Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters

Revision Ortsplanung: Phase II

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW
AG für Raumplanung

Gäuggelistrasse 7
7000 Chur
www.stw.swiss
info@stw.swiss
T: 081 254 38 20

Impressum

Projekt
Klosters, Revision Ortsplanung: Phase II
Projektnummer: 26050
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand: öffentliche Mitwirkungsauflage
Bearbeitungsdatum: 08. September 2021

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Ina Hampel, Benjamin Aebli),
Bänziger & Partner, Dr. iur. Duri Pally

z:\gemeinde\klosters_serneus\26050_(20055)_op_revision\01_rap\02_resultate\04_planungs_und_mitwirkungsbericht\20210506_pmb_gesamtbetrachtung_phase_ii.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 6
1.1 Bestehende OP und Anlass zur Überarbeitung 6
1.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Revision und Verbindung zu den laufenden Teilrevisionen 6
1.2.1 Phase I: Teilrevision Ortsplanung Ober Ganda 9
1.2.2 Phase II: Bereinigung Pendenzen Siedlung und Landschaft 9
1.2.3 Phase III: Betrachtung des Siedlungsgebietes - Bauzonendimensionierung 10
1.3 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers 12
2. Einteilung und Entwicklung Gemeinde Klosters 13
2.1 Lage und politische Zugehörigkeit 13
2.2 Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung 13
2.3 Bevölkerung und Arbeitsplätze 14
3. Planungsablauf / Verfahren 15
3.1 Inhalt Phase I 15
3.2 Inhalt der vorliegenden Planung: Phase II 15
3.3 Grundlagenaufbereitung und Vorgehensweise 18
3.4 Vorprüfungsverfahren Kanton 19
3.5 Mitwirkung der Bevölkerung und erste öffentliche Auflage 20
3.6 Einbezug Bevölkerung und Interessensvertretende 21
3.7 Mitwirkung der Bevölkerung und zweite öffentliche Auflage 21
3.8 Beschluss der Urnenabstimmung 22
3.9 Publikation 22
4. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht 23
4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) 23
4.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes 24
4.3 Umweltschutzgesetzgebung 26
4.4 Raumkonzept Graubünden 26
4.5 Kantonaler Richtplan Graubünden 27
4.5.1 Neuer Kantonaler Richtplan, Siedlung und Ausstattung 27
4.5.2 Kantonaler Richtplan KRIP 2000 28
4.6 Regionales Raumkonzept 29
4.7 Regionaler Richtplan 29
4.8 Siedlungsentwicklungskonzept und kommunales räumliches Leitbild 29

5. Nutzungsplanung 31

6. Planbeständigkeit 32

7. Zonenplan – Baugebiet 34

7.1 Bauzonenbilanz 34
7.2 Mehrwertabgabepflicht 35
7.3 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszonen, Tourismus- und Freizeitzonen 35
7.4 Hotelzone Pardenn (Rückfall) 37
7.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 38
7.6 Zone für Grünflächen 39
7.7 Bauzone zweite Nutzungsetappe 41
7.8 Zone für künftige bauliche Nutzung 41

8. Zonenplan - Nichtbaugebiet 43

8.1 Grundnutzung 43
8.1.1 Landwirtschaftszone 43
8.1.2 Zone übriges Gemeindegebiet 44
8.1.3 Freihaltezone 46
8.1.4 Golfplatzzone 48
8.1.5 Lagerzone 49
8.1.6 Forstwirtschaftszone / Wald / statische Waldgrenzen 49
8.1.7 Statische Waldgrenzen 50
8.2 Schutzzonen (überlagernd) 51
8.2.1 Naturschutzzone 51
8.2.2 Landschaftsschutzzone 53
8.2.3 Trockenstandortzone 54
8.2.4 Wald- und Wildschonzone 54
8.2.5 Grundwasser- und Quellschutzzone 55
8.2.6 Gewässerraumzone 57
8.2.7 Archäologiezone 59
8.3 Weitere Zonen (überlagernd) 60
8.3.1 Campingzone 60
8.3.2 Gefahrenzonen 60
8.3.3 Wintersportzonen 61
8.3.4 Deponiezone Typ A gemäss VVEA, (Materialablagerungszone) 67
8.3.5 Zone für Pferdesport 67

9. Genereller Gestaltungsplan 68

9.1 Siedlungsinventar 68
9.2 Stallinventar 70
9.3 Bereich für Erdgeschossnutzungen 72
9.4 Ortsbildschutzbereiche 72
9.5 Ortsbildschutzbereich Monbiel 74
9.6 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone 75
9.7 Wildtierkorridor 80
9.8 Gestaltungsobjekte 81
9.9 Hochbaubereich 83
9.10 Waldabstandslinien 83

10. Genereller Erschliessungsplan 84
10.1 Bereich Verkehr 84
10.1.1 Langsamverkehr 85
10.2 Bereich Ver- und Entsorgung 89

11. Baugesetz 92
11.1 Allgemeines 92
11.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen 93

1. Anhang: Auflistung und Beschrieb der rechtskräftigen Teilrevisionen von 1993-2021 112

2. Anhang: Objektliste KRIP 2000 113

3. Anhang: Überführung der rechtskräftigen Ausnützungsziffer 118

4. Übersicht Beilagen 119

1. Ausgangslage

1.1 Bestehende OP und Anlass zur Überarbeitung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters besteht derzeit aus insgesamt 23 verschiedenen Revisionen. 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 Zonenplanes insbesondere des Teils 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, so dass die Vorlage von Grund auf überarbeitet werden muss. Insbesondere die Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowie das neue Raumplanungsgesetz (RPG 1) haben Auswirkungen auf die Nutzungsplanung der Gemeinde. Speziell die Neuerungen in Bezug auf die Bauzonendimensionierung, die Verdichtungsziele und die Baulandreserven zwingt die Gemeinde vertiefte Gedanken über die künftige Entwicklung zu tätigen.

1.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Revision und Verbindung zu den laufenden Teilrevisionen

Aufgrund des langen Bearbeitungszeitraums möchte die Gemeinde die getätigten Arbeiten abschliessen. Da die Arbeiten lange vor der Fusion mit der Gemeinde Saas gestartet sind, beschränken sie sich grösstenteils auf das ehemalige Gemeindegebiet von Klosters, ohne das ehemalige Gemeindegebiet von Saas mit einzubeziehen. Eine Ausnahme dazu bildet die Gewässerraumzonenausscheidung, welche über das ganze Gemeindegebiet also inkl. Saas vorgenommen wird. Auch werden die

Grundwasser- und Quellschutzzonen in Saas aufgrund detaillierter Schutzzonenausscheidung neu festgesetzt.
Die Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Saas und Klosters wird zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen.
In der vorliegenden Revision werden folgende Inhalte überarbeitet:

- Totalrevision Baugesetz (ohne Saas)
- Umsetzung Gefahrenzonenplan 2017 (ohne Saas)
- Umsetzung der neu ausgeschiedenen Gewässerräume (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 Amts für Raumentwicklung aus dem Jahr 2015 (ohne Saas)
- Totalrevision der Generellen Erschliessungspläne (Verkehr, Ver- und Entsorgung) inkl. erstmalige Digitalisierung (ohne Saas – erstmalige Digitalisierung ist abgeschlossen)
- Totalrevision der Generellen Gestaltungspläne inkl. erstmalige Digitalisierung (ohne Saas – erstmalige Digitalisierung ist abgeschlossen)

Die Gemeinde Klosters zählt gemäss dem revidierten Kantonalen Richtplan (Kapitel Siedlung und Ausstattung) vom März 2018 zu den Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss diesem müssen die Gemeinden ihre WMZ mittels Revision der Nutzungsplanung innert 5 Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans anpassen. Potentielle Rückzonungsflächen sollen dabei mit einer Planungszone versehen werden. Die Gemeinde hat sich entschieden in den laufenden Arbeiten auf die Redimensionierung resp. Rückzonungen von WMZ zu verzichten. Die Dimensionierung der Bauzone wird in einer späteren Phase III in einer separaten Revision angegangen, da bei Rückzonungen der WMZ mit starker Opposition im Parlament und Volk aber auch mit Beschwerden von betroffenen

Grundeigentümern gerechnet werden muss, welche die Genehmigung aller anderen Revisionsinhalte auf unbestimmte Zeit verzögern können. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Klosters drei Revisionen der Nutzungsplanung durchgeführt werden, welche materiell zwar zusammenhängen, aber aufgrund der Dringlichkeit und der unterschiedlichen Bearbeitungsstände losgelöst voneinander behandelt werden sollen.

Das Vorgehen gestaltet sich wie folgt:

- Phase I: Teilrevision Ober Ganda: Einzonung für ein touristisches Vorhaben (ohne flächengleiche Rückzonung resp. Kompensation), abgeschlossen und rechtsgültig.
- Phase II: Bereinigung Nutzungsplanung (Betrachtung sämtlicher Inhalte ausserhalb der Bauzone) aufgrund geänderter Vorgaben, kantonale Vorprüfung April 2018 bis Februar 2020.
- Phase III: Bauzonenredimensionierung, kommunales räumliches Leitbild gemäss Anforderungen des Kantonalen Richtplans Siedlung und Ausstattung (als Grundlage). Der Termin zur Einleitung der Vorprüfung ist noch nicht bestimmt.

Neben den drei Phasen ist die Teilrevision der Ortsplanung «Gulfia» in Arbeit. Diese hat zum Ziel, durch die Revision der Nutzungsplanung die derzeit herrschende widerrechtliche Situation beim Gulfiahof zu bereinigen. Auch hier laufen die Arbeiten seit längerer Zeit. Da die Revision an eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde geknüpft ist und mit einem Rodungsverfahren verbunden ist, muss diese Thematik ebenfalls in einer separaten Revision erfolgen, um damit nicht die vorliegende Gesamtbetrachtung der Phasen I-III zu verzögern.

Eine weitere kleinere Teilrevision der Ortsplanung, welche inzwischen durchgeführt wurde, ist die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof in Klosters Dorf. Mit dieser Revision wurde die Grundordnung projektbezogen an die vorgesehene Bahnhofumgestaltung angepasst, und die Gemeinde erwarb auf dem Enteignungsweg (Art. 97 KRG) - weil nicht mit allen Betroffenen eine gütliche Einigung gefunden werden konnte - die erforderlichen Rechte (Eigentum und obligatorischen Rechte). Die

Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Dorf ist rechtsgültig abgeschlossen.

1.2.1 Phase I: Teilrevision Ortsplanung Ober Ganda

Die Teilrevision «Ober Ganda» hatte zum Ziel, die raumplanerischen Grundlagen zur Erstellung eines Feriendorfs (Resort) mit einem Hotel sowie bewirtschafteten Wohnungen und einem Parkhaus bei der Madrisabahn Talstation zu schaffen.

Aufgrund der Dringlichkeit und Brisanz der Thematik, wurden die Inhalte in einer separaten Teilrevision erarbeitet. In der Teilrevision «Ober Ganda» wurden die Gefahrenzonen 1 und 2 sowie die Gewässerraumzone nicht festgesetzt, sondern hinweisend dargestellt. Diese werden in der Phase II festgesetzt. An dieser Stelle wird auf den separaten Planungsbericht der Teilrevision «Ober Ganda» verwiesen.

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2‘500 beinhaltet ein Planfenster «OP TR Ober Ganda», welches auf die abgeschlossene Teilrevision hinweist.

1.2.2 Phase II: Bereinigung Pendenzen Siedlung und Landschaft

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.

Die Revision 2010/12 hatte zum Ziel, die Planung insbesondere die Nutzungspläne (ZP und GEP) den veränderten Bedingungen durch das genehmigte «Folgeprojekt Hochwasser 2005» sowie den verschiedenen Projekten entlang der Prättigauerstrasse anzupassen.

Diese Ziele werden mit der vorliegenden Planung durch folgende Punkte ergänzt:

- Umsetzung der Strategien aus dem ehemaligen Siedlungsentwicklungskonzept und dem neuen kommunalen räumlichen Leitbild, sofern sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen

- Berücksichtigung des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie den daraus folgenden Anforderungen aus dem revidierten Kantonalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, sofern sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen.
- Berücksichtigung des neuen Gewässerschutzgesetzes
- Berücksichtigung des neuen Zweitwohnungsgesetzes
- Zusammenführung aller rechtskräftigen Planungen (ohne Saas), sofern sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Pendenzen aus der kantonalen Vorprüfung (2015), sofern sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

1.2.3 Phase III: Betrachtung des Siedlungsgebietes - Bauzonendimensionierung

Aufgrund der Vorgaben aus dem revidierten Kantonalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, muss die Gemeinde ihre Bauzonen überprüfen und anpassen. Diese Arbeiten wurden bereits in Angriff genommen.

Die Bauzonendimensionierung (Art. 15 Abs. 2 RPG) wurde im Wesentlichen aus drei Gründen in eine dritte Phase verschoben: (1) Die bestehende Ortsplanung ist veraltet, für Behörde und Rechtsunterworfene in vielen Bereichen äusserst unübersichtlich und kaum noch befriedigend anwendbar. Dies zeigt sich schon darin, dass die derzeitige Planungszone betreffend Ortsplanungsrevision bereits seit 3. August 2010 - also seit über 10 Jahren - in Kraft ist. Aus diesem Grund sowie aufgrund der Fristvorgaben in Art. 107 Abs. 1 KRG und Art. 37 Abs. 2 KRVO ist die vorliegende Revision zwingend zeitnah zum Abschluss zu bringen. (2) Es macht aus verwaltungsökonomischen Überlegungen wenig Sinn, die sehr umfangreichen - aber inhaltlich weniger umstrittenen Planungsarbeiten der Phase II - dem Souverän gleichzeitig mit den höchst umstrittenen Planungsarbeiten der Phase III (Bauzonendimensionierung) vorzulegen. Dies, weil dann die nicht unerhebliche Gefahr besteht, dass die Arbeiten der Phase II aufgrund der Ablehnung von Phase III (Bauzonendimensionierung) verworfen werden könnten. Für die gewählte Aufteilung der Planung in mehrere Phasen spricht darum auch das in Art.

10 Abs. 2 Kantonsverfassung statuierte Gebot, wonach eine unverfälschte Willensbildung und Willenskundgabe zu gewährleisten ist. So kann mit dem gewählten Vorgehen jener Stimmbürger - der beispielsweise das Planungsresultat von Phase II gutheissen und das Planungsresultat von Phase III ablehnen will - entsprechend differenziert abstimmen, und er wird nicht durch ein Verbinden der Vorlagen gezwungen, entgegen seines Willens entweder beide Vorlagen anzunehmen oder beide Vorlagen abzulehnen. (3) Der Umstand, dass der Kantonale Richtplan zu Beginn der vorliegenden Arbeiten der Phase II noch in Bearbeitung war und noch nicht alle Vorgaben bekannt waren, war ebenfalls mitentscheidend für die Realisierung der Bauzonendimensionierung in Phase III.

Koordiniert werden Phase II und Phase III mittels der im KRIP vorgeschriebenen, in der Gemeinde schon seit 3. Juli 2018 bestehenden Planungszone betreffend Bauzonendimensionierung. Mit dieser Planungszone wird sichergestellt, dass bis zum Abschluss der kommenden Phase III potenzielle Rückzonungsflächen nicht überbaut werden können.

Dieses Vorgehen wurde am 08. März 2017 mit dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen.

In der dritten Phase der Ortsplanungsrevision ist zudem die Harmonisierung der beiden Nutzungsplanungen von Klosters und Saas vorgesehen.

1.3 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Als zuständige Kommission ist der Gemeindevorstand verantwortlich. Die Bearbeitung der Vorlage wurde durch eine Arbeitsgruppe im Sinne einer vorberatenden Kommission zuhanden des Gemeindevorstands entwickelt. Dieser Arbeitsgruppe gehörten im Verlauf der Planung folgende Personen an:

- Kurt Steck (Gemeindepräsident bis Ende 2020)
- Hansueli Roth (Gemeindepräsident ab 2021)
- Markus Vogt (Departement Hochbau bis Ende Dez. 2016)
- Markus Casanova (Projektleiter Bau und Planung bis Ende 2017)
- Stefan Darnuzer (Departement Tiefbau bis Ende 2019)
- Florian Thöny (Departement Hochbau bis Ende 2020)
- Robert Venzin (Leiter Bauamt bis Ende 2019)
- Cornelia Voltz (Leiterin Tiefbau ab 2019)
- Vinci Carrillo (Departementschef Hochbau ab 2021)
- Michael Herzig (Abteilungsleiter Planung und Baubewilligungen ab 2020)

Die Projektleitung wurde durch das Planungsbüro STW AG für Raumplanung sowie dem ständigen Rechtsberater der Gemeinde (Dr. iur. D. Pally) vorgenommen.

2. Einteilung und Entwicklung Gemeinde Klosters

2.1 Lage und politische Zugehörigkeit

Klosters bestand bis Ende 2015 aus den sieben Fraktionen Platz, Dorf, Selfranga, Aeuja, Monbiel, Serneus und Mezzaselva. Am 14. Juni 2015 stimmten die Stimmberechtigten der beiden Gemeinden Saas und Klosters einer Eingemeindung von Saas in die Gemeinde Klosters-Serneus auf den 1. Januar 2016 zu. Am 27. September 2020 hat die Urnengemeinde von Klosters-Serneus beschlossen, den Gemeindename auf «Klosters» umzubenennen.

Das ausgedehnte Territorium deckt sich grösstenteils mit dem Einzugsgebiet der oberen Landquart, so dass die Gemeindegrenze über weite Strecken auf der Wasserscheide gegen die Nachbartäler Montafon, Unterengadin, Landwassertal (Davos) und Schanfigg verläuft. Lediglich am Wolfgangpass endet das Klosterser Territorium bereits 2 km vor der Passhöhe.

Die Arealstatistik der Gemeinde Klosters (inkl. Saas) zeigt folgendes Bild[1]:

Nutzung	Fläche (in ha)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	5‘437
Wald	4‘293
Siedlung	347
Unproduktiv	11‘914
Gesamt	21‘991

2.2 Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung

Die Gemeinde Klosters gilt gemäss Gemeindetypologie der Schweiz als touristische Gemeinde und gemäss Regionalem Raumkonzept (RRK) Graubünden als Gemeinde im suburban-touristischen Raum.

[1] Gemeindespiegel Amt für Raumentwicklung (abgefragt am 23. Februar 2017)

2.3 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Im Jahr 2015 betrug die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Klosters 4‘498 Personen (davon 729 in Saas), im Jahr 2016 waren es total 4‘431 Personen, im Jahr 2017 waren es 4’437 Personen, im Jahr 2018 waren es 4’451 Personen und im Jahr 2019 waren es 4’431 Personen[2]. Im Jahr 2015 wurden 2‘095 Beschäftigte in Klosters und 260 Beschäftigte in Saas verzeichnet. Im selben Jahr wurden 1‘770.2 Vollzeitäquivalente verzeichnet (Angaben inkl. Saas).[3]

Die Beschäftigten teilen sich wie folgt in den drei Sektoren auf (Angaben von 2017 inkl. Saas)[4]:

	Beschäftigte	Vollzeitäquivalente
Total	2’322	1’755.1
Im 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft)	197	108,9
Im 2. Sektor (Produktion)	536	479,6
Im 3. Sektor (Dienstleistung)	1’589	1’166,6

[2] Gemeine Klosters: www.klosters-serneus.ch, abgerufen am 01.10.2020, 18.02.2021

[3] Bundesamt für Statistik, STATENT 31.12.12

[4] Bundesamt für Statistik – über www.bfs.admin.ch, abgerufen 30.10.2017

3. Planungsablauf / Verfahren

Aufgrund der diversen Änderungen der Grundlagen (übergeordnete Gesetze, Waldumriss, Gefahrenzonen etc.), welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen, sah sich die Gemeinde gezwungen, sämtliche Inhalte der rechtkräftigen Nutzungsplanung auf die geänderten Grundlagen abzustimmen, so dass alle rechtskräftigen Pläne nach Genehmigung der Phasen I-III abgelöst werden.

3.1 Inhalt Phase I

Die Phase I beinhaltet die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung Ober Ganda. Sie ersetzt die rechtskräftigen Festsetzungen der Parzellen Nr. 860 und Nr. 1327.

3.2 Inhalt der vorliegenden Planung: Phase II

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung – Phase II der Gemeinde Klosters enthält folgende Planungsmittel:

- Totalrevidiertes Baugesetz Klosters sowie Übergangsbestimmungen
- 1 Zonenplan 1:20‘000 Klosters und Saas
- 1 Zonenplan 1:10‘000 Klosters und Saas
- 4 Zonenpläne der Fraktionen Monbiel, Klosters Platz, Klosters Dorf und Serneus-Mezzaselva, alle im Massstab 1:2‘500
- 1 Zonenplan Saas 1: 2‘500
- 4 Generelle Gestaltungspläne der Fraktionen Monbiel, Klosters-Platz, Klosters Dorf, Schlappin und Serneus-Mezzaselva, alle im Massstab 1:2‘500
- 1 Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:20‘000
- 1 Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:10‘000
- 4 Generelle Erschliessungspläne Verkehr der Fraktionen Monbiel, Klosters Platz, Klosters Dorf und Serneus-Mezzaselva, alle im Massstab 1:2‘500

- 1 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:20‘000
- 1 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:10‘000
- 4 Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung der Fraktionen Monbiel, Klosters Platz, Klosters Dorf und Serneus-Mezzaselva, alle im Massstab 1:2‘500

Die vorliegende Phase II beinhaltet damit neue Festsetzungen über das ganze Gemeindegebiet.

Die Inhalte der rechtskräftigen Zonenpläne, welche das Siedlungsgebiet insbesondere die Festlegung der Bauzone betreffen, bleiben nach Genehmigung der Phase II und bis zur Genehmigung der Phase III teilweise noch rechtskräftig.

Folgende Inhalte werden aufgrund der erstmaligen Digitalisierung gänzlich neu festgesetzt.

- Erschliessung Verkehr, Ver- und Entsorgung (ohne Saas)
- Gestaltungselemente (ohne Saas)

Diejenigen Planungsinhalte, welche nach Genehmigung der Phase II ersetzt werden und welche noch Gültigkeit haben, werden im Artikel «Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts» Baugesetz aufgeführt.

Alle rechtskräftigen Inhalte der Zonenpläne werden auf einem Informationsplan zusammengeführt, um eine bessere Übersicht gewährleisten zu können.

Neben den Informationsplänen der Zonenpläne sind der vorliegenden Revision folgende Informationspläne und Berichte beigefügt:

- Bericht zur Gewässerraumausscheidung Saas
- Bericht zur Gewässerraumausscheidung Klosters
- Siedlungsinventar 2018 mit Stallinventar (nur Ställe, welche sich auf der Inventarliste der Denkmalpflege befinden)

Wie in Kap. 2.1 erläutert, haben die Gemeinden Klosters und Saas der Eingemeindung der Gemeinde Saas zur Gemeinde Klosters–Serneus per 1. Januar 2016 zugestimmt. Die vorliegende Phase II sieht keine Zusammenführung der beiden Planungen vor. Dies wird dadurch begründet, dass Saas bereits eine aktuellere Nutzungsplanung besitzt. Die Zusammenführung der beiden Planungen von Saas und Klosters erfolgt in der Phase III.

Die Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Saas bleibt bis zur Harmonisierung der beiden Nutzungsplanungen von Klosters und Saas weiter in Rechtskraft. Eine Ausnahme dazu bildet die Ausscheidung des Gewässerraums, welcher als Gewässerraumzone über das gesamte Gemeindegebiet von Klosters festgesetzt wird. In Saas werden zudem aufgrund der detaillierten Schutzzonenausscheidung und aufgrund des Regierungsbeschlusses Nr. 248 vom 21.März 2017 die Grundwasser- und Quellschutzzonen angepasst. In Saas wurde für die drei Bäche «Feschgelsbach», «Martisch Gaden Bach» und «Grafenbach» aufgrund der Realisierung von Schutzbauten die Gefahrensituation neu beurteilt. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt der darauf basierende Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission noch nicht vor, weshalb in Saas keine revidierten Gefahrenzonen festgesetzt werden.

Das rechtskräftige Baugesetz von Klosters widerspricht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche seit 2010 in Kraft ist. Dies hat zur Folge, dass das Baugesetz total revidiert werden muss. Erläuterungen zum neuen Baugesetz sind im Kapitel 11 dieses Berichts enthalten.

An der Vorstandssitzung vom 25. April 2017 verabschiedete der Vorstand die Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde Klosters an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zuhanden der kantonalen Vorprüfung. Diese Anpassung bildet zwar Bestandteil des Baugesetzes, wird aber in einer separaten Revision behandelt. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters beschlossen an der Urnengemeinde vom 10. Februar 2019 die Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein Gesetz über die Zweitwohnungen der Gemeinde Klosters, welches an der Sitzung vom 13. August 2019 durch die Regierung genehmigt wurde.

Das Baugesetz von Saas bleibt bis zur Harmonisierung der Nutzungsplanungen von Saas und Klosters (OPTR Phase III) in Rechtskraft.

3.3 Grundlagenaufbereitung und Vorgehensweise

Nach der Vorprüfung der Planung aus dem Jahr 2010/12 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde ersichtlich, dass die Planung komplett neu überarbeitet werden musste, da sich die Rahmenbedingungen durch übergeordnete neue Gesetzgebungen stark verändert haben.

Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes musste sich die Gemeinde Klosters mit grundlegenden strategischen Fragen auseinandersetzen, was zu Folge hatte, dass einzelne vorgeprüfte Revisionspunkte gestrichen wurden und andere dazu kamen.

Ausgelöst durch die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen erarbeite die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro STW AG ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK), welches als Grundlage für die Phasen I-II diente. Ein kommunales räumliches Leitbild (KRL), wie dies vom revidierten kantonalen Richtplan, welcher im April 2019 genehmigt wurde, gefordert wird, wird parallel zur Revision Phase II entwickelt. Dafür wurde am 16. November 2019 eine Bevölkerungskonferenz durchgeführt. Nach Erlass des KRL wird das SEK wieder aufgehoben.

