheid Teilrevision Ortsplanung (30 Tage ab Publikation)	Dezember 2021 / Januar 2022 (Gerichtsferien)

Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Regierung Kanton Graubünden (konstitutive Genehmigung)	Dezember 2021 bis Frühjahr 2022
--	---------------------------------

K) Rechtliches, Zuständigkeiten

Die Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, muss gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf Gemeindeebene letztinstanzlich durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen werden. Diese bedarf abschliessend der konstitutiven Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

L) Erwägungen und Empfehlung der Behörde

Bekanntlich befassen sich die Verantwortlichen in Gemeindebehörden, Gemeindeverwaltung, externe Auftragnehmer und die zuständigen kantonalen Stellen seit dem Jahr 2010 mit der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung. Insbesondere aufgrund von mehrmaligen Anpassungen des übergeordneten Rechts [u. a. Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), Zweitwohnungsgesetzgebung oder Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)], der nochmaligen umfassenden Überarbeitung der Ortsplanungsrevision nach der ersten lang andauernden Vorprüfung im Jahre 2015, der Eingemeindung von Saas und der strategischen Neuausrichtung der Ortsplanungsrevision bzw. Unterteilung der Planungsrevision in mehrere Phasen hat sich die überfällige Ortsplanungsrevision zum Leidwesen und Missfallen von Behörden, Bevölkerung und Gewerbe in die Länge gezogen. Mit der Etappierung – Phase I Ober Ganda abgeschlossen, vorliegende Phase II (Baugesetz sowie insbesondere Nachvollzug übergeordnete Planungen wie Gefahrenzonen oder Gewässerräume) und Phase III (Bauzonenredimensionierung) – haben Gemeindevorstand und die Planungsverantwortlichen versucht, die Fülle der Planungsvorhaben in «verdaubare»

Pakete aufzuteilen bzw. die Unterbreitung einer überladenen Gesamtvorlage zu vermeiden.

Mit der Aufnahme zahlreicher Anliegen aus den öffentlichen Mitwirkungsaufgaben, der umfassenden (mehrere Arbeitssitzungen) Reflexion des Baugesetzesentwurfs und der weiteren Ortsplanungsrevision-Bestandteile der Phase II in der fachkompetent besetzten Resonanzgruppe sowie dem Austausch mit einzelnen Interessengruppen (z. B. IG Monbiel) kann nach Ansicht des Gemeindevorstands von einer ausgewogenen Vorlage gesprochen werden, welche die Unterstützung durch die Klosterser Stimmbevölkerung verdient.

Eine allfällige Ablehnung der Vorlage würde einen massiven Rückschlag bedeuten, die Teilrevision Ortsplanung erneut um Jahre verzögern und letztlich müsste wohl oder übel aufgrund der bestehenden übergeordneten Rahmenbedingungen an den Revisionsinhalten weitestgehend festgehalten werden.

Gemeinderat und Gemeindevorstand sind aufgrund dessen überzeugt, dass das vorliegende Planungswerk Phase II nun zu einem Abschluss gebracht werden muss, und empfiehlt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, zuzustimmen.

M) Antrag

**Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat zwecks Vorbera-
tung z. Hd. der Urnengemeinde Folgendes:**

- 1. Der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II – bestehend aus
=> dem neuen Baugesetz Klosters,
=> den Zonenplänen Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie
Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, alle 1 : 2'500,
=> den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Verkehr**

**Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500,
=> den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Ver- und Entsorgung Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500, sowie
=> den Generellen Gestaltungsplänen Platz, Dorf, Serneus / Mezzaselva / Saas, Monbiel / Schlappin / Schwendi / Fergen, alle 1: 2'500 –
sei zuzustimmen.**

- 2. Mit der Umsetzung dieser Beschlüsse sei der Gemeindevorstand zu betrauen.**
- 3. Die Genehmigung der Ziffer 1 dieses Beschlusses durch die Bündner Regierung bleibt vorbehalten.**

Klosters, 21. September 2021/MF

GEMEINDE KLOSTERS

Der Gemeindepräsident:

Hansueli Roth

Der Gemeindeschreiber:

Michael Fischer

z. K.:

Presse