Um strategische Entscheide aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen treffen zu können, wurden gegenüber der ersten Vorprüfung diverse Planungsgrundlagen neu aufgearbeitet. Namentlich sind dies:

- Zusammenführung des kommunalen Siedlungsinventars, der Inventarliste der Denkmalpflege und der Inhalte aus dem rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan.
- Zudem wurde ein Stallinventar mit allen Ställen innerhalb des Siedlungsgebietes oder in Siedlungsnähe erstellt. Dieses diente einerseits zur Ermittlung der inneren Reserven und andererseits als Grundlage für die Ermittlung des Potentials einer möglichen geschützten oder ortsbildprägenden Baute (GOB) gemäss dem Zweitwohnungsgesetz bei einer allfälligen Umnutzung des Stalles in ein Wohngebäude. Das Inventar macht keine qualitativen Aussagen.

- Überbauungsstand (Stand 2017): Als Grundlage dienten die rechtskräftige Grundnutzung sowie die aktuellen AV-Daten.
- Anpassung der Pläne mit dem revidierten Waldumriss 2016/17
- Umsetzung der revidierten Gefahrenzonenpläne, welche von der Gefahrenkommission im März 2017 verabschiedet wurden.
- Anpassung der rechtskräftigen Pläne an die realisierten Strassenprojekte (Umfahrung Saas, Prättigauerstrasse)
- Umsetzung der Gewässerraumausscheidung (Eichenberger Revital)
- Überarbeitung der Wintersportzonen (Loipen), Landwirtschaftszone, Zone übriges Gemeindegebiet, Grundwasser- und Quellschutzzone
- Übersicht UEB und Nutzungsreserven

3.4 Vorprüfungsverfahren Kanton

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Phase II ersetzt die vorgeprüfte Totalrevision aus dem Jahr 2010/12. Aufgrund des Ausmasses der vorliegenden Revision entschied sich die Gemeinde eine erneute Vorprüfung durchzuführen. Bei der Ausarbeitung der Vorlage wurde versucht, wo möglich und nötig, die Rückmeldungen aus dem ersten Vorprüfungsbericht aus dem Jahr 2015 umzusetzen.

Zusätzlich zu den im Jahr 2012 vorgeprüften Unterlagen hat die Gemeinde den Generellen Gestaltungsplan erstmalig digitalisiert. Dieser ist nun ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Revision.

An der Sitzung vom 03. April 2018 wurden die Grundlagen (ZP, GGP, GEP und BauG) durch den Gemeindevorstand verabschiedet. Die Unterlagen wurden am 06. April 2018 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Der zweite Vorprüfungsbericht des ARE GR datiert vom 13. Februar 2020.

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung (VP) beim ARE GR, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Diese wurden weitgehend berücksichtigt und umgesetzt. Die Anpassungen werden direkt im vorliegenden Bericht erläutert. Zudem wurde eine

umfassende Auswertungstabelle zum Vorprüfungsbericht mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand erstellt.

3.5 Mitwirkung der Bevölkerung und erste öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 03. November 2020 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 06. November 2020 bis zum 07. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt (1. Mitwirkungsauflage). Während der Mitwirkungsauflage wurden der Bevölkerung Sprechstunden angeboten, welche sehr gut besucht wurden.

Während der Mitwirkungsauflage sind beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet 79 Eingaben eingegangen. Die eingegangenen Anträge wurden in der Arbeitsgruppe vorberaten und anschliessend im Gemeindevorstand behandelt. Die Ergebnisse wurden den Antragstellern schriftlich beantwortet.

Die meistgenannten Anträge in den Mitwirkungseingaben betreffen folgende Themen:

- Vorgehen (mangelnde Informationspolitik, zu kurze öffentliche Mitwirkungsauflage, Aufteilung der Totalrevision in die Teilrevisions-Phasen II und III und namentlich das Aufschieben der Baugesetz-Zusammenführung von Saas und Klosters)
- Wertvolle Bauten (Umsetzung der Inventarliste Denkmalpflege sowie Siedlungs- und Stallinventar)
- Gewässerraumzonen

Die Anpassungen, welche aufgrund der Mitwirkungseingaben erfolgten sind direkt in die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II eingeflossen.

Aufgrund der zahlreichen Anpassungen der Pläne und des Baugesetzes wurde entschieden, eine zweite Mitwirkungsauflage durchzuführen.

3.6 Einbezug Bevölkerung und Interessensvertretende

Während der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage stellte sich heraus, dass die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II für die Bevölkerung schwer verständlich ist und ein grosser Kommunikationsbedarf besteht. Die Festsetzung der Ortsbildschutzbereiche und wertvollen Bauten und Anlagen wurde in der Bevölkerung als sehr einschneidend und kritisch aufgefasst. Aus diesem Grund wurden verschiedene Bevölkerungsgruppen eingeladen und zur Mitwirkung aufgefordert.

Am 31. März 2021 hat eine Besprechung mit der IG Monbiel stattgefunden, an welcher die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II besprochen und Fragen von Seiten der IG Monbiel beantwortet wurden.

Am 04. April 2021 hat ein Workshop mit unterschiedlichen Interessensvertretenden aus den Bereichen Gewerbe, Bau und Planung – der sogenannten Resonanzgruppe – stattgefunden, an welchem das Baugesetz behandelt wurde. Es wurden zahlreiche Anliegen, welche das Baugesetz betreffen bei der Gemeinde Klosters deponiert, welche an den weiteren Sitzungen vom 12. / 19. und 23. April 2021 gemeinsam behandelt wurden. Aufgrund dieser Anträge wurde das Baugesetz erneut punktuell angepasst.

Des Weiteren hat der Gemeindevorstand Gespräche mit verschiedenen Interessensvertretenden geführt, bevor die Teilrevision der Ortsplanung Phase II zum zweiten Mal öffentlich aufgelegt wurde.

3.7 Mitwirkung der Bevölkerung und zweite öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 11. Mai 2021 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 21. Mai 2021 bis zum 21. Juni 2021 öffentlich aufgelegt (2. Mitwirkungsauflage).

Während der zweiten Mitwirkungsauflage sind beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet 31 Eingaben eingegangen. Die eingegangenen Anträge wurden in der Arbeitsgruppe vorberaten und anschliessend im Gemeindevorstand behandelt. Die Ergebnisse wurden den Antragstellern schriftlich beantwortet.

An der Sitzung vom 14 September 2021 beschloss der Gemeindevorstand, dem Gemeinderat zu beantragen, die Vorlagen zur Urnengemeinde frei zu geben und den Stimmberechtigten die Zustimmung zur Vorlage Revision Ortsplanung zu empfehlen.

3.8 Beschluss der Urnenabstimmung

Die Bevölkerung wurde vor der Urnenabstimmung anhand der Botschaft ausführlich über den Inhalt der revidierten Ortsplanung orientiert.

Der Gemeinderat beantragt in der Botschaft der Urnenabstimmung einstimmig, die vorliegenden Pläne (ZP, GGP und GEP) der Ortsplanung sowie das neue BauG in positivem Sinne zu beschliessen.

Die Urnengemeinde zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung fand am xx.xx.2021 statt.

3.9 Publikation

Die Bekanntmachung, dass die StimmbürgerInnen der Gemeinde Klosters den Planungsmitteln an der Urnengemeinde vom xx.xx.2021 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Klosterser-Zeitung» sowie im «Kantonalen Amtsblatt» publiziert (Beschwerdeauflage vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2022).

Die Akten wurden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (30 Tage ab Publikation) im Rathaus Klosters aufgelegt.

4. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das oberste Ziel der Raumplanung ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sowie die Trennung von Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft ist dabei zu achten. Die Landschaft ist zu schonen und die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.
Des Weiteren sieht das Raumplanungsgesetz, welches seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, unter anderem Massnahmen gegen die Zersiedlung vor. In Art. 15 Abs. 4 RPG werden denn auch Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert. Bei einer Einzonung von Nichtbauzone zu einer Bauzone sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Das Land muss für sich für die neue Nutzung resp. neue Überbauung eignen
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen
- Kulturland wird nicht zerstückelt
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt
- Die Vorgaben des Richtplanes werden damit umgesetzt

In der Phase II werden lediglich kleinere Arrondierungen von Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund der Daten der amtlichen Vermessung, sowie Bauzonenreduktionen aufgrund der sich geänderten Grundlagen (neue Festlegung des Waldumrisses, Realisierung der Strassenprojekte, Mutationen der amtlichen Vermessung, Zonenabgrenzung) sowie Anpassungen aufgrund der Neubeurteilung der Gefahrenzonen, insbesondere der Gefahrenzone 1, welche keine Bauzone überlagern darf, vorgenommen. Aufgrund der grossen Anzahl an Kleinflächen, welche sich in ihrer Grundnutzung geändert haben, kann nicht jede Fläche einzeln beschrieben werden. Insgesamt werden bereits jetzt grössere Rückzonungen von Bauzonen vorgenommen.

Auch wenn mit den vorgesehenen Massnahmen den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft wenig Beachtung geschenkt werden kann,

wird den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss RPG (Art. 1 und 3) Rechnung getragen.

Betreffend Koordination von Phase II und Phase III (Bauzonendimensionierung, Art. 15 Abs. 2 RPG) kann auf die seit 3. Juli 2018 geltende Planungszone bzw. das in Ziff. 1.2.3 vorstehend Ausgeführte, verwiesen werden.

4.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Konzepte des Bundes

Nachfolgend werden die Konzepte des Bundes aufgeführt und deren Auswirkungen auf die vorliegende Planung (Phase II) erläutert:

Konzept Windenergie

Das Gebiet Madrisa befindet sich im Perimeter der Gebiete mit hohem Windpotential. Dieses ist allerdings vollständig touristisch genutzt und aus der Sicht der Gemeinde für die Energieproduktion mit Wind ungeeignet. Zudem legt die Gemeinde Klosters grossen Wert auf das Ortsbild und die touristische Nutzung.

Konzept für den Gütertransport auf der Schiene

Das Konzept für den Gütertransport auf der Schiene dient der übergeordneten Planung der Schienengüterverkehrsanlagen und stellt die Abstimmung mit der Raumplanung des Bundes und der Kantone sowie mit der Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen sicher.

Die Gemeinde Klosters ist mit den zwei Standorten Klosters Platz (Annahmebahnhof mit Freiverlad) und der Verladestation Selfranga (Annahmebahnhof) im Konzept vertreten. In der vorliegenden Planung werden an den beiden Standorten keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Landschaftskonzept Schweiz LKS

Das Landschaftskonzept Schweiz (LKS) ist ein Konzept nach Artikel 13 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Seine Aktualisierung wurde am 27.05.2020 vom Bundesrat verabschiedet. Das LKS legt als Planungs-

instrument des Bundes den Rahmen für eine kohärente und qualitätsbasierte Entwicklung der Schweizer Landschaften fest. Das LKS bildet damit die verbindliche Richtschnur für den Natur- und Landschaftsschutz bei den Tätigkeiten des Bundes (Bundesaufgaben).

Den Zielen wird mit vorliegender Planung Rechnung getragen. Der Natur- und der Kulturlandschaft wird mit vorliegender Planung grösstmöglicher Respekt beigemessen.[5]

Nationales Sportanlagenkonzept NASAK

Die Sportanlagen von nationaler Bedeutung zielen darauf ab, für die verschiedenen Disziplinen sportliche Aktivitäten von hohem Niveau zu ermöglichen. Die Gemeinde Klosters ist bislang mit keiner Sportart im NASAK vertreten. Allerdings ist sie neben der Schneesportnutzung (Davos ist vertreten) auch international als Tennisstandort bekannt. Hier bestünde allenfalls eine Chance als Standort für die Sportart «Tennis» aufgenommen zu werden. In der Planung werden die Tennisplatzstandorte jedenfalls gebührend berücksichtigt.

Sachpläne des Bundes

Der Bund verfügt über zahlreiche Sachpläne in unterschiedlichen Themenbereichen. Dies wurden überprüft. Dort wo die Gemeinde Klosters tangiert wird, werden die entsprechenden Sachpläne des Bundes nachfolgend behandelt.

Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Im Gebiet des Madrisahorns, auf Territorium der ehemaligen Gemeinde Saas, befindet sich ein bestehender Gebirgslandeplatz (nur für Flugzeuge). Der Gebirgslandeplatz ist zwischen dem 1. Mai und 31. Oktober in Betrieb und ist für Personenbeförderung zu touristischen Zwecken untersagt. Im Generellen Erschliessungsplan der ehemaligen Gemeinde Saas ist dieser Gebirgslandeplatz nicht enthalten. Dieser wird in der Ortsplanungsrevision Phase III geprüft.

[5] Allgemeine Ziele Natur und Landschaft des Landschaftskonzepts Schweiz (Link)

Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS)

Zwischen den Bahnhöfen Klosters Dorf und Klosters Platz befindet sich ein Streckenabschnitt im SIS und soll als Doppelspur ausgebaut werden (Vororientierung). Dies betrifft den aktuell geplanten Ausbau auf dem Streckennetz der Rhätischen Bahn (RhB) und die Einführung des Halbstundentaktes in Klosters. Des Weiteren ist zwischen Klosters Selfranga und Davos Stilli ein rund 6.9 Kilometer langer Einspurtunnel in Planung, welcher in erster Linie zu grossen Fahrzeitverkürzungen führen würde. Die genaue Lage der Tunnelportale ist zurzeit noch nicht abschliessend geklärt. Es sind verschiedene Varianten in Diskussion (Vororientierung).

Weitere Informationen sind dem Bericht zum Sachplan zu entnehmen.

4.3 Umweltschutzgesetzgebung

Das Umweltschutzgesetz (USG) hat als oberstes Ziel, Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere die biologische Vielfalt und die Fruchtbarkeit des Bodens, dauerhaft zu erhalten.

Mit der vorliegenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die oben erwähnten Lebensräume oder die Umwelt verursacht und es werden keine sofortigen Umweltverträglichkeitsüberprüfungen ausgelöst. Geplante Bauten und Anlagen, welche in der vorliegenden Planung enthalten sind, waren mehrheitlich schon rechtskräftig festgesetzt und wurden übernommen. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden.

4.4 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden definiert fünf Raumtypen für welche Strategien bestimmt werden, welche in 8 Handlungsräume umgesetzt werden sollen. Gemäss dem Raumkonzept wird die Gemeinde Klosters dem Raumtyp «suburbaner-touristischer-Intensiverholungsraum» zugeordnet. Mit dem Handeln in funktionalen Räumen können gemeinde-

und regionsübergreifende Themen der räumlichen Entwicklung zielgerichtet angegangen werden. Die Handlungsräume bilden daher eine wichtige Bezugsgrösse für die Umsetzung des Raumkonzepts. Sie bezeichnen Gebiete, in denen vermehrt gemeinsam gehandelt werden soll, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern. Die Handlungsräume sollen durch projektorientierte Partnerschaften zwischen den zuständigen Gebietskörperschaften gestärkt werden.[6]

Die Gemeinde Klosters befindet sich im Handlungsraum 3 Davos-Klosters. Der Handlungsraum wird durch das Zentrum Davos, welches Tourismus, Kongress und Forschung vereint, getragen und umfasst die Tourismusdestination Davos-Klosters sowie das ländlich geprägte Einzugsgebiet. Zu den Stärken des Handlungsraums gehört die Kombination aus weitgehend intakter alpiner Umwelt, hochstehender Bildungs-, Sport-, Kongress- und Gesundheitsinfrastrukturen und renommierter Forschungseinrichtungen mit grossen Synergiepotenzialen. Das breite Arbeitsangebot bis hin zur Spitzenforschung und die vielseitigen Wohnformen von ländlich bis urban sind eine weitere Stärke.
Mit der vorliegenden Planung werden die Stärken dieses Handlungsraums aufgenommen und wo möglich verankert.

4.5 Kantonaler Richtplan Graubünden

4.5.1 Neuer Kantonaler Richtplan, Siedlung und Ausstattung

Gemäss dem revidierten Kantonalen Richtplan Siedlung und Ausstattung wird die Gemeinde Klosters als Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eingestuft. Demnach wären in der Theorie sämtliche WMZ-Reserven zu viel. Die Gemeinde Klosters muss grossflächige Rückzonungen von WMZ vornehmen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan sind allerdings Ein- und Umzonungen von nicht-Bauzonenflächen in WMZ-Flächen bis zu je einen Hektar ohne Richtplan-Eintrag nach wie vor möglich.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Klosters in der vorliegenden Phase II der Revision der Ortsplanung in der Summe bereits grössere

[6] Amt für Raumentwicklung (2014): Raumkonzept Graubünden

Rückzonungen vornimmt, wird den gegenwärtig gültigen Anforderungen gemäss Kantonalem Richtplan Siedlung und Ausstattung vollumfänglich entsprochen. Die Gemeinde Klosters ist sich bewusst, dass damit die Bauzonendimensionierung nicht abgeschlossen ist. Diese Arbeiten und insbesondere auch die Dimensionierung der Wohn- Misch und Zentrumszonen erfolgen in der Phase III.

4.5.2 Kantonaler Richtplan KRIP 2000

Neben den erwähnten Vorgaben sind im Kantonalen Richtplan (KRIP 2000) weitere Themen und Objekte für die vorliegende Ortsplanungsrevision Phase II massgebend. Diese betreffen insbesondere Objekte aus dem Bereich Natur- und Landschaftsschutz. Eine Liste der Objekte aus dem Kantonalen Richtplan ist im Anhang 2 aufgeführt. Auch das Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept hat sich mit den Objekten aus dem Kantonalen Richtplan befasst und listet die betroffenen Objekte auf. Dieses wird nach Erlass des kommunalen räumlichen Leitbilds von Klosters aufgehoben resp. abgelöst.

Die Objekte aus dem Kantonalen Richtplan 2000 (KRIP 2000) von nationaler und regionaler Bedeutung wurden allesamt in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Bei den Objekten von lokaler Bedeutung, sowie den Objekten aus dem Vernetzungskonzept hat die Gemeinde entschieden, diese nicht umzusetzen. Der Hauptgrund besteht darin, dass die Objekte aus dem Vernetzungskonzept bereits durch Bewirtschaftungsverträge mit Entschädigungszahlungen gesichert sind. Das Vernetzungskonzept muss erst ins kantonale Inventar mit entsprechendem Verfahren überführt werden, bevor die Objekte in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Wo nötig, wird auf die einzelnen Objekte in den nachfolgenden Kapiteln näher eingegangen.

4.6 Regionales Raumkonzept

Gemäss Vorgaben des Kantonalen Richtplans Siedlung und Ausstattung werden die Regionen beauftragt ein regionales Raumkonzept auszuarbeiten. Die Präsidentenkonferenz Prättigau/Davos hat am Montag, 8. Juni 2020 das regionale Raumkonzept Prättigau/Davos beschlossen. Dessen Inhalte wurden mit dem in Erarbeitung befindlichen kommunalen räumlichen Leitbild abgestimmt. Die vorliegende Planung entspricht den Inhalten des Regionalen Raumkonzepts Prättigau/Davos.

4.7 Regionaler Richtplan

Aufgrund des Kantonalen Richtplans Siedlung und Ausstattung (und des regionalen Raumkonzeptes) müssen auch die Regionalen Richtpläne in den Themen Siedlung und Ausstattung aktualisiert werden. Die Überarbeitung des Regionalen Richtplans Siedlung und Ausstattung der Region Prättigau / Davos ist noch ausstehend. Dieser wird insbesondere für die Phase III massgebend sein.

Wo geltende Inhalte von Regionalen Richtplänen betroffen sind, werden diese in den einzelnen Themenbereichen abgehandelt.

4.8 Siedlungsentwicklungskonzept und kommunales räumliches Leitbild

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung und aufgrund der neuen Grundlagen und Rahmenbedingungen wurde in einem ersten Schritt ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) ausgearbeitet.

Das SEK besteht aus diversen Karten und einem Begleitbericht und beinhaltet zum einen die Ausarbeitung, Darstellung und Beschreibung wichtiger Grundlagen auf allen drei Ebenen Bund, Kanton und Gemeinde, und zum anderen einen Konzeptteil, wo strategische Stossrichtungen verankert und ersichtlich gemacht werden. Das SEK wurde über das gesamte Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Klosters-Serneus (Monbiel, Klosters Platz, Klosters Dorf, Serneus) ausgearbeitet und wo möglich, über das ehemalige Gemeindegebiet von Saas ausgeweitet und in die beiden Themenfelder Siedlung und Landschaft aufgeteilt. Das SEK diente als Grundlage für die vorliegende Phase II.

Gemäss dem neuen kantonalen Richtplan Siedlung und Ausstattung von 2018 müssen sämtliche Gemeinden ein kommunales räumliches Leitbild nach den Anforderungen des Kantons erstellen. Im Sommer 2018 hat das Amt für Raumentwicklung eine entsprechende Wegleitung dazu herausgegeben. Das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde Klosters beinhaltet das gesamte Gemeindegebiet und wird parallel zur Teilrevision der Ortsplanung Phase II erstellt, welches mit dessen Erlass das SEK ablösen wird.

5. Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzugsplanung der Gemeinde Klosters (ohne Saas) besteht aus 23 Teilrevisionen, welche im Anhang 1 näher beschrieben werden und welche durch die vorliegende Revision – Phase II teilweise abgelöst werden (vgl. dazu Anhang 1). Die letzte Totalrevision der Ortsplanung stammt aus dem Jahr 1995.

Die Nutzungsplanung der Fraktion Saas besteht aus 11 Teilrevisionen, mit einer Totalrevision aus dem Jahr 2008.

Die vorliegende Revision Phase II beinhaltet Änderungen in allen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung, welche in Klosters bisher zur Anwendung kamen.

In der Fraktion Saas werden Änderungen am Zonenplan 1:2‘500 sowie 1:10‘000 vorgenommen (Überarbeitung Grundwasser- und Quellschutzzone, neue Ausscheidung der Gewässerraumzone).

Das Gemeindegebiet wird in unterschiedliche Planfenster mit unterschiedlichen Massstäben eingeteilt. Im Siedlungsgebiet wurden die Planfenster nach Fraktionen eingeteilt. Die nachfolgende Tabelle liefert eine Übersicht über die Planausschnitte der vorliegenden Revision.

Massstab	Planausschnitt	Planungsinstrument
1:20‘000	Klosters und Saas	Zonenplan Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung / Verkehr
1:10‘000	Klosters und Saas	Zonenplan Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung / Verkehr
1:2‘500	Monbiel, Klosters Platz, Klosters Dorf, Serneus-Mezzaselva, Saas	Zonenplan Genereller Gestaltungsplan Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung / Verkehr

6. Planbeständigkeit

Die Inhalte der Ortsplanungsrevision können angepasst werden sobald sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder wenn der Planungshorizont der Nutzungsplanung (12-15 Jahre) überschritten wird.

Nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision Phase II wird die Ortsplanungsrevision Phase III in Angriff genommen. Zudem werden parallel verschiedene projektbezogene Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden ist in Kenntnis dieser laufenden Planungen. Dazu gehören folgende Teilrevisionen der Ortsplanung (Stand: Mai 2021):

- Teilrevision der Ortsplanung Gulfia
- Anpassung der Ortsplanung Gewerbezone «Bündi» *(offen)*
- Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Platz *(offen)*
- Teilrevision der Ortsplanung Gotschnaparkplatz *(offen)*
- Teilrevision der Ortsplanung Wintersportgebiet *(offen)*

Konkrete Inhalte, welche kurz- bis mittelfristig nach der Durchführung der Totalrevision der Ortsplanung Phase II Änderungen erfahren werden sind folgende (Vollständigkeit kann nicht gewährleistet werden):

- Integration der Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas in die Grundordnung der Gemeinde Klosters.
- Gesamte Bauzone wird neu festgesetzt (inkl. Änderungen, welche im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommen werden)
- Übriges Gemeindegebiet (potentielle Einzonungs- oder Lagerplatzzonenflächen)
- Landwirtschaftszone (punktuell)
- Golfplatzzone (punktuell)
- Statische Waldgrenzen

- Ausscheidung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 ZWG
- Anpassungen/Erweiterungen betreffend Wintersportnutzung in den Skigebieten.
- Festsetzung von Lagerzonen
- Festsetzung einer Campingzone

Die erwähnten Überarbeitungsbereiche der Ortsplanung werden vom Begriff der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) ausgenommen.

7. Zonenplan – Baugebiet

7.1 Bauzonenbilanz

In der vorliegenden Revision der Ortsplanung Phase II werden lediglich unumgängliche Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgenommen. Einzelne Parzellen mussten aufgrund des neuen Waldumrisses oder Gefahrenbeurteilung rückgezont werden. Weiter mussten aufgrund der neuen Daten der amtlichen Vermessung Zonenanpassungen vorgenommen werden. Zudem konnten Fehler beispielsweise bei der Zuordnung der Erschliessungsstrassen als Erschliessungsflächen ins Übrige Gemeindegebiet bereinigt werden. Ein- oder Umzonungen werden grundsätzlich keine vorgenommen.

Nachfolgend werden die flächenmässigen Anpassungen, welche mit der Ortsplanungsrevision Phase II vorgenommen werden aufgezeigt. Die Flächen betreffen nur das ehemalige Gemeindegebiet von Klosters (ohne Saas).

Bauzone (gesamt)

bisher	neu
176.1 ha	168.5 ha

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

bisher	neu
153.8 ha	150.1 ha

Zone für Grünflächen

bisher	neu
keine	0.2 ha

Wintersportzone

bisher	neu
572.8 ha	540.8 ha

7.2 Mehrwertabgabepflicht

Da gemäss Angaben des Amts für Raumentwicklung Graubünden auch kleinste Einzonungen (von der Nichtbauzone in eine Bauzone) zur Gesamtflächenbilanz der Gemeinde gezählt werden müssen und dies selbst, wenn sich die Fläche einer Rückzonung mit der Fläche einer Einzonung auf der selben Parzelle in Waage hält, Mehrwertabgaben anfallen könnten, hat sich die Gemeinde Klosters entschieden, im Rahmen der Phase II keine Einzonungen von Wohn-, Misch und Zentrumszonen vorzunehmen. Dadurch werden auch keine Mehrwertabgabepflichten ausgelöst.

7.3 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszonen, Tourismus- und Freizeitzonen

a) Ausgangslage

Wie schon vorgängig erläutert, werden in der vorliegenden Revision keine Einzonungen vorgenommen. Die rechtskräftigen Wohn- Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszonen sowie Tourismus- und Freizeitzonen stammen mehrheitlich aus der Totalrevision aus dem Jahr 1995 und wurden im Jahr 2001 teilweise bestätigt und aufgrund des Hochwasserereignisses im Jahr 2005 durch die Genehmigung der Ortsplanung im Jahr 2010 überarbeitet.

b) Bearbeitung, Beurteilung, Interessenabwägung

Die Wohn- Misch und Zentrumszonen, Arbeitszonen und die Tourismus- und Freizeitzonen werden in der vorliegenden Phase II der Revision der Ortsplanung tangiert, wo Arrondierungen und Bereinigungen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen notwendig sind (z.B. Überlappung mit der Gefahrenzone 1).

<u>Arrondierung von Kleinflächen</u>

Aufgrund von neuen AV-Daten war es notwendig, die Bauzonenausscheidung zu überprüfen. Mittels Luftbilder wurde die Bodenbedeckung überprüft und entsprechend die Zonenzuteilung vorgenommen (keine Neueinzonungen).

Anpassung aufgrund der Gefahrenzone 1

Die Gefahrenzonen mussten insbesondere entlang der Bäche und aufgrund realisierter Schutzmassnahmen neu beurteilt werden (siehe dazu auch Kap. 8.3.1). Die neue Beurteilung führte zu einer Überlagerung von Bauzone durch die Gefahrenzone 1, was nicht zulässig ist, weshalb die Bauzone rückgezont und einer Nichtbauzone zugewiesen werden muss.

Anpassungen aufgrund des neuen Waldumrisses

Im Rahmen der Grundlagenarbeiten zur Ortsplanungsrevision wurde durch das Amt für Wald und Naturgefahren auch der Waldumriss überprüft (vgl. auch 8.1.6). Dabei wurde festgestellt, dass diverse Waldflächen rechtskräftige Bauzonen überlagern. Wo keine rechtskräftige statische Waldgrenze vorhanden ist, muss die Bauzone zugunsten der neuen Waldfläche rückgezont werden. Weiter wurden aber auch Flächen einer Nichtbauzone zugewiesen, welche aus dem Waldareal entlassen werden können, da sie die Voraussetzungen für Wald nicht erfüllen.

Anpassungen aufgrund realisierter Strassenprojekte

Die Realisierung der Umfahrung Saas sowie eine geänderte Linienführung der Prättigauerstrasse und in der Folge die Anpassung der Parzellierung führten dazu, dass rechtskräftige Bauzone vom Trasse der neuen Strasse überlagert wird und demnach nicht mehr überbaut werden kann.

c) Umsetzung

Die rechtskräftige Bauzone behält ihre Gültigkeit und wird nur dort angepasst, wo Änderungen aufgrund neuer Rahmenbedingungen nötig wurden.

Arrondierung von Kleinflächen

Die meisten Kleinflächen wurden dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Bei einzelnen Flächen, wäre es durchaus angebracht, diese der Bauzone zuzuweisen, da sie bspw. bereits überbaut sind und die Zonenabgrenzung nicht mehr mit den AV-Daten übereinstimmen. Da aber solche Einzonungsflächen zur Gesamtflächenbilanz der Gemeinde gezählt werden müssen und für die jeweiligen Grundeigentümer gleichzeitig

eine Mehrwertabgabepflicht entstehen könnte, hat die Gemeinde entschieden, diese Flächen in einer Nichtbauzone zu belassen.

Anpassung aufgrund der Gefahrenzone 1:

Die rechtskräftige Bauzone, welche neu von der Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird der Zone Übriges Gemeindegebiet oder der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dies wurde mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen. Gewisse Bereiche wurden aus der Gefahrenzone 1 entlassen und sind neu der Gefahrenzone 2 zugewiesen. In diesen Bereichen bleibt die Grundnutzung unverändert.

Anpassungen aufgrund des neuen Waldumrisses

Die Flächen, welche durch Wald überlagert werden und die Voraussetzungen für Wald nach Waldgesetzgebung erfüllen, werden neu dem Wald (im Plan als Hinweis) zugeteilt.

Die Flächen, welche rechtlich als Wald galten, bei der Neubeurteilung aber aus dem Wald entlassen wurden, werden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Anpassungen aufgrund realisierter Strassenprojekte

Die Flächen, welche von der Umfahrung Saas resp. der Prättigauerstrasse betroffen sind, werden dem Übrigen Gemeindegebiet als Erschliessungsfläche zugewiesen.

7.4 Hotelzone Pardenn (Rückfall)

a) Ausgangslage

Mit Regierungsbeschluss Nr. 621 vom 05.07.2011 wurde die projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung Hotel Pardenn genehmigt. Inhalt bildete die Festsetzung der Parzelle Nr. 250 in eine Hotelzone Pardenn, welche die raumplanerischen Grundlagen für den Bau eines Hotels schaffen sollte. Ein weiterer Inhalt der Revision war eine Rückfallklausel, welche das Verfahren bei Nichtrealisierung des Projektes regelt. Am 21.08.2012 wurde eine Baubewilligung erteilt, welche bis am 5.11.2014 verlängert wurde. Am 24.03.2014 wurde dann auch mit den Bauarbeiten begonnen (Abbruch bestehendes Hotel), einen Monat spä-

ter, am 22.04.2014 wurde das Baugesuch jedoch abgeschrieben. Danach wurden keine weiteren Gesuche mehr eingereicht oder bewilligt und es sind keine laufenden Verfahren mehr hängig. Die nach dem Abbruch des alten bestehenden Hotels Pardenn entstandene Baugrube wurde zwischenzeitlich aufgefüllt und begrünt.

b) Bearbeitung, Beurteilung, Interessenabwägung

Aufgrund der Rückfallklausel zur Hotelzone Pardenn fällt die der Hotelzone zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde in die bisherige Kernzone und Wohnzone zurück.

c) Umsetzung

Da kein erneuter Beschluss für den Rückfall nötig ist, werden die Änderungen nur im Informationsplan und nicht im Änderungsplan dargestellt. Die Parzelle Nr. 250 wird damit der ursprünglichen Kernzone und Wohnzone zugewiesen (Abbildung 1)

Abbildung 1: Die am 5. 7. 2011 genehmigte Hotelzone (blau) fällt mit allen zugehörigen Inhalten in die ursprüngliche Kernzone und Wohnzone zurück (braun, rot).

7.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

a) Ausgangslage

Die rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) beinhaltet u.a. den Doggilochsee sowie die Fischzuchtanlage. Auch sind die Gleisanlagen bei den Bahnhöfen Klosters Platz und Klosters Dorf rechtskräftig der ZöBA zugewiesen.

b) Bearbeitung

Die Fischzuchtanlage sowie der Doggilochsee sind nicht überbaubar. Allerdings ist für den Betrieb der Fischzuchtanlage die ZöBA im Bereich der Gebäude der Fischzuchtanlage sowie im Bereich der künstlichen Becken für die Zucht der Fische unabdingbar. Diese Bereiche werden in

der ZöBA belassen. Die übrige ZöBA-Fläche wird rückgezont und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. In der Phase III müssen in diesem Bereich kleinere Einzonungen vorgenommen werden.

Bauvorhaben im Bereich der Gleisanlagen und der Bahnhöfe richten sich nach Spezialgesetzgebung, weshalb die Zuweisung dieser Flächen zu einer Bauzone ebenfalls nicht notwendig ist.

c) Umsetzung

Das Doggilochseebecken und die Fischzuchtanlage werden soweit für den Betrieb nicht zwingend notwendige Bauten und Anlagen betroffen sind, von der ZöBA in die Zone Übriges Gemeindegebiet rückgezont.

Die Gleisanlagen der RhB bei den Bahnhöfen Klosters Platz und Klosters Dorf werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone Übriges Gemeindegebiet rückgezont.

7.6 Zone für Grünflächen

a) Ausgangslage

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befinden sich die Parzellen Nr. 3699, 3989, 3991 und 3993 in der Wohnzone W05 (Wb), die nördlich gelegenen Parzellen ebenfalls in der W05 (Wb) sowie die südlich gelegenen Parzellen in der Gewerbezone und der Gewerbe-Wohnzone (GWd) (vgl. Abbildung 2). Im Grundbuch ist kein Nutzungstransfer von Bruttogeschossfläche (BGF) von den Parzellen Nr. 3699, 3989, 3991 und 3993 auf die benachbarten Parzellen Nr. 3698, 3988, 3990 und 3992 verzeichnet.

In den Bereichen der Parzellen Nr. 1941, 1942, 2034, 2972, 2055, 4355 und 2141 bestand eine rechtskräftige Freihaltezone auf Teilflächen von Parzellen, welche der Wohnbauzone zugewiesen sind. Die Freihaltezone gemäss dem KRG ist eine Nichtbauzone, welche unter anderem dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie von Aussichtslagen dienen. Eine Umzonung in eine Zone für Grünflächen ist an den besagten Stellen zweckmässig.

Die Zone für Grünflächen ist eine eingeschränkte Bauzone und dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen (Art. 30 KRG).

b) Bearbeitung

Die vier Parzellen Nr. 3699, 3989, 3991 und 3993 sind aufgrund ihrer Grösse und Lage nicht überbaubar. In der Zwischenzeit wurden die angrenzende Gewerbezone und Gewerbe-Wohnzone (GWd) überbaut. Die nicht überbaubaren Parzellen, welche zwischenzeitlich bewachsen sind, dienen den Wohnbauten als Sichtschutz.

Die Arbeitsgruppe der Ortsplanungsrevision Phase II hat entschieden, die vorgängig erwähnten Gebiete von der Freihaltezone in eine Zone für Grünflächen umzuzonen.

c) Umsetzung

Die Parzellen Nr. 3699, 3989, 3991 und 3993 werden der Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG zugeteilt (vgl. Abbildung 2).

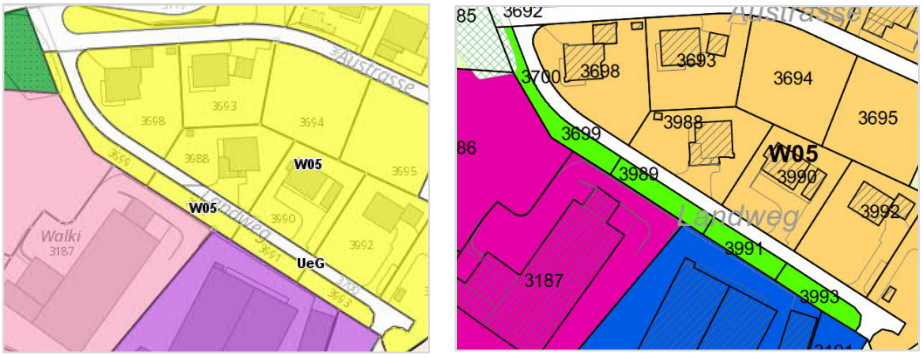


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Serneus) links und dem revidierten Zonenplan mit der neuen Zone für Grünflächen (grün), rechts.

Die Teilflächen der Parzellen Nr. 1941, 1942, 2034, 2972, 2055, 4355 und 2141 werden ebenfalls der Zone für Grünflächen zugewiesen.

7.7 Bauzone zweite Nutzungsetappe

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters musste im Rahmen der Totalrevision, welche im Jahr 1995 genehmigt wurde, Bauzone rückzonen. Dieser Forderung kam die Gemeinde nach und überprüfte die Bauzone erneut. Im Rahmen dieser Überprüfung wurden erneut Flächen aus der Bauzone entlassen. Einzelne dieser ausgezonten Flächen aus den Jahren 1995 und 2001 wurden dem Übrigen Gemeindegebiet - andere der Bauzone zweiter Nutzungsetappe, welche als Nichtbauzone gilt, zugewiesen. Mit RB Nr. 1114 vom 3.07.2001 wurde diese von der Regierung genehmigt.

b) Bearbeitung

Bei der Überarbeitung der landwirtschaftlichen Flächen resp. des Übrigen Gemeindegebietes wurden auch die Flächen zweiter Nutzungsetappe überprüft. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde erneut Bauzonen rückzonen muss, machen Reservegebiete, wie die zweite Nutzungsetappe keinen Sinn mehr.

c) Umsetzung

Die Bauzone der zweiten Nutzungsetappe wird dem Übrigen Gemeindegebiet oder der Landwirtschaftszone zugewiesen, da die Flächen bereits heute landwirtschaftlich genutzt werden.

7.8 Zone für künftige bauliche Nutzung

a) Ausgangslage

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung aufgrund des Hochwasserereignisses von 2005 wurden auch die Bauzonen analysiert. Mit RB Nr. 423 vom 11.05.2010 wurde dann auch in Serneus und Klosters Dorf eine Zone für künftige bauliche Nutzung als Reservegebiet ausgeschieden.

b) Bearbeitung

Wie die Zone zweiter Nutzungsetappe (Kap.0), wurde auch die Zone künftige bauliche Nutzung auf den Bedarf hin überprüft. Auch hier kam die Gemeinde zu dem Schluss, dass aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde erneut Bauzonen rückzonen muss, Reservegebiete der Zone für künftige bauliche Nutzung keinen Sinn mehr machen.

c) Umsetzung

Die Zone für künftige bauliche Nutzung wird dem Übrigen Gemeindegebiet oder der Landwirtschaftszone zugewiesen, da die Flächen bereits heute landwirtschaftlich genutzt werden.

8. Zonenplan - Nichtbaugebiet

8.1 Grundnutzung

Die Grundnutzungen sowie die überlagerten Nutzungen für die Zonenpläne (1:2'500 / 1:10‘000 / 1:20’000) basieren auf den Arbeiten der vorangegangenen Planungen sowie den Ergänzungen der Gemeinde.

Die vorgenommenen Änderungen würden sehr viele Kleinstflächen ergeben, so dass insbesondere ausserhalb des Siedlungsgebietes die Darstellung dieser Kleinstflächen unübersichtlich wäre und nur schlecht nachvollzogen werden könnte, so dass die Gemeinde entschieden hat, ausserhalb des Siedlungsgebietes die Grundnutzung komplett neu festzusetzen. Damit werden auch zahlreiche rechtskräftige Teilrevisionen abgelöst (Anhang 1).

Als Folge der Anpassung der Waldumrisse müssen auch die Landwirtschaftszone, das Übrige Gemeindegebiet, die Golfplatzzone sowie die Wintersportzone angepasst werden. Neben der Grundnutzung werden auch sämtliche überlagernden Zonen überprüft, teilweise geändert und neu festgesetzt (vgl. Kap. 8.2 und Kap. 8.3).

8.1.1 Landwirtschaftszone

a) Ausgangslage

Die rechtskräftige Landwirtschaftszone insbesondere in den höher gelegenen Gebieten weist viele Lücken auf, welche rechtskräftig der Zone Übriges Gemeindegebiet zugewiesen sind, aber landwirtschaftlich bewirtschaftet oder als Sömmerungsgebiet bestossen werden.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Gemäss KRG umfasst das ÜG nur unproduktives Land wie Geröll oder Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Die «neuen» landwirtschaftlichen Flächen befinden sich grösstenteils im Sömmerungsgebiet und entsprechen damit den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone aus der Vorprüfungsvorlage 2010/12 entsprach den Angaben der Alpvögte und Landwirte. Diese wurde übernommen, und aufgrund des neuen Waldumrisses überarbeitet und an die angepassten Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden auf die Zonenkonformität überprüft.

c) Umsetzung

Die landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betriebe werden als Landwirtschaftszone über das ganze Gemeindegebiet neu ausgeschieden und festgesetzt.

8.1.2 Zone übriges Gemeindegebiet

a) Ausgangslage

Das übrige Gemeindegebiet in den rechtskräftigen Plänen, umfasst neben den unproduktiven Flächen, Gewässer und Restflächen auch ehemalige Bauzonen, welche bei der ersten Rückzonungsphase im Jahr 1993/1995 aus der Bauzone entlassen werden mussten. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind in den rechtskräftigen Plänen einzelne Erschliessungsflächen sowie Buswendeschlaufen der Bauzone zugewiesen. Dazu gehören auch die Flächen des neu realisierten Strassenprojektes in Mezzaselva.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet wurden zusammen mit den landwirtschaftlichen Flächen und dem neuen Waldumriss gesamthaft überprüft. Flächen, welche der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen wurden, können aufgrund der Vorgaben aus dem RPG in keine Bauzone eingezont werden und müssen einer Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die Erschliessungsflächen wurden überprüft und die Zonenabgrenzung entsprechend der Daten der amtlichen Vermessung sowie der Bodenbedeckung angepasst.

c) Umsetzung

Grundsätzlich müssten nur jeweils die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan neu festgesetzt werden, da es sich um eine Teilrevision handelt. Da diese Flächen über das ganze und grosse Gemeindegebiet verteilt und sehr zahlreich sind, wird diese Darstellung sehr unübersichtlich, weshalb die Zone Übriges Gemeindegebiet gänzlich neu festgesetzt wird. Davon sind insbesondere die Zonenpläne in den Massstäben 1:20‘000 resp. 1:10‘000 betroffen.

Die Parzelle Nr. 1182 (Eigentum der politischen Gemeinde Klosters), welche nur teilweise überbaut ist und sich teilweise im Übrigen Gemeindegebiet und teilweise in der Zone für künftige bauliche Nutzung befindet, bleibt im Übrigen Gemeindebiet. Die Zone für künftige bauliche Nutzung wird aufgehoben. Diese Fläche steht zur Diskussion für eine mögliche Erweiterung des lokalen Gewerbes, weshalb sie aus Gründen der Planbeständigkeit erst in der Phase III oder in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung definitiv beurteilt und allenfalls in Gewerbeland eingezont werden kann.

Auch die Parzelle Nr. 2085, welche sich im Privateigentum zwischen der Gewerbewohnzone GWd und der Dorfzone befindet, wird als potentielle Fläche für eine Entwicklung des lokalen Gewerbes betrachtet, weshalb sie aufgrund der Planbeständigkeit in der Zone Übriges Gemeindegebiet verbleibt, bis die definitive Zuteilung in Phase III erfolgt. Des Weiteren wird diese Parzelle als Langlaufloipe genutzt und befindet sich in der Wintersportzone.

Die Parzellen Nr. 1700 und 4557 verbleiben ebenfalls im Übrigen Gemeindegebiet, da sie Teil des Quartierplan Heid-Süd sind, teilweise nicht landwirtschaftlich genutzt werden und in der Phase III evtl. als Bauzone in Betracht gezogen werden könnten.

Zudem werden weitere Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, welche im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III als mögliche Lagerplatzzonen festgesetzt werden.

Die Verkehrs- und Erschliessungsflächen sowie Buswendeschlaufen werden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

8.1.3 Freihaltezone

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters verfügte über zwei rechtskräftig ausgeschiedene Freihaltezonen, eine in Serneus und eine in Klosters Platz. Die Freihaltezone in Serneus wurde mit RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 genehmigt, mit dem Ziel, die Freihaltung der Ortsansicht von Serneus zu gewährleisten. Die Freihaltezone in Klosters Platz wurde ebenfalls mit RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 festgesetzt und durch die Teilrevision der Ortsplanung mit RB Nr. 422 vom 11.05.2010 erweitert. Diese Freihaltezone wurde zur Siedlungsgestaltung bereits vor 1995 ausgeschieden.

Gemäss Vorprüfungsbericht genügt die bereits bestehende Freihaltezone in Serneus nicht um dem Ziel der Freihaltung der Ortsansicht zu entsprechen.

Das Ortsbild von Monbiel ist im ISOS als von regionaler Bedeutung eingestuft. Für Ortsbilder, welche gemäss ISOS nationale oder regionale Bedeutung aufweisen, ist auch der Umgebungsschutz der betroffenen Siedlungen von besonderer Wichtigkeit. Gemäss Vorprüfungsbericht ist zum Zweck der Gewährleistung eines ausreichenden Umgebungsschutzes der Monbieler Siedlung die Ausscheidung von zusätzlichen Freihaltezonen insbesondere südlich des Dorfes vorzunehmen.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Freihaltezone in Serneus wird entsprechend der Vorprüfung beim Kanton südlich und südöstlich der Siedlung, gestützt auf das ISOS, erweitert.
Die Freihaltezone entlang der Landquart in Klosters Platz verfolgte ursprünglich den Zweck, dass keine landwirtschaftlichen Bauten in diesem Bereich erstellt werden können. Die Daten der amtlichen Vermessung mussten aufgrund des Hochwasserereignisses und der daraus erfolgten Realisierung von Schutzbauten und Landumlegungen angepasst werden. Der Bachverlauf der Landquart hat sich durch das Hochwasserereignis und die in der Folge realisierten Schutzbauten verändert, so dass die Freihaltezone, so wie sie ursprünglich ausgeschieden wurde, nicht mehr überall zweckmässig ist. Durch die neue Ausscheidung der Gewässerraumzone und der Gefahrenzone 1, werden Flächen

teilweise dreifach mit einem Bauverbot belegt, was dazu führte, dass die Freihaltezone überarbeitet werden musste. Wo die Gewässerraumzone die Freihaltezone überlagert, wird die Freihaltezone aufgehoben und dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt, da die Freihaltung durch die Gewässerraumzone gewährleistet ist. Übrig bleiben Kleinstflächen, welche teilweise mehrere Grundeigentümer betreffen, daher wird die Freihaltezone der Parzellierung angepasst.

Orographisch rechts der Landquart musste die Freihaltezone gänzlich überarbeitet werden. Die Zonenabgrenzung der Freihaltezone entlang der Landquart wird deshalb im Bereich der Landwirtschaftszone in einem Streifen von ca. 15 m geführt. Im Bereich der Wohnzone wird die Freihaltezone in eine Zone für Grünflächen umgezont. Die bisherige Freihaltezone gemäss Baugesetz der Gemeinde war als Bauzone aufgeführt. Allerdings war diese mit einem dauernden Bauverbot belegt. Neu soll die Freihaltezone gemäss Art. 35 KRG angewendet werden. Diese wird klar der Nichtbauzone zugewiesen. Die Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG wird als Bauzone aufgeführt. Ein komplettes Bauverbot besteht nicht. Allerdings dürfen Bauten und Anlagen dem Zonenzweck nicht widersprechen. Bezüglich die Bauzonenbilanz hat die Umzonung von der ursprünglichen Freihaltezone in eine Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG keine Auswirkungen (Bauzone zu Bauzone).

In Monbiel befindet sich aktuell nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die landwirtschaftlich geprägte Walsersiedlung von Monbiel verdankt ihren Ursprung zu einem wesentlichen Teil auch der landwirtschaftlichen Nutzung. Der heute noch bestehende Betrieb in Monbiel soll nicht weiter eingeschränkt oder sogar von Monbiel vertrieben werden. Es besteht keinerlei Druck auf die Erhaltung der Ortsansicht. Das Gebiet südlich von Monbiel befindet sich in der Landwirtschaftszone, welche mit der Wintersportzone überlagert wird. Zudem ist davon auszugehen, dass im Rahmen der OPTR Phase III noch vorhandene Reservebauzonenflächen in Monbiel rückgezont werden müssen und dadurch der Druck auf das Ortsbild und die Ortsansicht zusätzlich geschwächt wird. Die Festsetzung einer Freihaltezone ist deshalb aus Sicht des Gemeindevorstands nicht zweckmässig.

c) Umsetzung

Die Freihaltezone, welche ursprünglich im Rahmen des ehemalig geplanten Schulhausstandortes festgesetzt wurde, kann aufgrund des nun neu erstellten Schulhauses am bestehenden Standort aufgehoben und der Landwirtschaftszonen zugewiesen werden.

Die Freihaltezone in Serneus wird südlich und südöstlich des Siedlungsgebiets als Grundnutzung (Nichtbauzone) im Zonenplan ergänzt.

Die angepasste Freihaltezone in Klosters Platz wird als Grundnutzung (Nichtbauzone) im Zonenplan festgesetzt. Im Bereich der Bauzone wird die Freihaltezone in eine Zone für Grünflächen umgezont.

Das Gebiet südlich von Monbiel wird nicht als Freihaltezone festgesetzt.

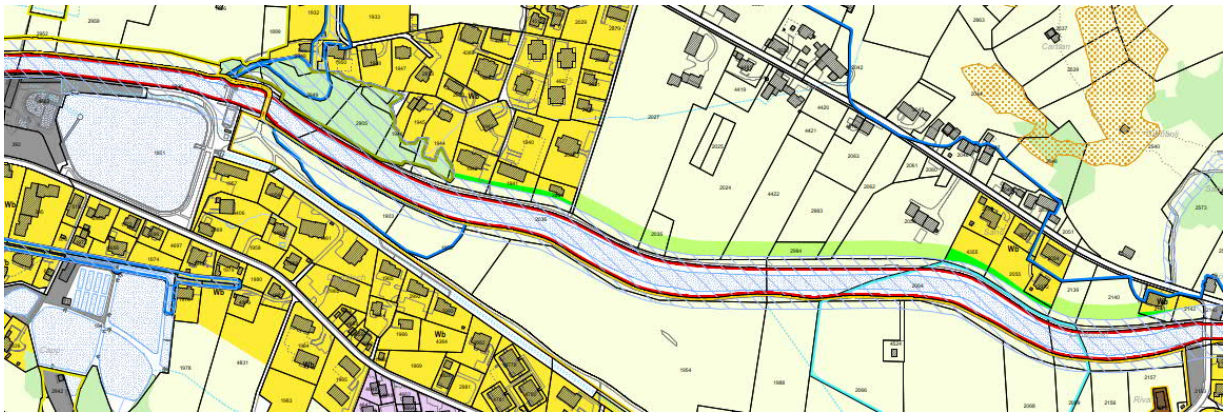


Abbildung 3: Auszug aus dem Informationsplan mit der neuen Freihaltezone als grünes Band entlang der Landquart.

8.1.4 Golfplatzzone

a) Ausgangslage

In Selfranga wurde mit RB Nr. 564 vom 23.04.2002 eine Golfplatzzone für die Realisierung eines 9-Loch Golfplatzes festgesetzt. Der Golfplatz wurde erstellt und ist seitdem jeweils von Mai bis Oktober in Betrieb.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Der überarbeitete Waldumriss betrifft auf zwei kleinen Bereichen die Golfplatzzone, insbesondere Flächen, welche als Magerwiesen ausgeschieden waren und welche zwischenzeitlich durch Wald eingewachsen sind.

c) Umsetzung

Im Zonenplan wird zu Gunsten der Lesbarkeit die dem neuen Waldumriss angepasste Golfplatzzone gesamthaft neu dargestellt und festgesetzt.

8.1.5 Lagerzone

a) Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 1178 in Klosters Dorf besteht eine rechtskräftige Lagerzone, welche im Jahr 2010 festgesetzt wurde.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Der Bedarf für diese Lagerzone ist nicht mehr gegeben. Die Parzelle Nr. 1178 wird landwirtschaftlich genutzt.

Allerdings besteht Bedarf für die Festsetzung von weiteren Lagerplatzzonenflächen. Diese sollen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III ermittelt, überprüft und gegebenenfalls einer Lagerplatzzone zugewiesen werden.

c) Umsetzung

Die bisherige Lagerzone wird ersatzlos der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die zugehörige Bestimmung wird im totalrevidierten Baugesetz – bis zur Teilrevision der Ortsplanung Phase III und der Festsetzung von neuen Lagerplatzflächen - nicht übernommen.

8.1.6 Forstwirtschaftszone / Wald / statische Waldgrenzen

a) Ausgangslage

Der rechtskräftige Zonenplan beinhaltet grösstenteils noch die Festlegung einer Forstwirtschaftszone, mit zugehöriger Bestimmung im Baugesetz.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Der Wald wird im Bundesgesetz über den Wald (WaG) geregelt und muss nicht zusätzlich noch im kommunalen Baugesetz geregelt werden.

Der Waldumriss wird vom kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren anhand von Luftbildern, Orthofotos und Begehungen definiert. Wo nötig wird ein ordentliches Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

Als Grundlage wurde der Waldumriss aus den Jahren 2016/2017 verwendet und zusammen mit dem Regionalforstingenieur gesamthaft überarbeitet. Die Waldflächen wurden in allen Planausschnitten neu beurteilt und gemäss den Angaben des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen.

c) Umsetzung

Die rechtskräftige Forstwirtschaftszone wird mit der vorliegenden Revision über das ganze Gemeindegebiet durch den neuen Waldumriss abgelöst. Der Wald wird neu als Hinweis dargestellt.

8.1.7 Statische Waldgrenzen

a) Ausgangslage

Im rechtskräftigen Zonenplan sind an diversen Stellen statische Waldgrenzen festgesetzt.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen, werden nicht angepasst. Allerdings ist eine Anpassung der statischen Waldgrenzen nötig - einerseits weil Bauzone aufgrund der Gefahrenzone 1 ausgezont wird und sich nun die statische Waldgrenze ausserhalb der Bauzone befindet und andererseits von der Gefahrenzone 1 überlagert wird, was bedeutet, dass keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (vgl. Abbildung 4).

Da in der Phase III die Bauzone gesamthaft neu definiert wird und Rückzonungen anstehen, hat die Gemeinde entschieden, die statischen Waldgrenzen im Rahmen der Phase III gesamthaft zu überprüfen und zusammen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren neu zu definieren.

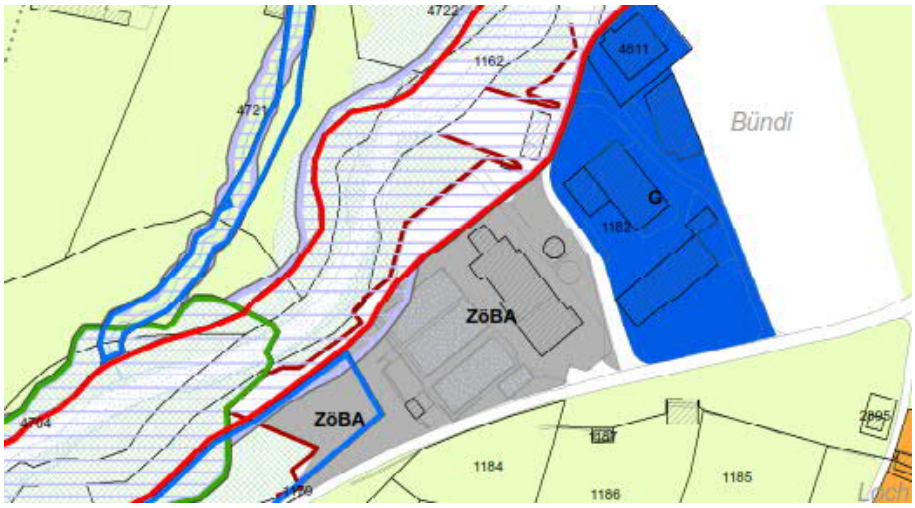


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Zonenplan (Informationsplan) Klosters Dorf. Die statischen Waldgrenzen (dunkelrote Linie) innerhalb der revidierten Gefahrenzone 1 sind nicht mehr zielführend. Sie werden gesamthaft in der Phase III überarbeitet.

c) Umsetzung

Die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen werden nicht angepasst und in den Informationsplänen ohne Änderungen übernommen, resp. hinweisend dargestellt.

8.2 Schutzzonen (überlagernd)

Das im Jahr 2018 aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar (NLI) wurde berücksichtigt und mit Ausnahme einiger weniger Objekte von lokaler Bedeutung vollständig umgesetzt. Dort wo Anpassungen an den Flächen vorgenommen werden mussten oder auf die Umsetzung verzichtet wurde, wird dies nachfolgend erläutert.

8.2.1 Naturschutzzone

a) Ausgangslage

Gemäss Bundesgesetzgebung und kantonalem Richtplan 2000 sind Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung in jedem Fall öffentlich-rechtlich zu sichern. Biotope von lokaler Bedeutung sind unter Abwägung der Interessen einer Naturschutzzone zuzuweisen. Gemäss dem Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 23. Februar 2015 sind dabei auch die Objekte aus dem Vernetzungskonzept zu berücksichtigen.

Die rechtskräftige Naturschutzzone stammt aus dem Jahr 2010 (RB Nr. 422 vom 11.05.2010). Im Rahmen der Arbeiten im Jahr 2012 wurde die Naturschutzzone insbesondere im Bereich entlang der Landquart in Zusammenarbeit mit den Fachstellen überarbeitet resp. die genauen Objektabgrenzungen überprüft.

b) Bearbeitung, Beurteilung, Interessenabwägung

Die revidierte Naturschutzzone wurde 2015 von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft und in die vorliegende Gesamtbetrachtung übernommen.

Wo die Wintersportzone (nordisch) in Konflikt mit der Naturschutzzone steht, werden die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Naturobjekts im BauG festgehalten. Die im VP-Bericht des ARE GR aufgeführten Konflikte in Garfiun und Obersässtäli wurden einer Interessenabwägung unterzogen und dahingehend bereinigt, dass die Wintersportzone in diesen Gebieten reduziert wird (vgl. Kap. 8.3.3).

Die Naturschutzzonen wurden gestützt auf das im Jahr 2018 aktualisierte Natur- und Landschaftsschutzinventar bereinigt und ergänzt. Aufgrund einer Mitwirkungseingabe der Umweltschutzorganisationen im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage wurden die Naturschutzzonen punktuell angepasst oder ergänzt.

c) Umsetzung

Sämtliche Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung aus dem NLI und dem Kantonalen Richtplan (KRIP 2000, Anhang 3.L4) werden einer Naturschutzzone zugewiesen. Für die Auen wurden die bereinigten Objektperimeter umgesetzt. Alle Auenobjekte sind neben der Naturschutzzone auch über die Gewässerraumzone geschützt, weshalb die Auen von lokaler Bedeutung nicht zusätzlich der Naturschutzzone zugewiesen werden. Innerhalb der Landschaftsschutzzone von nationaler und regionaler Bedeutung werden auch die Objekte von lokaler Bedeutung der Naturschutzzone zugewiesen.

Wie in Kapitel 4.5.2 bereits erläutert, werden die Objekten von lokaler Bedeutung ausserhalb der Landschaftsschutzzone, sowie die Objekte aus dem Vernetzungskonzept nicht umgesetzt.

8.2.2 Landschaftsschutzzone

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters ist im Osten Teil des Objektes Nr. 1910 «Silvretta-Vereina» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und ist bereits im rechtskräftigen Zonenplan als Landschaftsschutzzone verzeichnet. Im NLI ist zudem noch das Objekt «Schlappintal - Schildflue – Lauizughorn» von regionaler Bedeutung verzeichnet, welches in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits durch die Landschaftsschutzzone gesichert wird. Auch im NLI ist das Objekt «Boschga» von lokaler Bedeutung verzeichnet, welches im rechtskräftigen Zonenplan bislang nicht umgesetzt wurde.

b) Bearbeitung, Beurteilung, Interessenabwägung

Der Beschrieb zum Objekt «Boschga» lautet: «Für das Ortsbild bedeutende Terrasse vor Klosters, die keine weiteren Bauten erträgt». Im regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, wurde ein regional bedeutsamer Siedlungsrand festgesetzt, welcher an der Bauzonengrenze verläuft. Unterhalb dieses Siedlungsrandes sind demnach keine neuen Bauten und Anlagen erwünscht. Es besteht demnach kein Bedarf für die Ausscheidung einer zusätzlichen Landschaftsschutzzone.

c) Umsetzung

Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Objekte bezüglich Landschaft, werden im Zonenplan als Landschaftsschutzzonen berücksichtigt. Ebenfalls werden die im NLI aufgeführten Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung und innerhalb des BLN-Objektes Nr. 1910 auch die Objekte von lokaler Bedeutung umgesetzt. Das lokale Objekt «Boschga» wird aus den vorgängig erwähnten Gründen nicht umgesetzt.

8.2.3 Trockenstandortzone

a) Ausgangslage

In Klosters wurden bisher noch keine Trockenstandortzone ausgeschieden (in Saas schon). Das Natur- und Landschaftsschutzinventar (NLI) enthält in Klosters zahlreiche Trockenwiesen und -weiden-Flächen.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Objekte der Trockenwiesen und -weiden aus dem kantonalen NLI wurden überprüft.

Die Objekte aus dem Vernetzungskonzept wurden ebenfalls analysiert. Viele davon sind ebenfalls im NLI verzeichnet. Zahlreiche Objekte sind ergänzend aufgeführt. Die Mehrheit der landwirtschaftlichen Flächen an den Südhängen im Siedlungsbereich wird einer Trockenstandortzone zugewiesen.

Die Objekte aus dem Vernetzungskonzept werden mit Bewirtschaftungsverträgen gesichert. Eine zusätzliche Sicherung über den Zonenplan ist aus Sicht der Gemeinde nicht zweckmässig.

c) Umsetzung

Zum Schutz der Trockenwiesen und -weiden wurden alle Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung einer Trockenstandortzone zugewiesen. Auf dem Gemeindegebiet von Klosters sind keine Objekte von lokaler Bedeutung verzeichnet. Innerhalb der Landschaftsschutzzone von nationaler und regionaler Bedeutung wurden auch die Objekte aus dem Vernetzungskonzept der Trockenstandortzone zugewiesen

8.2.4 Wald- und Wildschonzone

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters hat bisher noch keine rechtskräftige Wald- und Wildschonzone ausgeschieden. Die Vorprüfungsvorlage 2010/12 hat die Wald- und Wildschonzone neu aufgenommen.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Für die Ausscheidung der Wald- und Wildschonzone wurden die vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten sowie die Daten aus der Vorprüfungsvorlage 2010/12 verwendet. Die Wald- und Wildschonzone spart teilweise an einigen Stellen Forstwirtschafts- oder Wanderwege aus (Abbildung 5). Die Gemeinde Klosters geht davon aus, dass dies aufgrund der Nutzungseinschränkung innerhalb der Wald- und Wildschonzone begründet ist. Aus planerischer Sicht macht die Aussparung wenig Sinn, zumal die Bestimmung im Baugesetz die Begehbarkeit auf markierten Wegen zulässt, weshalb die Aussparungen für einzelne Wanderwege resp. Forstwirtschaftswege aufgehoben wurden resp. diese Flächen der Wald- und Wildschonzone zugewiesen wurde.

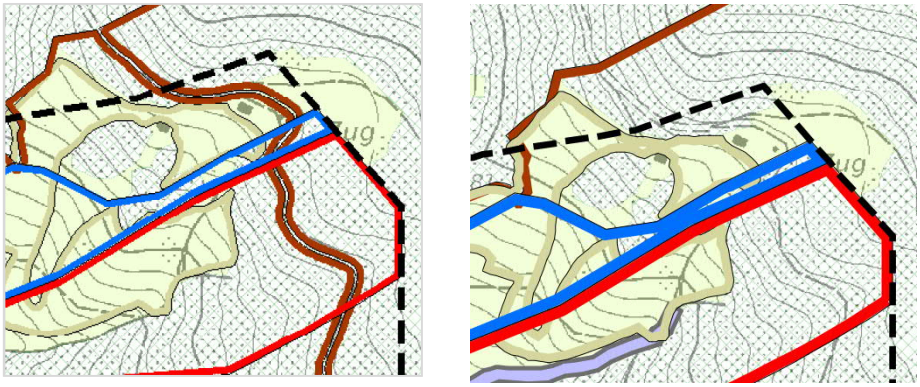


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Wald- und Wildschonzone (Ausgangslage Daten Kanton). Der Forstwirtschaftsweg wird gemäss diesen Daten aus der Wald- und Wildschonzone ausgespart.

Umsetzung

Die Wald- und Wildschonzone wird überarbeitet und im ganzen Gemeindegebiet (ohne Saas) neu festgesetzt.

8.2.5 Grundwasser- und Quellschutzzone

a) Ausgangslage

Für die Quellen auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Saas liegt eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vor, welche mit RB Nr. 248 vom 21.03.2017 genehmigt wurde. Es betrifft folgende Quellen:

- Under Plangga
- In den Steinen

- Wissenbach
- Lavisaun
- Hof

Die Gemeinde wird in diesem RB aufgefordert, diese detaillierte Schutzzonenausscheidung sowie die Quellen in der Nutzungsplanung umzusetzen resp. die rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone entsprechend anzupassen.

Für die Quellen auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Klosters liegt eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vor, welche mit RB Nr. 484 vom 24.04.2008 genehmigt wurde. Diese sind im rechtskräftigen Zonenplan bereits als Grundwasser- und Quellschutzzonen verzeichnet.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Saas: Die rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im Bereich der untersuchten Quellen sind grossflächig ausgeschieden. Aufgrund der detaillierten Schutzzonenausscheidung kann die Grundwasser- und Quellschutzzone verringert werden (Abbildung 6).

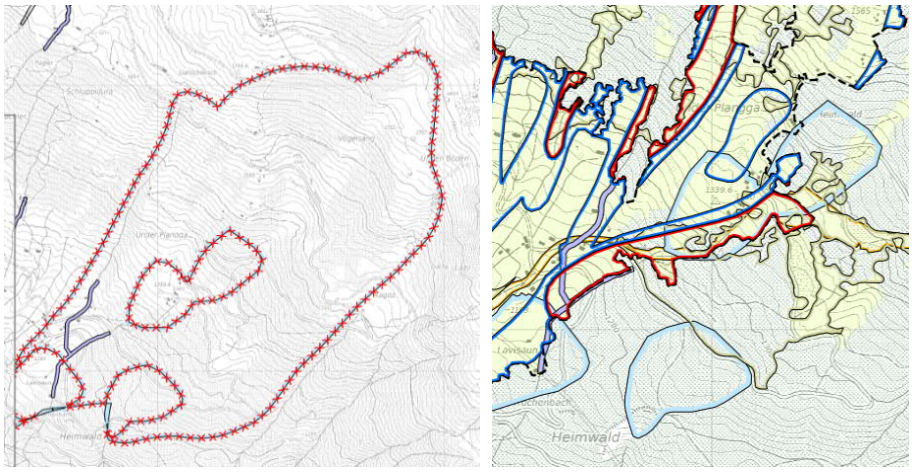


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Änderungsplan (links) und dem Informationsplan (rechts): Aufgrund der detaillierten Quellwasserausscheidung kann die rechtskräftig festgesetzte Grundwasser- und Quellschutzzone auf die 3 Bereiche verringert werden.

Klosters: Die rechtskräftigen Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden im Rahmen der Arbeiten 2010/12 überprüft. Diese Daten wurden übernommen und aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung 2010/12 ergänzt.

Sämtliche Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden im April 2020 unter Beizug des Brunnenmeisters von Klosters überprüft. Für sämtliche, von der Gemeinde genutzten Quellen sind Grundwasser- und Quellschutzzonen ausgeschieden. Die Quellen «Gross Riess» / «Leimtobel» werden von der Gemeinde nicht genutzt.

c) Umsetzung

Saas: Die detaillierte Schutzzonenausscheidung wird mittels Grundwasser- und Quellschutzzone im Zonenplan umgesetzt. Die rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone wird entsprechend verkleinert.

Klosters: Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden übernommen und gänzlich neu festgesetzt.

8.2.6 Gewässerraumzone

a) Ausgangslage

Der gemäss Gewässerschutzgesetzgebung nötige minimale Raumbedarf der Gewässer muss bei allen planungs- spezial- und baurechtlichen Verfahren berücksichtig werden und spätestens bis zum 31. Dezember 2018 ausgeschieden werden. Durch die Ausscheidung der Gewässerräume werden die Funktionen (biologische Funktion, Hochwasserschutz) des Gewässers sichergestellt. Die Gewässerraumausscheidung richtet sich nach dem Leitfaden Gewässerraumausscheidung des Kantons Graubünden.

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (Saas), welcher mit RB Nr. 954 vom 8. Juli 2008 genehmigt wurde, wurden entlang der Gewässer im Gebiet Martels Gewässerabstandslinien nach Art. 78 KRG festgesetzt.

Mit Verfügung des Departements für Volkwirtschaft und Soziales (DVS) Nr. 23/15 vom 19.08.15 wurden im Zonenplan (Klosters) Gewässerabstandslinien entlang der Landquart genehmigt.

In Saas wurde für die drei Bäche «Feschgelsbach», «Martisch Gaden Bach» und «Grafenbach» aufgrund der Realisierung von Schutzbauten die Gefahrensituation neu beurteilt.

b) Bearbeitung, Beurteilung, Interessenabwägung

Der Gewässerraum wurde in einem ersten Schritt über das Gemeindegebiet von Klosters vom Büro Eichenberger Revital ausgeschieden. Am 18. März 2015 fand eine Besprechung mit Vertretern des ANU, AWN, TBA und dem ARE statt. Insbesondere wurden Situationen besprochen, wo überbautes Gebiet innerhalb des provisorisch ausgeschiedenen Gewässerraumes zu liegen kommt. Einzelne kritische Situationen konnten an dieser Sitzung bereinigt werden.

Da die Hochwassersicherheit gewährleistet sein muss, musste mit der Bearbeitung abgewartet werden, bis die Gefahrenzonenbeurteilung abgeschlossen war.

Bei der Festsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung (Gewässerraumausscheidung 2. Anpassungsstufe) werden laterale Verschiebungen, Verminderungen sowie Erhöhungen des Gewässerraums vorgenommen. Diese wurden am 7. März 2017 zusammen mit der Gemeinde, dem Büro Eichenberger Revital und dem Amt für Natur und Umwelt besprochen und bereinigt. In der Zwischenzeit wurde ebenfalls durch das Büro Eichenberger Revital der Gewässerraum für die Fraktion Saas ausgeschieden. Nach der Vorprüfung beim Kanton hat im Sommer 2020 eine erneute Aktualisierung der Gewässerräume stattgefunden. Erläuterungen zu der Gewässerraumausscheidung inkl. den lateralen Verschiebungen, Verringerungen und Erhöhungen sind in den Begleitberichten zur Gewässerraumausscheidung in der Beilage aufgeführt.

c) Umsetzung

Der Gewässerraum wird als Gewässerraumzone im Zonenplan mit den im Begleitbericht aufgeführten Verringerungen, lateralen Verschiebungen und Erhöhungen festgesetzt. Die Gewässerraumzonen richten sich nach Art. 37a KRG. Die rechtskräftig festgesetzten Gewässerabstandslinien in Saas und Klosters werden durch die neue Gewässerraumzone abgelöst.

8.2.7 Archäologiezone

a) Ausgangslage

In Klosters werden in verschiedenen Gebieten archäologische Funde vermutet. Im Bereich «Dörfji» wurde vom Archäologischen Dienst Graubünden eine Verdachtsfläche definiert und in der Vorprüfungsvorlage 2010/12 ausgeschieden. Im Verlauf der Planung hat der archäologische Dienst Graubünden Kenntnis von zusätzlichen archäologischen Fundstellen erlangt, welch in Anwendung von Art. 33 KNHG einer öffentlich-rechtlichen Sicherstellung mittels der Ausscheidung einer Archäologiezone zugeführt werden sollen.

b) Bearbeitung

Im Bereich «Gruoben» gibt es Hinweise auf eine frühere Burgstelle Badino. Diese kann aber nur ungenügend verortet werden, weshalb hier auf eine Archäologiezone verzichtet wird.

In Klosters befinden sich die folgenden Fundstellen:

- «Dörfji Klosters»
- «Reformierte Kirche Klosters» (ehem. Klosterkirche)
- «Bild / Hof» (früherer Friedhof)
- «evangelische Kirche Serneus» (alte Kirche wurde 1479 erstmals genannt)

Weitere archäologische Fundstellen befinden sich in Saas («Ragoz» und «evangelische Kirche»).

c) Umsetzung

Mit Ausnahme der Fundstelle «Gruoben» werden sämtliche archäologischen Fundstellen auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Klosters mit einer Archäologiezone umgesetzt.

In Saas werden die archäologischen Fundstellen im Rahmen der Phase III öffentlich-rechtlich umgesetzt.

Das KRG regelt die zulässige Nutzung innerhalb der Archäologiezone. Eine zusätzliche Bestimmung im Baugesetz ist daher nicht nötig.

8.3 Weitere Zonen (überlagernd)

8.3.1 Campingzone

a) Ausgangslage

Es besteht ein grosses Bedürfnis für die Erstellung eines Campingplatzes in Klosters. Erste Abklärungen führen bis ins Jahr 2009 und ein Standort ins Jahr 1988 zurück. Für die Realisierung eines Campingplatzes ist eine regionale Abstützung des Projekts für den Bedarfs- und Standortnachweis notwendig.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Dieser Bedarfs- und Standortnachweis wurde für die regionale Abstützung im Richtplan erstellt und liegt in der Zwischenzeit vor. Die Genehmigung des Regionalen Richtplans Camping ist noch ausstehend.

c) Umsetzung

Im Baugesetz der Gemeinde Klosters wird die Festsetzung eines Campingplatzes mit der Erwähnung der Campingzone der Zonenplaninhalte stipuliert. Allerdings werden bis zu Ausscheidung einer Campingzone im Zonenplan mit dem Erlass von zugehörigen Bestimmungen, bis nach der Genehmigung des Regionalen Richtplans Camping gewartet.

8.3.2 Gefahrenzonen

a) Ausgangslage

Die rechtskräftigen Gefahrenzonen wurden 1995 im Zonenplan festgesetzt. Entlang der Landquart sind nach dem Hochwasserereignis im Jahr 2005 die Gefahrenzonen in einem definierten Perimeter Hochwasserschutz im Jahr 2010 von der Regierung sistiert worden, bis die Schutzbauten erstellt und die Gefahrenzonen neu beurteilt wurden. Ebenfalls entlang der Nationalstrasse hat sich aufgrund der neuen Linienführung der Strasse zwischen Mezzaselva und dem Kreisel Serneus die Gefahrensituation geändert. Diverse Schutzbauten wurden in der Zwischenzeit realisiert, so dass die Gefahrenzonen über das Gemeindegebiet (Klosters, ohne Saas) innerhalb der ausgeschiedenen Erfas-

sungsbereiche neu beurteilt werden mussten. Der revidierte Gefahrenzonenplan wurde am 31.03.2017 von der Gefahrenkommission III verabschiedet.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Gemeinde hat den Gefahrenzonenplan geprüft und keine Änderungen vorgenommen.

c) Umsetzung

Die Gefahrenzonen 1 und 2 sowie die Erfassungsbereiche des Gefahrenzonenplans der Gefahrenkommission III vom 31.03.2017 wurden unverändert in der Nutzungsplanung umgesetzt.

8.3.3 Wintersportzonen

Als Folge der Anpassung des Waldumrisses wurden auch die dadurch geänderte Grundnutzungen wie die Landwirtschaftszone und das Übrige Gemeindegebiet sowie die ebenfalls betroffene Wintersportzone überprüft und wo nötig in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren angepasst.

Die Wintersportzonen wurden flächig ausgeschieden, so dass nicht jedes Jahr die Linienführungen der Loipen und Abfahrten am selben Ort angelegt werden müssen und damit nicht jedes Jahr dieselben landwirtschaftlichen Böden (Eigentümer) beansprucht werden. Nach dem Masters World-cup, welches im Jahr 2017 erfolgreich durchgeführt wurde, wollte sich die Gemeinde zudem die Möglichkeit offenlassen, Loipen für solche Grossanlässe ohne zusätzliche Verfahren und Verhandlungen präparieren zu können. Konflikte zwischen der Wintersportzone und der Naturschutz-, Trockenstandort- und Gewässerraumzone wurden wo möglich vermieden. Die wenigen bestehenden Konflikte werden durch eine entsprechende Bestimmung im Baugesetz geregelt.

Die Wintersportzonen werden auf Ihre Nutzung hin in eine «Wintersportzone» und eine «Wintersportzone nordisch» unterteilt. Dies wurde aufgrund der unterschiedlichen Flächenbeanspruchung und der Frage der Duldung der Nutzung durch den Eigentümer nötig.

Trotz dieser Veränderung kann die Wintersportzone flächenmässig gesamthaft von rechtsgültig über 570 ha auf rund 541 ha reduziert werden.

Wintersportzone alpin

a) Ausgangslage

Die Daten der Vorprüfungsvoralge 2010/12, welche auf den rechtskräftigen Wintersportzonen beruhen und überarbeitet wurden, dienten als Grundlage für die vorliegende alpine Wintersportzone.

Im Vorprüfungsbericht wird auf die Teilrevision der Ortsplanung für das Skigebiet Madrisa resp. auf die dazugehörige Vorprüfung (vom 23.02.2018) verwiesen. Zudem wird empfohlen, die westlich des Weilers Schlappin vorgenommenen Anpassungen der Wintersportzone im Zusammenhang mit der vorerwähnten Teilrevision der Ortsplanung Madrisa vorzunehmen. Die Teilrevision der Ortsplanung Madrisa wurde nach der Vorprüfung beim Kanton durch die Auftraggeberin (Bergbahnen) abgebrochen. Aus diesem Grund soll nun zumindest die Wintersportzone auf Territorium von Klosters entsprechend der heutigen Situation angepasst werden.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Wintersportzonen wurden entsprechend dem neuen Waldumriss überarbeitet, so dass grundsätzlich keine Überlagerung von Wintersportzone und Wald mehr existiert. Der in der Vorprüfung aufgezeigte Konflikt zwischen dem Flachmoor FM-15275 von lokaler Bedeutung und der Wintersportzone wurde behoben, indem die Wintersportzone entsprechend verkleinert wurde (Abbildung 7).

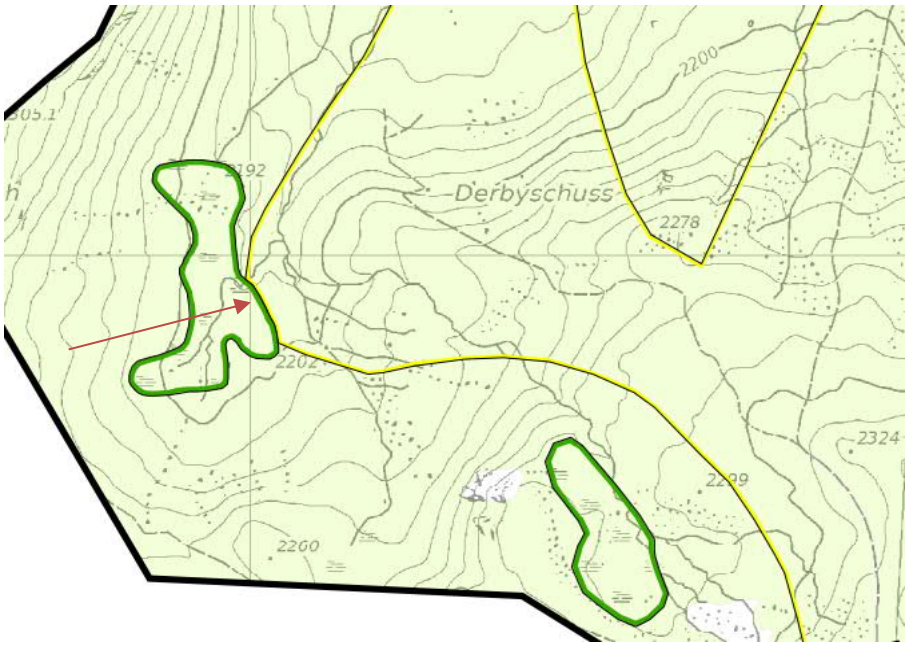


Abbildung 7: Im Bereich des Flachmoors FM -15272 wurde die Wintersportzone so ausgeschieden, dass keine Überlagerung mit der für das Moor ausgeschiedenen Naturschutzzone mehr besteht (roter Pfeil).

Da die Teilrevision der Ortsplanung für das Skigebiet Madrisa nach der Vorprüfung von Seiten der Bergbahnen abgebrochen wurde, werden Anpassungen an der Wintersportzone im Rahmen der Phase II vorgenommen. Konkret geht es um die Ergänzung des fehlenden Teilstücks der Wintersportzone für die Talabfahrt Madrisa nach Klosters Dorf zwischen Schlappin und der Talstation im Gebiet Ober Ganda. Das Vorhaben ist weit vorangeschritten. Gespräche zwischen Betreiber, Gemeinde, dem zuständigen Ingenieurbüro und den kantonalen Amtsstellen haben stattgefunden. In einem nächsten Schritt soll das BAB-Gesuch eingereicht werden (inkl. Rodung).

Auf der Gotschna-Seite wurde die rechtsgültige Wintersportzone zusammen mit den Davos Klosters Bergbahnen überprüft.

c) Umsetzung

Aufgrund der unterschiedlichen Enteignungsanforderungen für die Langlaufloipen und die alpinen Pisten, werden zwei Wintersportzonen (alpin und nordisch) ausgeschieden und mit der entsprechenden Bestimmung im Baugesetz geregelt (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Im Skigebiet Madrisa wird die Wintersportzone der effektiven Nutzung angepasst. Davon betroffen ist die Talabfahrt nach Klosters Dorf inklusive die Beschneiungsfläche. Die rechtsgültige Wintersportzone, wie

auch die Ergänzung der Wintersportzone auf der Klosterser-Seite befinden sich in einer Grundwasser- und Quellschutzzone. Da die bisherige Nutzung unverändert bleibt, wird an dieser Stelle auf vertiefte Abklärungen bezüglich des Grundwassers verzichtet. Diese sowie auch das Rodungsgesuch sind im Rahmen des BAB-Verfahrens vorzunehmen.

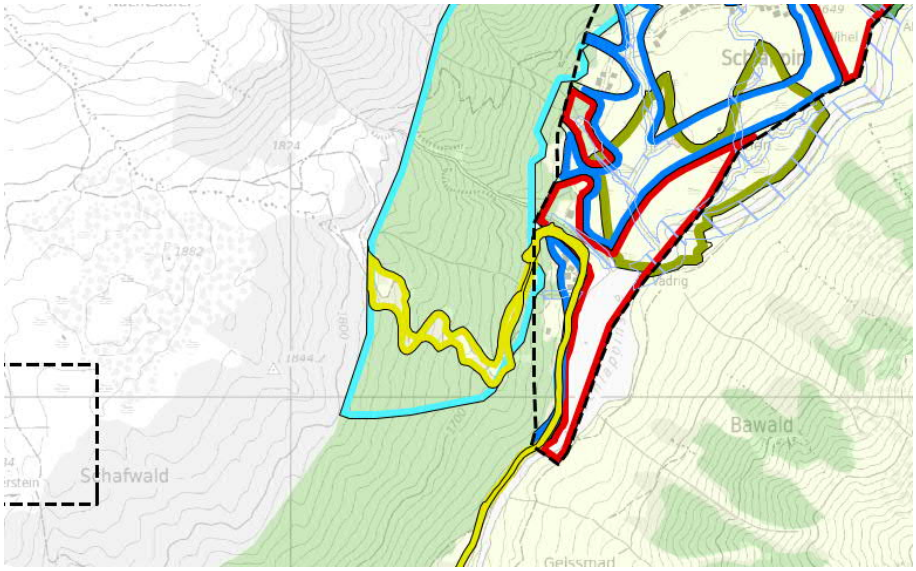


Abbildung 8: Ausschnitt Ergänzung Wintersportzone im Bereich der Grundwasser- und Quellschutzzone in Schlappin (massstabslos).

Die Wintersportzone auf der Gotschna-Seite wurde teilweise aufgrund der effektiven heutigen Pistennutzung leicht angepasst.

Wintersportzone nordisch / Langlaufloipen

a) Ausgangslage

Für die Ausscheidung der Langlaufloipen im Talbodenbereich hat die Gemeinde bereits in der Teilrevision 2009 (Unwetter 2005), die Wintersportzone von der «Boschga» bis «Riva» über «Rütland» und «Schwäderloch» grosszügig ausgeschieden. Die grosszügige Wintersportzonenausscheidung sollte den Verantwortlichen die Möglichkeit bieten, die unterschiedlichen Wintersportinteressen (Winterwanderweg, klassische Loipen, freier Stil, Hundeloipen, etc.) getrennt anzuordnen. Im Jahr 2015 wurden alle Langlaufloipen per GPS aufgenommen. Diese wurden im Rahmen der vorliegenden Revision überprüft und als

Grundlage für die Ausscheidung der nordischen Wintersportzone verwendet.

Im Gebiet «Garfiun», «Prästenboden» bis zum Dorf bestehen teilweise Überlagerungen von der Wintersportzone nordisch mit der neuen Gewässerraumzone und der Naturschutzzone.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Gegenüber der rechtskräftigen Wintersportzone und der Wintersportzone aus der Vorprüfung wurde in der vorliegenden Revision die nordische Wintersportzone an diversen Orten verkleinert.

Die in der Zeit der Vorprüfung 2012 bestehenden Konflikte zwischen Naturschutzobjekten und der Wintersportzone wurden teilweise bereinigt, indem die Wintersportzone in den Bereichen der Objekte aus dem Natur und Landschaftsschutzinventar insbesondere dem Hochmoor HM-715 (regional) und dem Flachmoor FM-6244 (regional) verkleinert wurden (vgl. Abbildung 9). Beide Objekte sind nicht im Kantonalen Richtplan 2000 verzeichnet, allerdings im aktualisierten Biotopinventar enthalten. Stellenweise sind Querungen im Bereich von Biotopen bspw. in den Gebieten «Prästenboden» / «Garfiun» unumgänglich und auch Gewässerraumzonen werden tangiert. Diese Übergänge sind für die Ausübung des Wintersports notwendig, da andernfalls grössere zusammenhängende Pisten- oder Loipenabschnitte abgeschnitten werden müssten und diese Routen nicht mehr für die Wintersportnutzung angeboten werden könnten. Die Attraktivität des Angebots würde darunter leiden, was massive finanzielle Einbussen für den Wintertourismus von Klosters zur Folge haben könnte. Das erst seit geringer Zeit bewilligte Schneeerzeugungsprojekt «Bündelti» unterstreicht diese Wichtigkeit (vgl. Kap. 0).

Die Gemeinde Klosters nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb dieser überlappenden Bereiche lediglich die Anlegung von Pisten oder Loipen ohne bauliche Massnahmen möglich sind.

Die Wintersportzone nordisch (inkl. Langlaufloipen, Winterwanderwege und weitere Winternutzungen) wurde im Mai 2020 durch den Leiter Werkhof der Gemeinde Klosters überprüft. Dabei wurden Anpassungen

an der Wintersportzone nordisch und an den Linienführungen der Loipen vorgenommen. Künftig beabsichtigte Anpassungen an den Wegführungen wurden in den Plänen berücksichtigt.

c) Umsetzung

Für die Langlaufloipen wurde eine Wintersportzone nordisch flächig ausgeschieden. Wo Loipen an Wald grenzen oder durch den Wald führen, wurden sie auf eine minimale Pistenfahrzeugbreite von 6 m Breite gelegt. Zur Sicherung der Langlaufloipen wurden die Loipen zudem im Generellen Erschliessungsplan Bereich Verkehr als Linie festgesetzt. Im Baugesetz wird eine Bestimmung zur Wintersportzone nordisch aufgenommen, die insbesondere die Nutzung und Präparierung der Loipe regelt und damit den Schutz der Naturobjekte und Gewässerraumzonen gewährleistet.

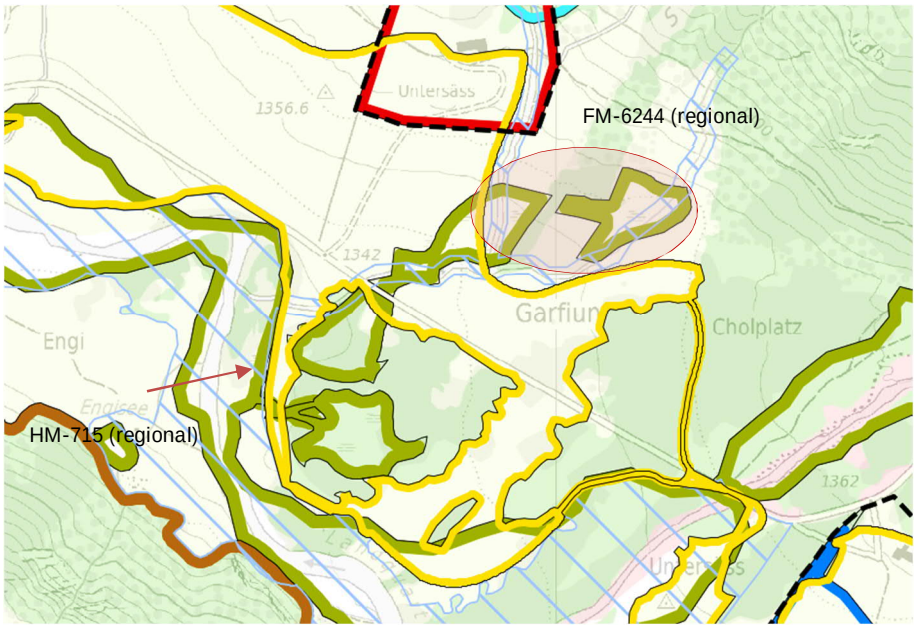


Abbildung 9: Verkleinerung der Wintersportzone entlang des Hochmoores HM-715 (roter Pfeil) und im nördlichen Bereich des Flachmoores FM-6244 (roter Kreis).

Die neu überarbeiteten Linienführungen werden in einem Loipenplan (Informationsplan) dargestellt.

8.3.4 Deponiezone Typ A gemäss VVEA, (Materialablagerungszone)

a) Ausgangslage

Die Systematik der Deponien muss an die neue Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen; VVEA) angepasst und entsprechend umbenannt werden. Die ehemalige Materialablagerungszone im Gebiet «Hinteregga» wurde mit RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 genehmigt.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Für die ehemalige Materialablagerungszone im Gebiet «Hinteregga» besteht kein Bedarf mehr.

c) Umsetzung

Die Materialablagerungszone im Gebiet «Hinteregga» wird aufgehoben.

Die übrigen Materialablagerungsstandorte werden als Deponiezone Typ A gemäss VVEA übernommen.

8.3.5 Zone für Pferdesport

a) Ausgangslage

Mit der Teilrevision «Zone für Pferdesportbetrieb» wurde mit RB Nr. 527 vom 20.05.2014 die Zone für Pferdesport mit zugehöriger Bestimmung im Baugesetz genehmigt.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Der Perimeter der «Zone für Pferdesport» wurde nicht verändert.

c) Umsetzung

Der Übersicht und Vollständigkeit halber wird die «Zone für Pferdesport» neu festgesetzt und damit bestätigt.

9. Genereller Gestaltungsplan

Die erstmalige Digitalisierung des generellen Gestaltungsplans der Gemeinde Klosters war bislang noch ausstehend und erfolgt mit der vorliegenden Revision. Neben der erstmaligen Digitalisierung sieht die vorliegende Revision auch vor, soweit möglich alle rechtskräftigen aus Teilrevisionen hervorgegangenen Generellen Gestaltungspläne zusammenzufassen. Daraus resultiert ein einheitlicher Genereller Gestaltungsplan. Wobei die Inhalte der Teilrevision «In den Erlen» (Deponie) und «Golfplatz» aufgrund ihrer zahlreichen und spezifischen Inhalte zugunsten der Lesbarkeit nicht dargestellt und damit nicht noch einmal festgesetzt werden. Der Generelle Gestaltungsplan zum Golfplatz und zur Deponie «In den Erlen» ist jeweils als GGP-Dokument den digitalen Daten angehängt.

9.1 Siedlungsinventar

a) Ausgangslage

Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan bezeichnet bereits einzelne Bauten mit wertvoller Bausubstanz, insbesondere in der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone von Serneus und Klosters Platz.

Die Gemeinde verfasste im Jahr 2003 ein Siedlungsinventar, welches zur Beurteilung als Grundlage bei Bauvorhaben beigezogen wurde. Daneben existiert seit dem Jahr 2015 eine Inventarliste der Denkmalpflege, welche mehrheitlich mit dem kommunalen Siedlungsinventar übereinstimmt, jedoch zusätzliche Objekte verzeichnet.

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen lässt in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von > 20% neue Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten zu, wenn dadurch gemäss Art. 9 lit. a ZWG die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben.

b) Bearbeitung, Beurteilung

An einer gemeinsamen Besprechung mit Robert Venzin (Bauamt Gemeinde), Peter Hechelhammer (Denkmalpflege), Jean Gabriel Werro, (ehemaliger Planer der Gemeinde und Berater, STW AG) sowie Anouk Federspiel (ehemaliger Planerin STW AG und ehem. Mitarbeiterin Bauamt Klosters) wurden die Unterschiede des Siedlungsinventars 2003 und der Inventarliste der Denkmalpflege 2015 diskutiert.

Die Gemeinde Klosters hat das Siedlungsinventar mit der Kategorie «zu erhaltendes Bauvolumen» ergänzt. Dabei wurden nur Bauten untersucht, welche sich innerhalb der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone befinden und noch keiner anderen Schutzkategorie zugewiesen wurden.

Neben dem kommunalen Siedlungsinventar 2003 sind neben schützens- und erhaltenswerten Bauten auch einzelne gestalterische Elemente als solche im rechtskräftigen Zonenplan festgesetzt worden. Diese Elemente wurden ebenfalls in das Siedlungsinventar aufgenommen, so dass ein vereinheitlichtes Siedlungsinventar resultierte. Diejenigen Gebäude, welche im Siedlungsinventar enthalten sind, wurden im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und in die vier Kategorien «geschützt», «partiell geschützt», «zu erhaltendes Bauvolumen» und «vorläufig geschützt» unterteilt.

Das überarbeitete Siedlungsinventar ist in der Beilage ersichtlich (Information).

c) Umsetzung

Grundsätzlich werden in der Kategorie «geschützte Gebäude» alle generell geschützten Bauten (Schutzvereinbarung mit der Kantonalen Denkmalpflege resp. Bund) sowie jene Gebäude, welche im Siedlungsinventar als geschützte Gebäude aufgeführt sind aufgelistet. Geschützte Gebäude haben sowohl in der Gebäudehülle, wie auch im Gebäudeinnern wertvolle Bausubstanz und/oder wertvolles Inventar.

«Partiell geschützte Bauten» sollen in Bezug auf die Gebäudehülle und Positionierung im Gefüge erhalten werden.

Auch die «zu erhaltenden Bauvolumen» werden im GGP bezeichnet. Dabei geht es lediglich um den Erhalt des Volumens. Die entsprechenden Bauten dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden.

Zur Kategorie «vorläufig geschützt» zählen diejenigen Objekte, welche bislang weder im Siedlungsinventar noch im Generellen Gestaltungsplan als Gestaltungselement aufgeführt wurden. Diese Bauten sind auf der Inventarliste der Denkmalpflege aufgelistet und weisen auf wertvolle Bausubstanz hin. Der Schutzstatus dieser Bauten soll im Rahmen von allfälligen Baubewilligungsverfahren durch eine Detailinventarisierung abgeklärt werden.

Die Kategorisierung der Bauten sagt noch nichts über eine potentielle Umnutzung in eine Wohnnutzung ohne Nutzungseinschränkungen gemäss Zweitwohnungsgesetz aus.

Auf die Umsetzung des «Vereina-Gartens» auf der Inventarliste der Denkmalpflege im Generellen Gestaltungsplan wird bewusst verzichtet. Einerseits befindet sich dieser Garten mitten im Siedlungsgebiet innerhalb der Bauzone und andererseits ist die Gemeinde der Überzeugung, dass der Schutz des Gartens auch ohne Festlegung im Generellen Gestaltungsplan gewährleistet werden kann. Unter anderem werden beispielsweise auch Veranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt.

9.2 Stallinventar

a) Ausgangslage

Um einen Überblick über die vorhandenen Ställe innerhalb der Siedlung zu erhalten, wurden alle Ställe, unabhängig ihrer gegenwärtigen Nutzung in einem Stallinventar aufgenommen. Dies dient einerseits als Grundlage zur Prüfung, ob auch bei den Ställen erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden ist und andererseits für eine allfällige Berechnung der inneren Reserven.

Des Weiteren befinden sich Ställe im Stallinventar, welche im Zusammenhang mit Hofanlagen – also bestehend aus einem Ensemble aus mit Wohnhaus und Stall – stehen und in der Inventarliste der Denkmalpflege von 2015 aufgenommen wurden. Diese müssen in der Ortsplanung berücksichtigt und umgesetzt werden.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Ställe aus dem Stallinventar wurden zunächst vollständig im Generellen Gestaltungsplan als «vorläufig geschützt» aufgenommen.

Aufgrund zahlreicher Mitwirkungseingaben im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage, welche beim Gemeindevorstand gegen die Festsetzung von wertvoller Bausubstanz im Generellen Gestaltungsplan eingegangen sind, hat dieser entschieden, diejenigen Objekte, welche nicht im Zusammenhang mit einer wertvollen Hofanlage stehen und somit nicht auf der Inventarliste der Denkmalpflege enthalten sind, nicht im Generellen Gestaltungsplan umzusetzen.

Alle übrigen Ställe, welche im Zusammenhang mit einer wertvollen Hofanlage gemäss Inventarliste der Denkmalpflege stehen, müssen verbindlich im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt werden.

Die betroffenen Objekte wurden der Kategorie «vorläufig geschützt» zugewiesen. 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 Schutzumfang zu bestimmen muss die Denkmalpflege GR bei anstehenden Bauvorhaben zunächst eine Begehung durchführen und ein Gutachten erstellen.

c) Umsetzung

Die Ställe, welche im Inventar der Denkmalpflege von 2015 enthalten sind, werden im Generellen Gestaltungsplan als «vorläufig geschützt» umgesetzt.

Die Kategorisierung der Bauten sagt noch nichts über eine potentielle Umnutzung in eine Wohnnutzung ohne Nutzungseinschränkungen gemäss Zweitwohnungsgesetz aus.

Das überarbeitete Stallinventar ist in der Beilage ersichtlich (Information).

9.3 Bereich für Erdgeschossnutzungen

a) Ausgangslage

Dienstleistungs- und Produktionsflächen beleben die Gemeinde und laden zum Flanieren ein. Aus diesem Grund sollen solche Nutzungen in den Erdgeschossen und in wichtigen Gebieten gesetzlich vorgeschrieben werden.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Erdgeschossflächen entlang der «Bahnhofstrasse», «alte Bahnhofstrsse», «Gotschnastrasse» und teilweise entlang der «Landstrasse» sollen ausschliesslich für Dienstleistungs- und Produktionsflächen genutzt werden dürfen.

c) Umsetzung

Die Bereiche werden im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet. Das Baugesetz regelt die Einzelheiten.

9.4 Ortsbildschutzbereiche

a) Ausgangslage

Im Kap. 5.6.1 des Kantonalen Richtplans werden die schützenswerten Ortsbilder und Objekte bezeichnet und beschrieben. Die Ortsbilder von «Serneus» und von «Monbiel-Mälcheti» werden als Objekte im Kantonalen Richtplan aufgeführt (Richtplantext, Koordinationsstand Zwischenergebnis). Serneus wird zusätzlich als schützenswertes Ortsbild mit Freihaltebereich in der Richtplankarte bezeichnet. Beide sind im ISOS als Ortsbild mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Das Ortsbild von Monbiel wird ebenfalls im Kantonalen Richtplan (Richtplankarte) als schützenswertes Ortsbild bezeichnet. In der Objektliste von Kap. 5.6.1 des Kantonalen Richtplans wird Monbiel jedoch nicht aufgeführt. Gemäss ISOS wird das Ortsbild von Monbiel als Ortsbild von regionaler Bedeutung mit oberstem Erhaltungsziel «A» für das gesamte Gebiet eingestuft.

Ausser dem Ortsbild der Kleinsiedlung «Mälcheti», welches gemäss ISOS als regional bedeutend eingestuft ist, und im Kantonalen Richtplan

(Textteil) als Objekt (Koordinationsstand Zwischenergebnis) erfasst ist, sind weder im Kantonalen Richtplan 2000 noch im Regionalen Richtplan weitere Kleinsiedlungen als Objekte erfasst.

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde ist mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 zum Schutz der Ortsbilder von Serneus und Klosters Platz eine Ortsbildschutzzone als Gestaltungselement festgesetzt worden.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Der Ortsbildschutz ist ein Element der Gestaltung und soll demnach im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt werden.

Der Gemeindevorstand von Klosters hat bereits vor der Vorprüfung beschlossen, das Gebiet «Untermonbiel» aufgrund von neueren und sanierten Bauten nicht der Freihaltezone zuzuweisen.

c) Umsetzung

Die beiden Ortsbilder von Serneus und Klosters Platz werden ohne Änderung am Perimeter im Generellen Gestaltungsplan als Ortbildschutzbereich festgesetzt. Die bestehende Ortsbildschutzzone im Zonenplan wird aufgehoben.

Der historische, östliche Teil von Monbiel wird dem «Ortsbildschutzbereich Monbiel» zugewiesen (vgl. nachfolgendes Kapitel). Gemäss dem Vorprüfungsbericht des Kantons soll allerdings auch der übrige Bereich von Monbiel einer Ortsbildschutzzone zugewiesen werden. Der Gemeindevorstand von Klosters hat entschieden, den westlichen Bereich «1» gemäss ISOS einer «Ortsbildschutzzone» zugewiesen.

Neben dem Schutz der Bausubstanz soll auch auf die Freihaltung der Allmeinde geachtet werden (vgl. nachfolgendes Kapitel 0). Auf die Ergänzung des Ortsbildschutzbereichs im Bereich «0.1» gemäss ISOS wurde verzichtet. In diesem Gebiet befinden sich zahlreiche Neubauten. Dies ist ein Entscheid, welcher durch den Gemeindevorstand gefällt wurde.

9.5 Ortsbildschutzbereich Monbiel

a) Ausgangslage

Monbiel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), als von regionaltypischen Bauten geprägter Weiler von regionaler Bedeutung eingestuft. Charakteristisch im östlichen Teil (Obermonbiel) sind die vielen kleinen Gebäude, insbesondere Ökonomiebauten (Kleinställe). Die Fraktion Monbiel ist die erste Siedlung der Walser im Prättigau. Entgegen sonst für Walsersiedlungen üblicher Gebäudeanordnungen (Streusiedlungen) liegen die Häuser in Monbiel nicht weit voneinander entfernt in einem kompakten Dorfkern. Die Zwischenbereiche bestehen aus Wiesland (Allmeinde), das nahtlos in Hofplätze und Wege mit natürlicher Oberfläche übergeht. Der Grund der ungewöhnlichen Siedlungsform liegt in der rundherum vorhandenen Lawinengefahr. «Charakteristisch für Monbiel ist die Intaktheit der Bauten und Zwischenbereiche in einer unverbauten Landschaft». (Zitat ISOS-Erfassung).

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde liegt Monbiel in der Dorfzone. Bislang wurden keine speziellen gesetzlichen Bestimmungen über die bauliche Gestaltung von Gebäuden und der Umgebung innerhalb der Fraktion Monbiel definiert. Zur Erarbeitung von Gestaltungsvorschriften und zur Klärung der Erschliessung wurde ein Quartierplanperimeter ausgeschieden. Die Arbeiten wurden aufgenommen und der Quartierplan öffentlich aufgelegt. Der Quartierplanentwurf führte in der Bevölkerung zu grossem Unverständnis und wurde schweizweit in den Medien publik. Mit Entscheid des Vorstandes vom 11. November 2014 wurde der Quartierplan abgeschrieben. Die Abschreibung des Verfahrens erfolgte auf Grund einer Aussprache mit der IG Monbiel.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht muss die Gemeinde zusätzliche Bestimmungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude in Monbiel und der Umgebung erlassen.

b) Bearbeitung und Beurteilung

Die Gemeinde hat sich entschieden, die detaillierten und sehr aufwändigen Arbeiten, welche im Rahmen des Quartierplans getätigt wurden

zu überprüfen und soweit möglich in der vorliegenden Revision einfliessen zu lassen.

Nach der Vorprüfung hat sich die Gemeinde entschieden, die Anforderungen Seitens des Kantons, Bestimmungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und des Umlands zu machen, mit Regelungen in Form von Quartierplanbestimmungen zu erfüllen.

c) Umsetzung

Für Monbiel wird ein «Ortsbildschutzbereich Monbiel» im Gebiet des ursprünglichen Quartierplangebietes und zugehörige Bestimmungen im Baugesetz festgesetzt. Im Ortsbildschutzbereich Monbiel sind in Form von Quartierplanbestimmungen Gestaltungsrichtlinien namentlich betreffend Bauten, Umgebung und Beseitigung störender Aussenelemente zu erlassen. Diese sollen unter Beizug der Gestaltungsberatung und in Zusammenarbeit mit der IG Monbiel erstellt werden.

Die Freihaltung der Allmeindfläche wird mit der Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Generellen Gestaltungsplan sichergestellt.

9.6 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

a) Ausgangslage

In der Gemeinde finden sich diverse Kleinsiedlungen in Maiensässgebieten, welche aufgrund der historischen Nutzung, Bausubstanz resp. Stellung im Gefüge als wertvoll eingestuft werden und erhalten bleiben sollen. Durch die Streusiedlungsstruktur befinden sich diese Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzone.

In einem ersten Schritt wurden die Kleinsiedlungen ausgewählt (vgl. Abbildung 10 und folgende). Am 4. April 2017 und am 13. September 2017 fanden Begehungen mit Vertretern der Denkmalpflege der Gemeinde und der STW AG statt.

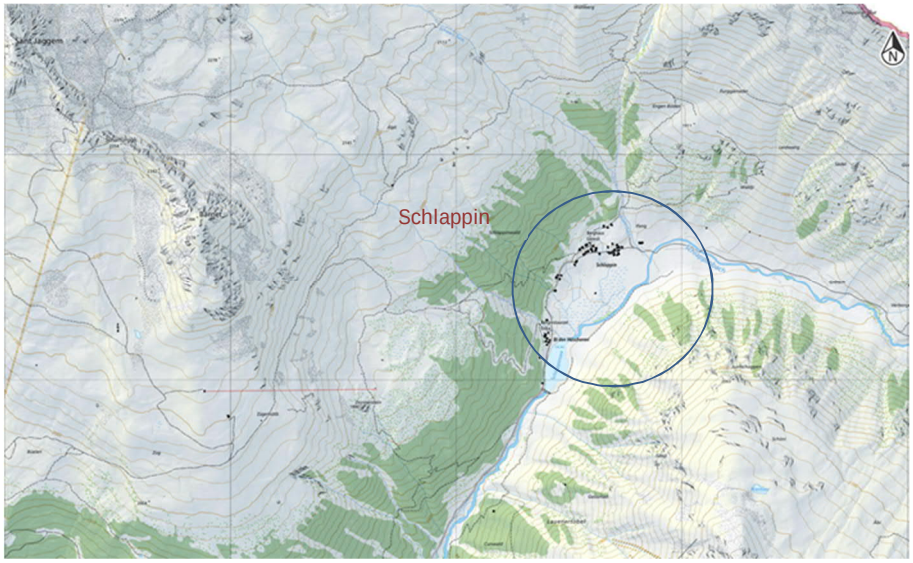


Abbildung 10: Kartenausschnitt «Schlappin» (Quelle:www.map.geo.admin.ch)

Abbildung 11: Fotos der Kleinsiedlung «Schlappin» (Quelle: STW AG)

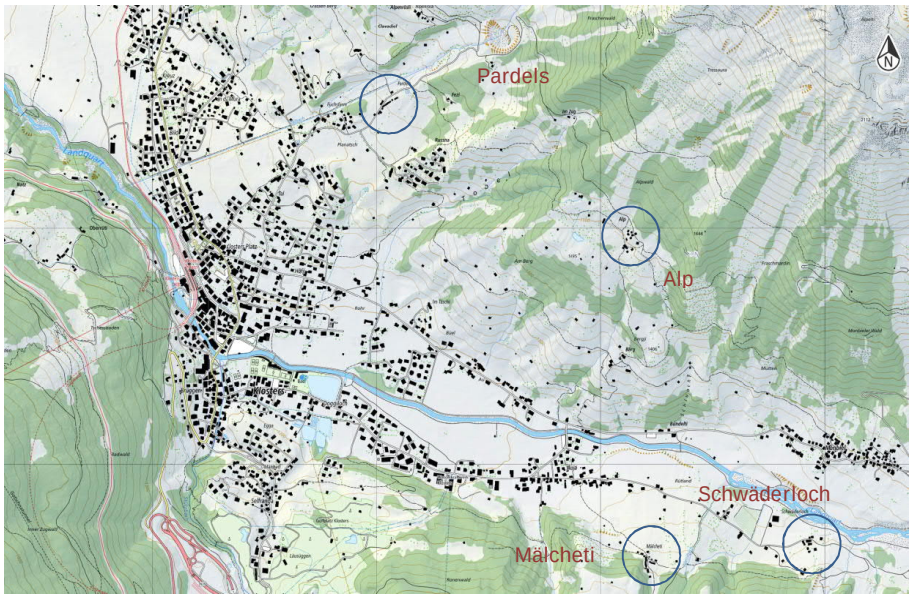


Abbildung 12: Die Kleinsiedlungen «Schwäderloch», «Mälcheti», «Alp» und «Pardels» sollen erhalten bleiben (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

Abbildung 13: Fotos der Kleisiedlungen «Schwäderloch» (o.l), «Alp» (o.r), «Mälcheti» (u.l) und «Pardels» (u.l) (Quelle: STW)

Der Kantonale Richtplan 2000 behandelt die Voraussetzungen und die Zuständigkeiten resp. Verfahren für kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlungen (Erhaltungszonen) in Kap. 5.6.2. Konkrete Objekte werden darin nicht bezeichnet.

Gemäss revidiertem Gefahrenzonenplan werden «Schlappin» und «Schwäderloch» teilweise von der Gefahrenzone 2 überlagert, liegen jedoch grösstenteils ausserhalb der Gefahrenzonen. «Mälcheti», und

«Alp» werden praktisch vollständig von der Gefahrenzone 2 und «Pardels» wird gänzlich von der Gefahrenzone 1 überlagert.

Die Gebäude der einzelnen Siedlungen haben unterschiedliche Nutzungen. Auf der «Alp» sind Wohnnutzungen (Maienässe) und Ställe zu finden. Auf «Pardels» wurden ausser einem Wohnhaus die Gebäude ursprünglich als Ziegenställe erbaut, was ihre niedrige Höhe erklärt. In «Schlappin» und im «Schwäderloch» sind sowohl Gebäude mit Wohnnutzung wie auch Ställe / Heubargen zu finden. In «Mälcheti» sind praktisch alle Gebäude Ställe ohne bestehende Wohnnutzung.

In allen Siedlungen wird die Umgebung der Gebäude landwirtschaftlich bewirtschaftet.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Im Rahmen der Arbeiten zur vorliegenden Revision hat die Gemeinde Überlegungen getätigt, wie sie den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Kleinsiedlungen sichern kann.

Für die Gebiete «Schwäderloch», «Mälcheti», «Alp», «Pardels» und «Schlappin» wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

- Ausscheidung einer Erhaltungszone gem. Art. 31 KRG
- Bezeichnung von landschaftsprägenden Bauten nach Art. 84 KRG
- Bezeichnung von landschaftsprägenden, geschützten und standortgebundenen Bauten nach Art. 5 ZWG / Art. 24d RPG
- Schutzbereich / Erhaltungsbereich wie bspw. gemäss Art 62 und 63 MBauG
- Objektschutz / Bezeichnung einzelner Objekte gemäss Art. 83 KRG

Im Vordergrund der Überprüfung stand die Zielsetzung des Erhalts der Kleinsiedlungen. An den Diskussionen wurde klar geäussert, dass keine Museen erwünscht sind, und die Eigentümer nicht nur Auflagen und damit finanzielle Aufwände haben, sondern auch ein zusätzlicher Nutzen ermöglicht werden soll.

Die Bezeichnung von Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten liegt gemäss Kantonalem Richtplan in der Zuständigkeit der Regionen. Zwar ist das Ortsbild von «Mälcheti» im Kantonalen Richtplan als Objekt von regionaler Bedeutung bezeichnet, der regionale Richtplan Prättigau / Davos hat jedoch bislang keine entsprechenden Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten verzeichnet. Die Voraussetzungen zur Schaffung von Erhaltungszonen sind daher nicht gegeben.

Die Bezeichnung von Einzelobjekten ist in Absprache mit der Denkmalpflege zur Erhaltung der Kleinsiedlung nicht zielführend. Aus Sicht der Denkmalpflege kann das Erhaltungsziel dadurch erreicht werden, in dem alle Bauvorhaben der Denkmalpflege zur Beurteilung unterbreitet werden und dass auch für die Siedlung innerhalb der Gefahrenzonen 1 Erhaltungsziele festgelegt werden.

c) Umsetzung

Die Gemeinde hat entschieden, für die Siedlungen «Schwäderloch», «Alp» und «Schlappin» im Generellen Gestaltungsplan einen Perimeter «Erhaltenswerte Kleinsiedlung» auszuscheiden. In den erhaltenswerten Kleinsiedlungsbereichen «Schwäderloch», «Alp» und «Schlappin» sind in Form von Quartierplanbestimmungen Gestaltungsrichtlinien namentlich betreffend Bauten, Umgebung und Beseitigung störender Aussenelemente zu erlassen. Diese werden unter Beizug der Denkmalpflege und / oder der Gestaltungsberatung erstellt.

Für die Kleinsiedlung «Mälcheti» wurde aufgrund der fehlenden Wohnnutzung kein solcher Bereich ausgeschieden. Der Erhalt der Ställe ist nur durch eine Umnutzung zu Wohnzwecken durchsetzbar, was aber aufgrund der Auswirkungen auf Raum und Umwelt (insbesondere Erschliessung und Parkierung) nicht erwünscht ist.

Da die Kleinsiedlung «Pardels» vollständig von der Gefahrenzone 1 (Gefährdung durch Lawine) überlagert wird, ist eine Erhaltungspflicht nicht durchsetzbar. Auch für Pardels wurde demnach kein erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich ausgeschieden.

9.7 Wildtierkorridor

a) Ausgangslage

Mittels Beschluss Nr. 653 vom 3. September 2019 hat die Kantonsregierung unter anderem eine Anpassung des KRIP für den Bereich «Wildlebensräume und Jagd» vorgenommen. Die Vorlage wurde am 21. Juli 2020 durch den Bundesrat genehmigt. Neu besteht der vorgenannte Themenbereich aus den Unterkapiteln «Wild, Grossraubtiere und Jagd», «Wildruhezonen» und «Wildtierkorridore», wobei die Thematik der Wildtierkorridore neu im Richtplan verankert worden ist.

Im Rahmen der Richtplananpassung wurde eine Reihe von Wildtierkorridoren von überregionaler und von regionaler Bedeutung räumlich festgesetzt und behördenverbindlich gesichert.

Die Festlegungen der Wildtierkorridore im KRIP zielen einerseits darauf ab, die Durchlässigkeit und Funktionalität der bedeutendsten bestehenden und noch intakten Korridore für das Wild auch in Zukunft zu erhalten und wo möglich zu verbessern. Andererseits haben sie eine Wiederherstellung der beeinträchtigten und unterbrochenen Korridore zum Ziel.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Thematik der Wildtierkorridore ist in der Ortsplanung der Gemeinde grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Klosters befinden sich die folgenden Objekte:

- Objekt GR12 von überregionaler Bedeutung
- Objekt GR13 von regionaler Bedeutung
- Objekt GR34 von regionaler Bedeutung

Für die Objekte GR12 und GR34 müssen gemäss Vorprüfungsbericht keine Massnahmen getroffen werden. Allerdings wird empfohlen, dass zum Objekt GR13 zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung der Leitstrukturen in der Ortsplanung geprüft und soweit zweckmässig umgesetzt werden.

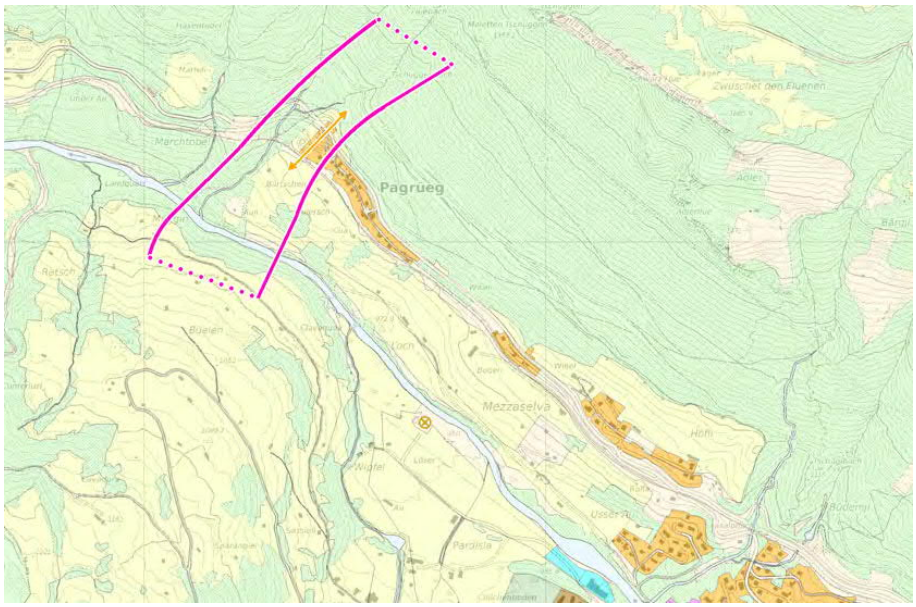


Abbildung 14: Ausschnitt Objektblatt «Wildtierkorridor» in Klosters Pagrüeg (massstabslos)

Gemäss dem Objektblatt «Wildtierkorridor» sind aus raumplanerischer Sicht keine Konflikte mit dem Wildtierkorridor festzustellen. Wildtiere haben beim Kreisel «Pagrüeg» die Möglichkeit, Bahnlinie und Strasse zu überqueren. Es besteht kaum Potenzial für eine Verbesserung der Durchlässigkeit in diesem Gebiet.

Die Arbeitsgruppe der Teilrevision der Ortsplanung Phase II hat an der Sitzung vom 28. Mai 2020 festgehalten, dass die Übergänge für Wildtiere im Gebiet «Pagrüeg» bereits soweit wie möglich und notwendig gewährleistet sind und deshalb keine weiteren Massnahmen getroffen werden können.

c) Umsetzung

Auf die Aufnahme weiterer Festlegungen in den Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wird verzichtet.

9.8 Gestaltungsobjekte

a) Ausgangslage

Der rechtskräftige Zonenplan vom 4. Juli 1995 bezeichnet neben den Bauten mit wertvoller Bausubstanz geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Kulturobjekte als Gestaltungselemente. Die Inventarliste der Denkmalpflege aus dem Jahr 2015 verzeichnet weitere Objekte, wie Gärten und Brunnen.

Der rechtskräftige Zonenplan mit Gestaltungselementen aus dem Jahr 1999 bezeichnet keine Baulinien. Die Gemeinde verfügt über einen Baulinienplan, in welchem insbesondere die Baulinien zur Freihaltung von Strassenräumen festgelegt sind und die zugehörige Bestimmung im Baugesetz die Parkplätz und Kleinbauten innerhalb der Baulinien regelt.

Einzelne Strassenabschnitte, insbesondere die Doggilochstrasse wurden verbreitert, so dass die Baulinien teilweise keinen Sinn mehr machen.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Sämtliche rechtskräftigen Gestaltungselemente wurden überprüft, mit der Inventarliste der Denkmalpflege verglichen und wo angebracht ergänzt.

Die Baulinien wurden ebenfalls überprüft und angepasst. Die Änderungen des Baulinienplans müssten entsprechend dem Quartierplanverfahren behandelt werden, was zur Folge hätte, dass jede/r Grundeigentümer/in angeschrieben werden müsste, was zu einem sehr langwierigen Prozess führen kann. Deshalb hat die Gemeinde entschieden, die Baulinien, welche nach wie vor zur Freihaltung der Strassenräume dienen in den GGP aufzunehmen.

c) Umsetzung

Neben der wertvollen Bausubstanz werden auch wertvolle Kultur- und Naturobjekte wie z.B. Brunnen und Mühlsteine sowie erhaltenswerte Bäume resp. Baumgruppen als Gestaltungsobjekte im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt.

Die Baulinien werden im GGP festgesetzt und damit in die Zuständigkeit der Stimmbevölkerung «aufgestuft». Die Baulinien wurden im Bereich von geschützten und partiell geschützten Bauten angepasst und entlang der Fassaden geführt, damit der Schutz dieser Objekte sichergestellt werden kann. Im Bereich von vorläufig geschützten Objekten wird auf eine Festsetzung von Baulinien verzichtet, bis der Schutzstatus der Objekte definitiv geklärt ist. In Bereichen, wo die Baulinien nicht mehr

zweckmässig sind oder die Bebauungsmöglichkeiten bereits im Rahmen einer rechtskräftig abgeschlossenen Quartierplanung definiert wurden, werden diese Baulinien nicht in den GGP überführt.

Der bestehende Baulinienplan muss nach Inkrafttreten der vorliegenden Revision durch den Gemeindevorstand aufgehoben werden.

9.9 Hochbaubereich

a) Ausgangslage

Neben der Zone für Pferdesport wurde in der Teilrevision «Zone für Pferdebetrieb» im Zonenplan auch ein Hochbaubereich als Gestaltungselement festgesetzt und mit RB Nr. 527 vom 20.05.2014 genehmigt.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Der Hochbaubereich wurde überprüft. Es ist keine Anpassung des Hochbaubereichs nötig.

c) Umsetzung

Der Hochbaubereich wird unverändert in den Generellen Gestaltungsplan übernommen, festgesetzt und damit bestätigt. Der Baugesetzesartikel wird angepasst, bleibt aber inhaltlich unverändert.

9.10 Waldabstandslinien

Die rechtskräftigen Waldabstandslinien wurden übernommen und im Zonenplan dargestellt. Im Rahmen der Bauzonendimensionierung der Ortsplanungsrevision der Phase III werden neben den statischen Waldgrenzen auch die Waldabstandslinien überprüft und nötigenfalls ergänzt oder aufgehoben (Planbeständigkeit aufgehoben).

10. Genereller Erschliessungsplan

Laut Art. 45 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) legt der Generelle Erschliessungsplan die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in den Grundzügen fest, wobei er zumindest die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen, festhält. In den Generellen Erschliessungsplänen werden die bestehenden und geplanten Anlagen differenziert dargestellt.

Verkehrsanlagen, wie National-, Kantonsstrassen oder Eisenbahnen sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, wie Hochspannungsleitungen, bei denen Bund und Kanton oder Dritte zuständig sind, werden mit Hinweis auf den Träger lediglich im Sinne einer Information als Hinweis aufgenommen. In den Generellen Erschliessungsplänen werden somit nur nutzungsplanerische Anlagen als Festsetzung aufgenommen, für welche die Gemeinde (oder Dritte bei Seilbahnen) auch als Trägerin auftritt.

Die erstmalige Digitalisierung der generellen Erschliessungspläne der Gemeinde Klosters war bislang noch ausstehend und erfolgt mit der vorliegenden Revision. Neben der erstmaligen Digitalisierung sieht die vorliegende Revision auch vor, soweit möglich alle rechtskräftigen aus Teilrevisionen hervorgegangenen Generellen Erschliessungspläne zusammenzufassen, so dass eine einheitliche Fassung aller Generellen Erschliessungspläne resultiert.

Die beiden Bereiche Verkehr sowie Ver- und Entsorgung des GEP werden in separaten Plänen dargestellt.

10.1 Bereich Verkehr

Der GEP im Bereich Verkehr der Gemeinde Klosters unterscheidet folgende Strassenkategorien:

- Nationalstrasse
- Kantonsstrasse
- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Land- und Forstwirtschaftsweg

Weitere Elemente des GEP (Bereich Verkehr) sind Fuss- und Wanderwege, Bikewege inkl. Downhill-Freeride-Strecken und ein Radweg sowie ein Anschlusspunkt für eine Quartiererschliessung (Heid), öffentliche Parkplätze sowie öffentliche Parkhäuser (bestehend und geplant). Aufgeführt werden ebenfalls die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Gegenüber der Vorprüfungsvorlage aus dem Jahr 2012 werden neu auch die Winterwanderwege, Schlittelbahnen und Langlaufloipen im GEP Verkehr festgesetzt.

Als Grundlagen des GEP-Verkehrs wurden für die Wander-, Bike- und Radwege die kantonalen Verzeichnisse sowie der Regionale Richtplan Langsamverkehr beigezogen. Abweichungen resp. Ergänzungen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert. Die Strassen wurden aufgrund der AV-Daten digitalisiert und entsprechend ihrer Nutzung und Zuständigkeiten kategorisiert.

Die Anmerkungen und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 23.02.2015 wurden grösstenteils beachtet. Abweichungen gegenüber dem Vorprüfungsbericht und Konfliktbereinigungen gegenüber der Vorprüfungsvorlage 2012 werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Die Anträge aus der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage wurden weitgehend berücksichtigt und in den Plänen umgesetzt.

10.1.1 Langsamverkehr

Die Gemeinde Klosters hat im Jahr 1999 öffentliche Fuss- und Wanderwege festgesetzt, welchen spezielle Enteignungsrechte erteilt wurden. Diese alten öffentlichen Fuss- und Wanderwege wurden überprüft und wo noch aktuell, digitalisiert und in die Vorlage aufgenommen. Damit diese Enteignungsrechte nicht verloren gehen, wurden die Wanderwege in zwei Kategorien eingeteilt und im Baugesetz mit entsprechender Bestimmung versehen.

Das Bikewegnetz wurde bis auf den Bereich «Pardenn - Garfiun – Novai» gemäss kantonalem Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs übernommen (vgl. auch nachfolgende Erläuterungen). Daneben

werden zahlreiche Bikewege zusätzlich festgesetzt, welche nicht im Kantonalen Verzeichnis, jedoch im Regionalen Richtplan (RRIP) aufgeführt sind. Das Wanderwegnetz wurde ebenfalls aus dem kantonalen Inventar übernommen und teilweise ergänzt. Die Linienführungen wurden anhand von Luftbildern und der AV-Daten abgeglichen und wo nötig an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, was zu Abweichungen gegenüber dem kantonalen Inventar führte.

Im April 2021 wurden die Wander- und Bikewege einer erneuten und umfassenden Überprüfung durch den Leiter des Werkhofs, welcher für den Unterhalt dieser Wege zuständig ist, unterzogen. Dabei wurden punktuelle Anpassungen vorgenommen.

Regionaler Richtplan Langsamverkehr

a) Ausgangslage

Der Gemeindevorstand von Klosters hat sich im Rahmen der Arbeiten der Vorprüfungsvorlage 2012 an der Sitzung vom 27. September 2011 mit dem RRIP Langsamverkehr auseinandergesetzt, welcher neben dem kantonalen Verzeichnis als Grundlage für die Bike- und Wanderwege verwendet wurde. Der Gemeindevorstand war damals der Meinung, dass für Biker und Wanderer bei gemeinsamer Nutzung der Wege wenig Konfliktpotential besteht.

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 212 vom 6. März 2012 zum RRIP Langsamverkehr wurden einzelne Wegabschnitte mit Vorbehalt von Zusatzbestimmungen über die Entflechtung von Bikern und Wanderern genehmigt.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Die Gemeinde hat bislang keine Massnahmen zur Entflechtung der Bike- und Wanderwege getroffen, da die Konflikte zwischen Wanderern und Bikern als gering betrachtet werden.

c) Umsetzung

-

Bikeweg «Pardenn - Garfiun – Novai» (orografisch linke Seite)

a) Ausgangslage

Der Bikeweg zwischen «Pardenn» und «Novai» auf der orographisch linken Seite, wurde im RRIP Langsamverkehr als Zwischenergebnis genehmigt. Die Linienführung des fraglichen Wegabschnittes ist zudem im kantonalen Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs aufgeführt. Der fragliche Wegabschnitt dient auch als Land- und Forstwirtschaftsweg (Erschliessung zur Seilbahn Alp «Falla»), welcher als solcher im GEP festgesetzt wird.

In der Vorprüfungsvorlage 2010/12 wurde der Bikeweg dementsprechend als geplant festgesetzt. Der Vorprüfungsbericht des ARE vom Februar 2015 kritisierte die Aufnahme dieses Wegabschnittes mit der Begründung, dass der Bikeweg in Konflikten zum Naturschutz steht. Dabei handelt es sich um ein Auenobjekt und den verlandeten «Engisee» (Amphibienlaichplatz). Beide Objekte sind von regionaler Bedeutung. Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE müssen diese Konflikte erst bereinigt werden, bevor sie in der Nutzungsplanung umgesetzt werden können.

b) Beurteilung, Bereinigung

Die Bereinigung des Konfliktes mit den Naturschutzobjekten muss aus Sicht der Gemeinde im Richtplanverfahren, das heisst auf regionaler Ebene, erfolgen. Ansonsten muss davon ausgegangen werden, dass eine Festlegung des Weges im GEP von der Regierung sistiert wird.

Die Gemeinde ist jedoch grundsätzlich der Meinung, dass der Bikeweg auf dem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg verlaufen soll und damit nicht mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Aue von regionaler Bedeutung ausgegangen wird (Abbildung 15).

c) Umsetzung

Der Bikeweg zwischen «Pardenn» - «Novai» auf der orographisch linken Seite, welcher im RRIP Langsamverkehr als Zwischenergebnis genehmigt wurde, wird im GEP aufgeführt.

Es stellt sich die Frage, weshalb die Route im kantonalen Verzeichnis aufgeführt ist, obwohl nicht alle Konflikte bereinigt sind. Aus Sicht der

Gemeinde sollen erst alle Konflikte bereinigt werden, bevor eine Route im kantonalen Inventar aufgeführt wird.

Bikeweg «Pardenn - Garfiun – Novai» (orografisch rechte Seite)

a) Ausgangslage

Im kantonalen Verzeichnis der Wegnetze des Langsamverkehrs ist zwischen «Pardenn» und «Garfiun» ein Bikeweg aufgelistet.

Im Regionalen Richtplan Langsamverkehr wird dieser Weg nicht aufgeführt, sondern verläuft entlang des bestehenden Forst- und Landwirtschaftsweges.

b) Bearbeitung, Beurteilung

Aufgrund des bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweges, welcher die beiden Alphütten «Garfiun» und «Pardenn» verbindet, sieht die Gemeinde keinen Bedarf, einen zusätzlichen Bikeweg auszuscheiden. (Abbildung 15).

c) Umsetzung

Der Bikeweg wird im GEP auf dem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg festgesetzt.

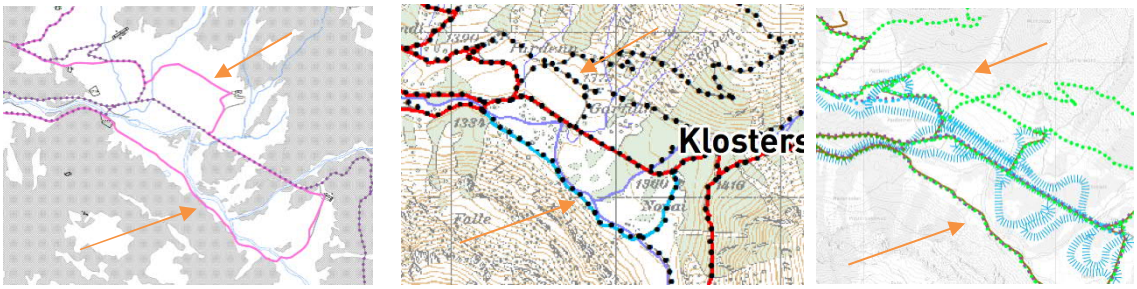


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Verzeichnis der Wegnetze Langsamverkehr (Abbildung links: Bikeweg als pinke ausgezogene Linie dargestellt) und die Umsetzung des Bikeweges im GEP (Abbildung rechts-violett gepunktet). Die Abbildung in der Mitte zeigt einen Ausschnitt des Regionalen Richtplans mit dem fraglichen Wegabschnitt als Zwischenergebnis (hellblaue ausgezogene Linie). Ebenfalls ersichtlich ist die Bikeroute (rote Linie), welche als Festsetzung genehmigt wurde. In der rechten Abbildung ist ein Ausschnitt aus dem GEP der Gemeinde ersichtlich mit dem Bikeweg (violett gepunktet), den Wanderwegen (grüne Punkte) sowie den Langlaufloipen und Winterwanderwege (blau schraffierte Linie)

Bikesportanlage

a) Ausgangslage

In der Gemeinde Klosters besteht ein grosses Bedürfnis an generationenübergreifenden Bikesportanlagen. An der Bevölkerungskonferenz zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) wurde der Bedarf an einem Pumptrack zudem ganz klar aufgezeigt. Die Gemeinde Klosters evaluiert bereits seit einiger Zeit an geeigneten Standorten für die Erstellung einer Bikesportanlage respektive eines Pumptracks.

b) Beurteilung, Bereinigung

Die Deponie «In den Erlen», oberhalb (südlich) von Selfranga, wird wohl früher als bei der dannzumaligen Planung im Jahr 2013 erwartet an ihre Kapazitätsgrenze stossen. Nach Abschluss der Deponie soll die Nutzung für eine allfällige Bikesportanlage mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden überprüft werden.

c) Umsetzung

Der Standort «In den Erlen» wird mit einer geplanten Bikesportanlage im Generellen Erschliessungsplan Verkehr festgesetzt.

10.2 Bereich Ver- und Entsorgung

Als Grundlage für die erstmalige Digitalisierung der Erschliessungspläne Bereich Ver- und Entsorgung wurden einerseits die rechtskräftigen Daten sowie die aktuellen Daten des Ingenieurbüros Darnuzer verwendet und durch die Daten aus der Vorprüfung 2012 ergänzt. Die rechtskräftigen Daten der Beschneiungsanlagen sowie des Golfplatzes wurden ohne Änderungen übernommen, so dass die jeweiligen Pläne durch die vorliegende Revision vollständig ersetzt werden können.

Inhalt des GEP Ver- und Entsorgung bilden somit die folgenden Elemente (Aufzählung nicht abschliessend).

<u>Festsetzung</u>

- Quellfassung Trinkwasser
- Fassung Brauchwasser
- Brunnenstube

- Reservoir
- Hydrantenleitung (Wasserhauptversorgungsleitung)
- Hydranten
- Kleinkraftwerke
- Regenwasserableitung
- Sammelleitung Abwasser inkl. der geplanten Freispiegelleitung
- Abwasserpumpwerk
- Abwasserreinigungsanlagen
- Anlagen zur Beschneiung (Zapfstellen, Schieber, Schächte, Be- und Entlüftung, Beschneiungsflächen)
- Anlagen des Golfplatzes
- Verteilerkästen

Hinweise

- Linienführung der Rhätischen Bahn und Tunnel
- Hoch- und Mittelspannungsleitungen
- Trafostationen
- Druckleitungen (Wasser)

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden hat mit Verfügung BAB-Nr. 2018-0548 eine Beschneiungsanlage (Anlage für die Schneeproduktion) im Gebiet «Bündelti» zum Zweck der Präparation von aus dem Gebiet «Bündelti» über das Gebiet «Schwäderloch» bis ins Gebiet «Chüenischboden» verlaufenden Langlaufloipe im BAB-Verfahren bewilligt. Die Beschneiungsanlage wurde inzwischen erstellt. Die bewilligten resp. realisierten Bauten und Anlagen werden im Generellen Erschliessungsplan mit Realisierungsstand «bestehend» aufgenommen. Des Weiteren wird im Generellen Erschliessungsplan der Bereich der Schneedeponie (Zwischenlager) im Umfang von ca. 2'300m² als Beschneiungsfläche definiert.

Damit bei der Herstellung von Kunstschnee ein möglichst hoher Ertrag generiert werden kann, muss die Umgebungstemperatur sehr gering, die Luft möglichst trocken und das Wasser kalt sein. Diese Verhältnisse sind meist zwischen Dezember und Februar gegeben. Eine Übersommerung (Snowfarming) kann ausgeschlossen werden.

Es wurden folgende Elemente in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen:

- Wasserleitungen
- Beschneiungsfläche
- Pumpwerk

Die Beschneiungsfläche wird komplett ausserhalb der neu festgesetzten Gewässerraumzone angelegt.

Die Wintersportzone, die Beschneiungsflächen, Leitungen, Zapfstellen und weiteren Infrastrukturen im Zusammenhang mit der Wintersportnutzung im Gebiet Gotschna wurden durch die Bergbahnen im Sommer 2020 kontrolliert. Es wurden Anpassungen am Realisierungsstand der Beschneiungsflächen und den Leitungen vorgenommen (von geplant auf bestehend), weil diese Infrastrukturen schon seit längerer Zeit gebaut wurden und in Betrieb sind. Zudem wurde die Wintersportzone an einigen Standorten der effektiven Nutzung angepasst.

Mittel- bis langfristig sollen weitere bestehende Pisten technisch beschneit werden können. Diese Vorhaben werden in der vorliegenden Phase II noch nicht berücksichtigt. Dafür müssen umfassende Abklärungen zur Umwelt und den Auswirkungen durch die Erweiterung der technischen Beschneiung durchgeführt werden. Diese Vorhaben müssen von Seiten der Davos Klosters Bergbahnen noch konkretisiert werden und können zum gegebenen Zeitpunkt mittels projektbezogener Teilrevision der Ortsplanung angegangen werden.

11. Baugesetz

11.1 Allgemeines

Das Baugesetz von Klosters wurde inhaltlich an das kantonale Rauplanungsgesetz (KRG), an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie diverse Vorgaben im Raumplanungsgesetz (RPG) und dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) angepasst. Dies hatte zur Folge, dass das Baugesetz sowohl inhaltlich als auch formal total überarbeitet werden musste, womit ein direkter Vergleich zwischen den alten und neuen Bestimmungen nicht mehr möglich ist. Auf grössere Abweichungen wird bei Erläuterung der einzelnen Artikel hingewiesen.

Folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in späteren Planungsphasen, weshalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:

- Ausscheidung ortsbildprägender Bauten im Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes.
- Definitive Einstufung von «vorläufig geschützten Bauten und Anlagen» (Art. 42) in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 oder als nicht-schutzwürdig.
- Integration der Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 5) in die Grundordnung der Gemeinde Klosters.
- Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 RPG.
- Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem Kantonalen Richtplan.
- Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung (Bauverpflichtungen) und ergänzende Regelungen betreffend Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.

- Anpassungen/Erweiterungen betreffend Wintersportnutzung in den Skigebieten.
- Allfällige Anpassungen der Grundordnung namentlich in den Bereichen Gulfia, Bahnhof Klosters Platz / Gotschnabahn und Bündi.

Das neue Baugesetz orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).

Das Baugesetz ist konkret wie folgt aufgebaut:

I. Allgemeines
II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild
III. Grundordnung
    1. Allgemeines
    2. Zonenplan
    3. Genereller Gestaltungsplan
    4. Genereller Erschliessungsplan
    5. Folgeplanungen
IV. Erschliessungsordnung
    1. Allgemeines und Finanzierung
    2. Projektierung und Bewilligung
    3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
V. Kommunale Bauvorschriften
    1. Sicherheit und Gesundheit, Bauausführung
    2. Gestaltung
    3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung
    4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum
VI. Besitzstand und Ausnahmen
VII. Formelles Baurecht
VIII. Rechtsschutz
IX. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

11.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Abs. 1 - 3: Keine Bemerkungen

Abs. 4: Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen etc.) als Richtlinien gelten. Dies bedeutet nicht, dass die Baubehörde an diese Normen gebunden ist, davon in der Regel jedoch nur abweicht, wenn plausible Gründe dafür gegeben sind.

Art. 2 -10
Keine Bemerkungen

II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

Art. 11 -12
Keine Bemerkungen

III. Grundordnung
1. Allgemeines

Art. 13 -14
Keine Bemerkungen

2. Zonenplan

Art. 15 -16
Keine Bemerkungen

Art. 17 Zonenschema
Das Zonenschema musste aufgrund der neuen Ausnützungsziffer nach KRVO in Bezug auf die Ziffer selber, wie auch auf die Bezeichnung der Wohnzonen sowie der Gewerbe- und Wohnzone GW überarbeitet werden. Die Zonenabgrenzungen bleiben unverändert, jedoch muss die Planlegende zum Zonenplan neu festgesetzt werden, da die rechtskräftige Bezeichnung überholt ist.

Die neue Zonenbezeichnung basiert wie bis anhin auf der Art der Nutzung als Wohnzone oder Gewerbe- und Wohnzone, beinhaltet neu aber die Geschossigkeit. Die Wohnzone W04 heisst beispielsweise neu Wa, die Wohnzone W05 heisst neu Wb usw. (vgl. Art. 111 Abs. 3).

Die Überführung der «alten» Ausnützungsziffer (AZ) zur neuen AZ gemäss KRVO wurde mittels «Musterhäuser» berechnet. Die detaillierte Herleitung mit Skizzen ist im Anhang 3 ersichtlich.

Die Gebäudeabmessungen wurden weitgehend unverändert übernommen. Aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB drängt sich allerdings eine moderate Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 20 cm auf. Gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In der Gewerbezone wurde die traufseitige Fassadenhöhe von 10.20 m auf 11.80 m erhöht (gleiche Höhe wie in der Hotel- und Kurzone).

Art. 18 Zulässige Abweichungen bei Grossbauten und Art. 109 Abs. 1 Übergangsbestimmung

Mit dieser Regelung wird die bisherige Regelung in Art. 7 BauG-1993 - welcher in der Gemeinde von grosser Bedeutung ist - fortgeführt. Für die umschriebenen Bauten im öffentlichen Interesse werden Abweichungen von der Regelbauweise gestattet. Wird diese Abweichung in Anspruch genommen, muss die privilegierte Nutzung dauernd beibehalten werden. Diese Ausnahmeregelung wurde bis heute von verschiedenen Hotels in Anspruch genommen; für diese Hotels wirkt die Regelung - solange das Gebäude nicht abgebrochen und auf die Regelbauweise zurückgeführt wird - faktisch wie eine Hotelzone.

Art. 19 IVHB-Begriffe

Die maximal zulässige Fläche von An- und Kleinbauten wird entsprechend der Anregung im Vorprüfungsbericht auf 45,0 m² reduziert (gemäss Musterbaugesetz 20-30m²). Begründet wird diese Fläche mit der Möglichzeit zur Erstellung von Garagenplätzen für bis zu drei Personenwagen.

Art. 20 Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung

Bereits das geltende BauG der Gemeinde kennt eine Ausnützungsziffer (Art. 25 BauG-1993), allerdings ist diese Ausnützungsziffer inhaltlich nicht vergleichbar mit der AZ gemäss Art. 37a KRVO.

Die gegenwärtige Ausnützungsziffer gemäss Art. 25 BauG-1993 beruht auf einer (anrechenbaren) Bruttogeschossfläche, welche grob wie folgt berechnet wird: Grundrissfläche x Gebäudehöhe ÷2.70 Meter. Bei rein mathematischer Betrachtungsweise wäre es naheliegend gewesen,

diese auf einem volumetrischen Ansatz beruhende AZ gemäss BauG-1993 in die Baumassenziffer gemäss Ziff. 8.3 IVHB zu überführen.

Der Gemeindevorstand hat sich entschieden, trotzdem zur AZ gemäss Art. 37a KRVO zu wechseln, und zwar namentlich aus drei Gründen: (a) Die Überführung der AZ gemäss BauG-1993 in die Baumassenziffer wäre zwar - im Vergleich zur Überführung in die AZ gemäss Art. 37a KRVO - mit weniger starken, aber immer noch beträchtlichen Abweichungen verbunden. Dass bestehende Gebäude mit der neuen AZ über- oder unternutzt sein werden, lässt sich mithin so oder anders nicht vermeiden. (b) Der grosse Vorteil der AZ gemäss Art. 37a KRVO besteht aus Sicht der Gemeinde darin, dass die für die Zweitwohnungsgesetzgebung notwendigen HNF-Berechnungen auf denselben Grundlagen beruhen wie die AZ gemäss Art. 37a KRVO. (c) Soweit Grundstücke zufolge Einführung der neuen AZ gemäss Art. 37a KRVO übernutzt sind, erleiden die Grundeigentümer keine nennenswerten Nachteile, zumal die «Übernutzung» gestützt auf Art. 81 KRG und Art. 102 BauG weitgehend besitzstandsgeschützt ist.

In Absatz 2 wird auf dem im Zonenschema in Art. 17 BauG definierten Mass der AZ ein Bonus/Zuschlag von 20% für unterirdische Schwimmbäder sowie – bei Stockwerkeigentum – auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume gewährt. Bei den besagten Flächen handelt es sich um Hauptnutzflächen, welche – auch unterirdisch – voll anrechenbar sind. Der besagte Bonus wird gewährt, weil es aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn macht, dass beispielsweise in einem Mehrfamilienaus wegen der durch das unterirdische Schwimmbad konsumierten aGF – im Vergleich zum gleichen Mehrfamilienhaus ohne unterirdisches Schwimmbad – ein Geschoss weniger realisiert werden kann. In Einfamilienhäusern wird der Bonus – aufgrund der diesbezüglich aus der Praxis hinlänglich bekannten Missbrauchsgefahr und mithin aufgrund verwaltungsökonomischer Überlegungen – nur für Schwimmbäder, nicht aber für andere (sehr leicht in gewöhnliche Wohnräume umnutzbare) Wellness- und Fitnessräume gewährt.

Entsprechend der Beanstandung im Vorprüfungsbericht werden Bestimmungen zur minimalen Ausnützung, wie dies vom Kantonalen Richtplan gefordert wird, definiert. Die Bestimmungen finden bei Neubauten

sowie bei grösseren Erweiterungen und neubauähnlichen Umgestaltungen Anwendung.

Art. 21 - 25
Keine Bemerkungen

Art. 26 Kernzone
Entsprechend der Anregung im Vorprüfungsbericht wird die Regelung dergestalt ergänzt, dass die Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen ist (gem. bisherigem Baugesetz).

Art. 27 - 28
Keine Bemerkungen

Art. 29 Hotel- und Kurzone
Der Zweck der bisherigen Kurzone («Kureinrichtungen mit gastgewerblichen Betrieben» sowie «Wohnungen und Verkaufslokale für den Betrieb» gemäss Art. 19 BauG-1993) wird dergestalt geringfügig erweitert, dass Hotels und dazugehörige Einrichtungen - nicht aber Aparthotels - generell zulässig sind. Dementsprechend sind touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG) nur zulässig, wenn sie nicht verkauft werden.

Art. 30 Spezialzone Ober Ganda
Keine Bemerkungen

Art. 31 Gewerbe- und Wohnzone
Der maximale Wohnanteil in der Gewerbe- und Wohnzone beträgt 60%. Es wird klargestellt, dass der Wohnanteil auch in einem separaten Gebäude realisiert werden darf.

Art. 32 Gewerbezone
Die Möglichkeit der Wohnnutzung wird im Vergleich zu Art. 21 BauG-1993 neu generell ausgeschlossen. Diese Anpassung soll künftiges Konfliktpotential minimieren. Zudem sind die heutigen Gewerbebetriebe nicht mehr auf die physische Präsenz der zuständigen resp. verantwortlichen Personen vor Ort angewiesen.

Art. 33 Wald- und Wildschonzone

Entsprechend dem Hinweis im Vorprüfungsbericht sowie angesichts des geltenden Fütterungsverbotes wurde der Ausnahmetatbestand «Wildhegemassnahmen» für das Betreten während der gesperrten Zeiten gestrichen.

Art. 34 Trockenstandortzone

Keine Bemerkungen

Art. 35 Wintersportzone

Absatz 4 wurde zum einen entsprechend der Anregung im Vorprüfungsbericht überarbeitet und betreffend temporäre Infrastrukturanlagen ergänzt. Grössere Bauten und Anlagen müssen und temporäre Infrastrukturanlangen (z.B. Snowparks) können in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

Art. 36 - 38

Keine Bemerkungen

3. Genereller Gestaltungsplan

Art. 39 - 40

Keine Bemerkungen

Art. 41 Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen

Die bisherige Regelung in Art. 45 BauG-1993 kennt die drei Kategorien «geschützte Bauten», «schützenswerte Bauten» und «erhaltenswerte Bauten». Inhaltlich besteht zwischen den beiden ersten Kategorien (geschützte Bauten / schützenswerte Bauten) eine Überschneidung, indem bei «schützenswerten Bauten» ganze Bauten oder Bauteile nicht abgebrochen werden dürfen.

Mit der neuen Einteilung werden drei sachlogisch klar unterscheidbare Kategorien gebildet. Nämlich (Abs. 1) geschützte Bauten, welche integral zu erhalten sind, (Abs. 2) partiell geschützte Bauten, welche partiell - betreffend der wesentlichen äusseren Bausubstanz und / oder betreffend allenfalls wichtiger historischer Bausubstanz im Gebäudeinnern - zu erhalten sind, und (Abs. 4) zu erhaltende Bauvolumen, welche - ohne

über schützenswerte historische Bausubstanz zu verfügen - fürs Ortsbild wichtig sind und darum, wenn die Ersatzbaute siedlungsbaulich über gleiche oder höhere Qualitäten verfügt, abgebrochen werden dürfen.

In Abs. 3 werden die «geschützten Bauten» und die «partiell geschützten Bauten» als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet. Gleichzeitig wird klargestellt, dass damit kein automatischer Anspruch auf Realisierung von Zweitwohnungen verbunden ist; Zweitwohnungen dürfen nur realisiert werden, wenn im Einzelfall die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt sind.

Die Ausscheidung ortsbildprägender Bauten gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung im BauG erfolgt in einer späteren Planungsphase (vgl. hierzu die Übergangsbestimmung in Art. 109 Abs. 4 BauG).

Exkurs betreffend Verhältnis zum ZWG

Im Vorprüfungsbericht (S. 30) wird ausgeführt, partiell geschützte Bauten dürften nicht als «geschützte Bauten» gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG qualifiziert werden, weil damit nur integral geschützte Bauten gemeint seien.

Diese Interpretation von Art. 9 ZWG ist unzutreffend:

(1) Auslegung Art. 9 ZWG:

Wäre die Rechtsauffassung - wonach nur «integral geschützte» Bauten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürften - richtig, so wäre die bundesrechtliche Regelung in lit. a von Art. 9 ZWG systematisch fehlerhaft. Die Baute dürfte diesfalls ja schon kraft integralem Schutz in der kommunalen Grundordnung in «ihrem Schutzwert» nicht beeinträchtigt werden, sodass Art. 9 lit. a ZWG als (selbstständiges) Tatbestandselement völlig sinn- und zwecklos wäre.

Im Vorprüfungsbericht wird übersehen, dass die lit. a - c von Art. 9 ZWG keine Anweisungen an den Gesetzgeber enthalten, sondern dass es sich hierbei um im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbare Norm handelt. Konkret: Lit. a - c von Art. 9 ZWG sind nicht Voraussetzung dafür, dass eine Baute in der Planung als «geschützt oder ortsbildprägend»

im Sinne von Art. 9 ZWG bezeichnet werden darf, und zwar weil Art. 9 ZWG keine planungsrechtlichen Vorgaben enthält. Der in Art. 9 ZWG erwähnte Schutz der Baute in der Grundordnung ist bloss eines von insgesamt vier Tatbestandselementen, welche im Baubewilligungsverfahren geprüft werden:

- Geschützte oder ortsbildprägende Baute (Abs. 1).
- Baute darf im Schutzwert nicht beeinträchtigt werden, namentlich Erhalt von äusserer Erscheinung und Grundstruktur (lit. a).
- Dauernde Erhaltung ist nicht anders möglich (lit. b).
- Interessenabwägung (lit. c).

(2) Regelung im Kanton Bern

Der Kanton Bern unterscheidet zwischen «schützenswerten Bauten», welche erhalten werden müssen (Art. 10a Abs. 2 und Art. 10b Abs. 2 BauG-Bern), und «erhaltenswerten Bauten», welche aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung auch abgebrochen werden dürfen (Art. 10a Abs. 3 und 10b Abs. 3 BauG-Bern).

Der konkrete Schutz der ersterwähnten «schützenswerten Bauten» wird in Art. 10b Abs. 2 BauG-Bern wie folgt definiert: *«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»* Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind also bloss «ihrer Bedeutung entsprechend» zu erhalten, d.h. nur soweit sie selber schützenswert sind (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007 Art. 10a-10f N 5). Die Berner Regelung in Art. 10b Abs. 2 BauG-Bern erfasst also nicht nur die «integral geschützten» Bauten gemäss BauG-Klosters, sondern auch die «partiell geschützten» Bauten gemäss BauG-Klosters. Denn auch bei den «partiell geschützten» Bauten gemäss BauG-Klosters ist die wertvolle Bausubstanz im Gebäudeinnern zu erhalten (*«Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten»* Art. 41 Abs. 2 BauG-Klosters).

«Schützenswerte Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 2 BauG-Bern gelten in Bern als «geschützte Bauten» im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG (Wolf/Pfammater, Handkommentar Zweitwohnungsgesetz, Bern 2017,

Art. 9 N 9). Wie vorstehend dargelegt, erfasst der Begriff «schützenswerte Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 2 BauG-Bern sowohl die «integral geschützten» als auch die «partiell geschützten» Bauten gemäss Art. 41 Abs. 1 und 2 BauG-Klosters.

Fazit: Die Rechtsauffassung im Vorprüfungsbericht - wonach nur «integral geschützte», nicht aber «partiell geschützte» Bauten gemäss BauG-Klosters als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen - widerspricht der gesetzlichen Regelung und der Praxis im Kanton Bern.

(3) Lehrmeinung Wolf / Pfammatter

Im Kommentar Wolf/Pfammatter wird die Rechtsauffassung vertreten, dass - weit über die Praxis im Kanton Bern hinausgehend - sogar die «erhaltenswerten Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 3 BauG-Bern als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG zu qualifizieren sind (Wolf/Pfammatter, a.a.O., Art. 9 N 19 a.E.). Zur Erinnerung: «Erhaltenswerte Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 3 BauG Bern dürfen aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung komplett abgebrochen werden.

Fazit: Die Rechtsauffassung im Vorprüfungsbericht - wonach nur integral geschützte Bauten als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen - widerspricht der heute massgeblichen Lehrmeinung von Wolf/Pfammatter.

(4) Regelung im Kanton Wallis

Im Themenblatt 04.3 «Neue Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten» (nachstehend «Themenblatt») des Kantons Wallis wird deren System wie folgt beschrieben:

- Eine Baute kann als "ortsbildprägend" im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG angesehen werden: *«wenn eine Baute gemäss den Art. 9 Abs. 3 kNHG und Art. 13 kNHV mindestens in die Bewertungsstufe 4 der vom Kanton Wallis festgelegten Bewertungsstufen (…) eingestuft ist»* (Themenblatt, Ziff. 2.2) .
- Die Bewertungsstufe 4 und die Rechtsfolgen dieser Bewertung werden im Kanton Wallis wie folgt beschrieben:

«4 gut integriert
Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.
- *Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung.*
- *Abbruch-Neubau (ausschliesslich im Falle einer Erstwohnung) nach bestehenden Formen. Der Abbruch und Wiederaufbau ist nicht zulässig, wenn die neu erstellte Baute als Zweitwohnung genutzt werden soll. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.»*

(Themenblatt, Ziff. 3/B/4)

Kurz: Der Schutz in Bewertungsstufe 4 bedeutet, dass der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren wählen kann, zwischen

- Umbau (ohne Abbruch) der Baute in Zweitwohnungsflächen, wobei diesfalls die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt sein müssen, oder
- Abbruch und Wiederaufbau in Erstwohnungs- und/oder Gewerbeflächen, wobei in ästhetischer Hinsicht entsprechende Anforderungen an den Neubau gestellt werden.

Fazit: Die Rechtsauffassung im Vorprüfungsbericht - wonach nur integral geschützte Bauten als geschützte (oder ortsbildprägend) Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen - widerspricht der Gesetzgebung im Kanton Wallis.

(5) Fazit

Selbstverständlich dürfen die Gemeinden - auf Anraten in der Wegleitung des ARE - strengere, über Art. 9 ZWG hinausgehende Vorschriften erlassen (Art. 3 Abs. 2 ZWG). Im Rahmen der ihnen zustehenden Gemeindeautonomie dürfen sich die Gemeinden aber auch auf das bundesrechtliche Minimum beschränken.

Die Regelung in Art. 41 Abs. 3 BauG - worin «geschützte Bauten» (Art. 41 Abs. 1 BauG) und «partiell geschützte Bauten» (Art. 41 Abs. 2 BauG) als «geschützt» im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG qualifiziert werden - ist aus all den vorgenannten Gründen nicht bundesrechtswidrig. Die vorliegend diskutierte Klosterser-Regelung ist vergleichbar mit der Berner Gesetzgebung und sehr viel restriktiver als die Lehrmeinung im Handkommentar Wolf/Pfammater und als die Walliser Gesetzgebung.

Art. 42 Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen

Als vorläufig geschützt werden Bauten und Anlagen bezeichnet, bei welchen Anhaltspunkte für eine Schutzwürdigkeit bestehen, deren Schutzwürdigkeit aber noch nicht im Detail abgeklärt ist und im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision - namentlich aus zeitlichen und verwaltungsökonomischen Gründen - auch noch nicht detailliert abgeklärt werden kann.

Bei derart qualifizierten Bauten sind zwei Phasen zu unterscheiden:

- In einer ersten Phase - d.h. bis die Schutzwürdigkeit im Detail abgeklärt ist - gilt die höchste Schutzstufe, d.h. derartige Bauten sind umfassend geschützt (Art. 42 Abs. 1).

- In einer zweiten Phase, d.h. wenn bauliche Massnahmen ausgeführt werden sollen oder wenn der Verfall droht, wird die Schutzwürdigkeit (entsprechend den Kategorien in Art. 41) unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege geprüft und mittels Verfügung konkretisiert.

In Art. 109 Abs. 4 (Übergangsbestimmungen) wird überdies festgehalten, dass die definitive Einstufung von «vorläufig geschützten» Bauten in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 oder als nicht-schutzwürdig in späteren Planungsphasen erfolgen kann.

Art. 43 Ortsbildschutzbereich

Die frühere Ortsbildschutzzone (Art. 33 BauG-1993) im Zonenplan wird - systematisch richtiger - in einen Ortsbildschutzbereich im GGP überführt.

Art. 44 / 45 Ortsbildschutzbereich Monbiel / Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich

In Art. 44, Abs. 1 und 2 wird zum einen das Erhaltungsziel definiert und zum anderen wird betreffend Baubewilligungsverfahren auf Art. 43 (Ortsbildschutzbereich) verwiesen.

Im Vorprüfungsbericht (S. 31 f.) werden zusätzlich Gestaltungsrichtlinien gefordert, wobei angeregt wird, diese in einem Anhang zum Baugesetz zu regeln. Nach Auffassung der Gemeinde ist ein Anhang zum Baugesetz keine zweckmässige Regelungsstufe, weil für jede auch untergeordnete Änderung das Verfahren nach Art. 48 KRG durchgeführt werden müsste. Aus diesem Grund ist in Art. 44 Abs. 3 und Art. 45 Abs. 2 vorgesehen, diese Gestaltungsrichtlinien in Form von Quartierplanbestimmungen zu erlassen.

Art. 46 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, diese Bestimmung wie folg zu ergänzen: «Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.»

Die Gemeinde erachtet diese Ergänzung als nicht zweckmässig. Satz 1 kann von privaten Grundeigentümern als Subventionsanspruch interpretiert werden, weshalb darauf - zwecks Vermeidung unnötiger Streitigkeiten - zu verzichten ist. Satz 2 ist eine Selbstverständlichkeit, für welche Art. 90 KRG die gesetzliche Grundlage bildet.

Art. 47 Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung

Die ausschliessliche gewerbliche Erdgeschossnutzung war im ursprünglichen BauG-Entwurf im Rahmen der Zonenvorschrift (Kernzone) geregelt. Damit der betroffene Bereich eindeutig und situationsbezogen differenziert abgegrenzt werden kann, erscheint es zweckmässiger, die örtliche Abgrenzung im GGP vorzunehmen und nicht bloss in der Zonenvorschrift textlich zu umschreiben.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines / B. Erschliessungsanlagen

Art. 48 - 56

Keine Bemerkungen

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Für unterschiedliche im GEP eingezeichnete Erschliessungsanlagen werden unterschiedliche rechtliche Wirkungen definiert:

Art. 57 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung
Bestehende Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessungen können - sofern die Gemeinde über entsprechende Rechte verfügt - von jedermann genutzt werden. Der Rechtserwerb erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg.

Art. 58 Permanente Fuss / Wander-, Rad-, Bike- und Freeride / Downhillwege
Diesbezüglich sind drei Sachverhalte zu unterscheiden:

- Für bestehende Wege wird der Gemeinde - soweit sie noch nicht über die erforderlichen Rechte verfügt - gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt (Absatz 1).

- Der Rechtserwerb für geplante Wege erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg (Absatz 3 i.V.m. Art. 57 Abs. 2).

- Spezielles gilt für Wege, für welche die Gemeinde bereits kraft Art. 67 BauG-1993 i.V.m. dem entsprechenden GEP Fuss- und Wanderwege aus dem Jahr 1993 über Nutzungsrechte in Form von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen verfügt. Diese seit 1993 - also seit 28 Jahren - bestehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden mit der Regelung in Absatz 2 unverändert weitergeführt. Würde diese Regelung nicht fortgeführt, müsste die Gemeinde die entsprechenden Rechte neu (entschädigungspflichtig) enteignen.

Im Vorprüfungsbericht wird ausgeführt, dass der Rechtserwerbe gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG nur für projektierte Strassen und Wege

offensteht. Es erscheine darum zweifelhaft, ob die pauschal vorgesehene Erteilung des Enteignungsrechts zulässig sei.

Diese Zweifel sind unzutreffend und dürften auf einem Missverständnis beruhen. Der gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG vorgesehene Rechtserwerb gilt für bereits bestehende Wege. Wenn Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 den Rechtserwerb für projektierte Wege erlaubt, muss dies umso mehr auch für bereits bestehende Wege zulässig sein, für welche die Gemeinde (noch) nicht über die entsprechenden Rechte verfügt (Grössenschluss).

Art. 59 Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen

Für die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen wird mittels der GEP Festlegung - entsprechend der Regelung betreffend Wintersportzone - direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung eine Duldungspflicht zulasten des betroffenen Grundeigentümers und ein Nutzungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit begründet.

Art. 60 Öffentliche Leitungen

Auch hier legt das BauG fest, dass für die im GEP festgelegten Leitungen direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung entsprechende Duldungspflichten bzw. Nutzungsrechte begründet werden, also ohne, dass hierfür eine entsprechende Dienstbarkeit rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg erworben werden müsste. Das BauG regelt im Weiteren die Modalitäten betreffend Leitungsverlegung und hält fest, dass für die Festlegung allfälliger Entschädigungen (aus materieller Enteignung) die Enteignungskommission zuständig ist.

Im Vorprüfungsbericht wird ausgeführt, mit der Aufnahme von Leitungen in den GEP könne kein Rechtserwerb verbunden sein; ein solcher Rechtserwerb sei nur im Rahmen von Art. 97 KRG möglich. Diese Rechtsauffassung ist unzutreffend:

- Das Bundesgericht hat in einem Urteil im Jahr 1992 (zum alten KRG) entschieden, es sei nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht Graubünden in jenem Fall entschieden habe, dass ein Rechtserwerb mit dem GEP nicht möglich sei und der GEP bloss Grundlage für ein

separates formelles Enteignungsverfahren bilde (BGE 118 Ib 196). Diese Auslegung war aufgrund des damaligen Rechts nachvollziehbar und korrekt, und zwar weil das damalige KRG die Wirkung des GEP definiert hat und die entsprechende Eigentumsbeschränkung in dieser Definition nicht erwähnt wird. Konkret: Gemäss Art. 32 Abs. 3 aKRG-1973 dient der GEP *«als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge»*, und die generellen Projekte beinhalten gemäss Art. 32a Abs. 2 aKRG: *«a) Linienführung und Höhenlage von Verkehrsanlagen; b) Baulinien; c) Anlagen des Wasserbaues; d) Versorgungsanlagen; e) Abwasseranlagen.»*

- Das Bundesgericht hat schon im vorerwähnten BGE 118 Ib 196 festgehalten, dass ein Rechtserwerb direkt gestützt auf den GEP durchaus möglich sei, falls das kantonale/kommunale Recht dies vorsehen würde: *«Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass für den Ausgang der vorliegenden Sache entscheidend ist, ob die zur Diskussion stehende Beschränkung des Grundeigentums … bereits mit der Eintragung … im Generellen Erschliessungsplan rechtskräftig wurde, oder ob diese Rechtsfolge erst nach Durchführung eines formellen Enteignungsverfahrens eintreten kann. Wie es sich damit verhält, hängt von der Ausgestaltung des zu dieser Frage bestehenden kantonalen und kommunalen Planungsrechts ab»* BGE 118 Ib 196 Erw. 2c). Das Bündner Recht kennt im Übrigen schon seit langem die Begründung von Nutzungsrechten Kraft Planfestsetzung in der Grundordnung (Wintersportzone).

- Entscheidend ist, dass sich die heutige Rechtslage massgeblich von der Rechtslage gemäss aKRG-1973 unterscheidet. In Art. 32 und 33 aKRG-1973 hat das kantonale Recht den Inhalt und die Wirkung des GEP definiert und die *«Beschränkung des Grundeigentums»* nicht als solche Wirkung vorgesehen. Heute statuiert das kantonale Recht betreffend Wirkungen des GEP in Art. 45 Abs. 3 Satz 2 KRG: *«… Sie [die Gemeinden] regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.»*

- **Fazit**: Ob mit einer Planfestlegung direkt eine Beschränkung des Grundeigentums verbunden ist oder ob diese Planfestlegung bloss

Grundlage für ein formelles Enteignungsverfahren bildet, regelt das kantonale/kommunale Recht; zulässig sind beide Lösungen (BGE 118 Ib 196 Erw. 2c). Dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden einen Entscheidungsspielraum einräumt, sind die Gemeinden autonom (Art. 3 Abs. 1 KRG). Gemäss Art. 45 Abs. 3 Satz 2 KRG regelt die Gemeinde die Rechtsfolge der GEP-Festlegung. Mit dieser Bestimmung räumt der kantonale Gesetzgeber dem kommunalen Gesetzgeber einen autonomen Regelungsspielraum ein. Damit ist klar, dass die Gemeinde im Baugesetz definieren darf, dass mit der rechtskräftigen GEP-Festlegung direkt eine entsprechende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung verbunden ist.

5. Folgeplanungen

Art. 61 - 62
Keine Bemerkungen

IV. Erschliessungsordnung

Art. 63 - 71
Keine Bemerkungen

Art. 72 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass einzelne Parzellen nur unter dauernder oder temporärer Mitbenützung von Erschliessungsanlagen benachbarter Parzellen oder Gewährung temporärer Ankerrechte überbaut beziehungsweise sinnvoll überbaut werden können.

Wenn der betroffene Nachbar in solchen Fällen nicht Hand zu einer vernünftigen Lösung bietet, ist die Gemeinde heute gezwungen, die Überbaubarkeit (Baureife) mittels Quartierplan- und Landumlegungsverfahren herzustellen. Die Durchführung dieser aufwendigen Verfahren für die Erschliessung einzelner Parzellen ist verfahrensrechtlich - da unverhältnismässig aufwendig - unbefriedigend. Aus diesem Grund soll der Gemeinde mit Art. 72 BauG ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, mit welchen die fehlende Baureife einzelner Parzellen mit vernünftigem Aufwand mittels Verfügung geregelt werden kann.

Weitergehende Eigentumsbeschränkungen wie sie teilweise im Musterbaugesetz vorgesehen sind, erscheinen unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie zweifelhaft und darum unzweckmässig.

V. Kommunale Bauvorschriften

Art. 73 - 79

Keine Bemerkungen

Art. 80 Dächer

Die bisherige Regelung betreffend die Dächer (Art. 47 BauG-1993 sowie Skizze im Anhang) wurde inhaltlich komplett überarbeitet und vereinfacht.

Art. 81 - 82

Keine Bemerkungen

Art. 83 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, die Bestimmung dergestalt zu ergänzen, dass die Begrünung von Terrainveränderungen mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu erfolgen hat. Die Gemeinde verzichtet auf eine solche Ergänzung, weil eine derartige Regelung kaum sinnvoll kontrolliert und umgesetzt werden kann und weil die Baubehörde nicht zum Forum für die Austragung von Nachbarschaftsstreitigkeiten werden soll.

Art. 84 Reklamen und

Art. 85 Baugerüste und Baureklamen

Mit Hinweis auf R 13 241 wird im Vorprüfungsbericht festgehalten, dass das vorliegend undifferenzierte Verbot von Fremdreklamen nicht zulässig sei. Der Einwand ist unzutreffend, weil die vorgesehene Regelung kein (unzulässiges) undifferenziertes Verbot von Fremdreklamen enthält. Es wird vielmehr die in R 14 26 vorgezeichnete Regelung umgesetzt: *«Die Reglementierung des Reklamewesens entspricht einem öffentlichen Interesse und ist zur Wahrung der Verkehrssicherheit und für*

die Landschafts- und Ortsbildpflege sogar unumgänglich. Diese polizeilichen Interessen rechtfertigen es grundsätzlich, in die Wirtschaftsfreiheit oder die Eigentumsgarantie einzugreifen. Dabei kann in den kommunalen Vorschriften unter bestimmten Voraussetzungen zwischen Eigen- und Fremdreklame unterschieden werden. Das Bedürfnis nach Eigenreklame hat ein grösseres Gewicht als das blosse Interesse, sein Grundstück gegen Entgelt für Fremdreklame zur Verfügung stellen zu können. Es ist also nicht unzulässig, wenn eine Gemeinde - um die Zahl der Reklamen aus ästhetischen Gründen in Grenzen zu halten - Fremdreklamen in schützenswerten Gebieten und Ortsteilen generell verbietet und nur Eigenreklamen in einem bestimmten Rahmen zulässt. Ein undifferenziertes und ausnahmsloses Verbot von Fremdreklamen auf privatem Grund kann sich aber als unverhältnismässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und in die Eigentumsgarantie erweisen. Eine Gemeinde hat es im Übrigen in der Hand, das Anbringen von Reklamen und Plakaten mit den ihr zur Verfügung stehenden bau- und planungsrechtlichen, aber auch gewerbepolizeilichen Mitteln den gebotenen ortsbildschützerischen und ästhetischen Schranken - beispielsweise in Form eines Plakatkonzeptes - zu unterwerfen, denen sich auch die privaten Grundeigentümer zu unterziehen haben.»

Art. 86 - 91

Keine Bemerkungen

Art. 92 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Im Vorprüfungsbericht werden Ergänzungen angeregt, wonach für Parkplätze keine Bäume und wichtige Innenräume beseitigt werden dürfen bzw. wonach für Fahrräder und Motorfahrräder obligatorische Abstellplätze vorgesehen werden sollen. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf entsprechende Regelungen, weil diese aufgrund der konkreten lokalen Verhältnisse nicht relevant sind. Relevant ist eine entsprechende Regelung bloss im Ortsbildschutzbereich; dort ergibt sich die entsprechende Beschränkung aber bereits aus Art. 43 Abs. 1.

Art. 93 - 101

Keine Bemerkungen

Art. 102 Besitzstand im Bereich der Bauzonen

Inhaltlich entspricht die Regelung weitgehend der bisherigen Regelung in Art. 8 BauG-1993. Ergänzend werden in Absatz 3 unter bestimmten Voraussetzungen minimale Abweichungen vom bisherigen Grundriss und Gebäudeprofil gestattet. In Absatz 4 wird - entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts - klargestellt, dass eine Hofstattbaute mit einer Erweiterung ausserhalb des Hofstattrechts kombiniert werden darf, soweit die Erweiterung sämtliche Bestimmungen der Regelbauweise einhält.

Art. 103 – 108

Keine Bemerkungen

Art. 109 Übergangsbestimmungen

Aufgrund des mehrphasigen Vorgehens der Gemeinde (vgl. «1. Ausgangslage» und «11.1 Allgemeines») wird in Absatz 4 klargestellt, dass der vorliegenden Revision des Baugesetzes betreffend jene Regelungen und Festlegungen, welche in einer späteren Planungsphase erfolgen sollen, keine Planbeständigkeit zukommt.

Art. 110 - 111

Keine Bemerkungen

1. Anhang: Auflistung und Beschrieb der rechtskräftigen Teilrevisionen von 1993-2021

Gemeinde Klosters-Serneus
Rechtskräftige Revisionen der Ortsplanung von 1993 bis 2021

1993

Festsetzung der Wintersportzone Talabfahrt Schwendi

1995

Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung mit RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 mit diversen Anweisungen. Die Wintersportzone der Talabfahrt Schwendi bleibt in Kraft.

2001

Anpassungen und Ergänzungen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995.

2002

Teilrevision Golfplatz

Die Teilrevision 2002 betraf das Gebiet Selfranga (Realisierung eines Golfplatzes). Diese Teilrevision wurde von der Regierung am 23. April 2002 (RB Nr. 564) genehmigt.
Aufgrund des vorgenannten Beschlusses wurde die Gemeinde angehalten, im Rahmen einer weiteren Teilrevision weitere Anpassungen vorzunehmen (Gefahrenzonen, Naturschutzzonen, übriges Gemeindegebiet etc.).

2003

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat die Anpassungen aus dem RB Nr. 5654 in einer Teilrevision im Januar 2003 in Angriff genommen. In der Zeit der Überarbeitung der Gefahrenzonen wurden die weiteren Schritte ausgearbeitet. Kurz nach Unterzeichnung der Gefahrenzonenpläne wurde die Gemeinde Klosters-Serneus am 22. und 23. August 2005 von schweren Unwettern mit grossem Sachschaden heimgesucht, so, dass die Gefahrenzonen erneut beurteilt und die weiteren Planungsarbeiten zurückgestellt werden mussten. Das Zeitprogramm gemäss Ziel- und Leistungsvereinbarung bis zum Abschluss des Vorprüfungsverfahrens konnte, nach den Unwetterereignissen im Bereich Landquart und Seitenbäche sowie der Neubeurteilung der Gefahrenzonen, nicht mehr eingehalten werden.

2005

Beschneiung Parsenn

Die Regierung hat mit Beschluss vom 4. Oktober 2005 (Protokoll Nr. 1210) die von der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2005 verabschiedeten Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung (GEP Jakobshorn, Jatzmäder, Parsenn) genehmigt. Diese Arbeit war ein Teil der laufenden Teilrevision 2003 der Gemeinde Klosters-Serneus.

2008

Teilrevision Baugesetz (Einschränkung Zweitwohnungsbau) 2008

Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 1. November 2006 eine Planungszone, gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Art. 9 des kommunalen Baugesetzes (BauG), erlassen. Die Planungszone wird für die Dauer von zwei Jahren erlassen und tritt mit der Publikation (10. November 2006) in Kraft. Mit dieser Planungszone soll das von den Gemeindebehörden (Gemeinderat und Vorstand) gesetzte Planungsziel gesichert werden, welches auf der einen Seite in der Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und andererseits in der Schaffung von günstigem Wohnraum für Ortsansässige besteht. Ausserdem soll die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen erschwert werden.

Am 20. Juni 2007 wurde eine Volksinitiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus in der Gemeinde eingereicht. Der Initiativtext verlangt, dass:

- der Zweitwohnungsanteil (in m^2 BGF) darf 40 % des Gesamtwohnanteils nicht überschreiten;
- Zweitwohnungen dürfen erst wieder bewilligt werden, wenn die Quote (in m^2 BGF) unter 40 % des Gesamtwohnanteils liegt;
- bereits bewilligte Baugesuche fallen unter diese Quote.

Der Gemeinderat hat am 6.10 2008 die Urnengemeindevorlage zum Zweitwohnungsgesetz beraten und verabschiedet. Die Urnengemeinde vom 30. November 2008 hat dem Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen in der Folge zugestimmt. Die Beschwerdeauflage fand, in Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des KRG, ab dem 4. Dezember 2008 statt.

Die Bündner Regierung hat das Klosterser Zweitwohnungsgesetz zwar am 21. Dezember 2010 (RB Nr. 1206) genehmigt, dies aber unter dem Vorbehalt, dass das Kontingent per Mitte 2013 auf 2'000 bis 2'300 m^2 BGF reduziert werden muss. Bis zu diesem Zeitpunkt muss das BauG der Gemeinde die Vorgaben des kantonalen Richtplanes Zweitwohnungen erfüllen.

Im Rahmen des anschliessenden konstitutiven Genehmigungsverfahrens vor der Bündner Regierung wurde von privater Seite am 1.1.2009 Beschwerde eingereicht. Der Klosterser Gemeindevorstand focht den Entscheid der Bündner Regierung, von Klosters ein tieferes Zweitwohnungskontingent als vom Stimmvolk beschlossen zu verlangen, vor dem Verwaltungsgericht an. Die Gemeinde Klosters stellte daraufhin ein Wiedererwägungsgesuch.

2009

Verlängerung Planungszone

Mit Blick auf die Vorkommnisse, hat der Vorstand als zuständiges Gemeindeorgan am 25. August 2009 beschlossen, die Planungszone um ein Jahr (bis zum 1.11.2010) zu verlängern. Die Zustimmung des zuständigen Departements (DVS) liegt seit dem 3.9.2009 vor.

Erweiterung Schneeanlagen

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat eine weitere Teilrevision vom 28.7.2008 bis 26.8.2008 öffentlich aufgelegt und an der Urnengemeinde vom 30.11.2008 beschlossen. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 (Erweiterung Schneeanlagen) wurde am 26. 5.2009 mit RB Nr. 531 von der Regierung genehmigt.

Erweiterung Schneeanlagen Talstation Schifer

Mit RB Nr. 891 vom 8.09.2009 wurde die Wintersportzone im Bereich der Talstation Schifer festgesetzt.

Folgeprojekt Hochwasser

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen anlässlich der Urnengemeinde vom 21. Juni 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche neben einer Anpassung / Ergänzung des Baugesetzes (BauG) eine projektbezogene Nutzungsplanung „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“ umfasst.
Gleichzeitig stimmten sie dem Finanzierungskredit für das Gesamtprojekt „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“ zu.
Die Regierung hat mit Beschluss vom 22. September 2009 (Protokoll Nr. 926) der von der Urnengemeinde vom 21. Juni 2009 verabschiedete projektbezogene Nutzungsplanung der Ortsplanung, ein unbestrittenes Teilgebiet (Folgeprojekt Hochwasser 2005 – Teilprojekt Stützbach) daraus genehmigt.

2010

Folgeprojekt Hochwasser

Mit Beschluss vom 11. Mai 2010 (Protokoll Nr. 422 und 423) genehmigt die Regierung die restlichen, von der Urnengemeinde am 21. Juni 2009 beschlossenen, Ortsplanungsunterlagen. Somit sind die Teilprojekte Landquart und Schlappinbach, Dorfbach Serneus, Inner Cunscharoulabach, Parzelvabach, Grenzbach/Gässlibach, Pischabach sowie Badtobel Bäche genehmigt.

Freeride /Downhill Strecke

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat für die Davos Klosters Bergbahnen AG eine Freeride-Bikestrecke im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen und vom 19.2.2010 bis 20.3.2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsauflage). Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) Verkehr (1:2'500) wurde an der Urnengemeinde vom 13. Juni 2010 beschlossen. Die Regierung genehmigte den GEP am 12. Oktober 2010 mit RB. Nr. 906.

2011

Hotel Pardenn

Die Stimmbürger der Gemeinde beschlossen am 13. Februar 2011 eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Zentrum von Klosters-Platz wurde für das Hotel Pardenn eine Hotelzone ausgeschieden. Nebst den Anpassungsunterlagen (ZP 1:500, Genereller Erschliessungsplan 1:500, BauG Art. 19bis) wurde das Vorprojekt „Pardenn Hotel und Residenz" eingereicht. Die Regierung genehmigte die Anpassung der Nutzungsplanung mit Auflagen am 5. Juli 2011 mit RB. Nr. 621.

2012

Baugesetz Zweitwohnungsbestimmungen

Gestützt auf Art. 49 KRG hat die Regierung über das von der Gemeinde gestellte Wiedererwägungsgesuch in Sache Kontingent von Zweitwohnungen entschieden (RB Nr. 579 vom 19.6.2012). Dabei werden die Ziffer 1 lit. a) und b) des RB Nr. 1206/10 aufgehoben und ersetzt. Der Entscheid wurde publiziert und vom 29. Juni bis 29. August 2012 öffentlich aufgelegt.

2013

Werkhofareal/Feuerwehrlokal

Am 19. Januar 2012 beauftragte die Gemeinde den Planer, im Gebiet Doggilochstrasse (Werkhofareal) eine kleine dringende, Umzonung vorzubereiten.
Die Umzonung stützt sich auf die Zuschlagsverfügung des Gemeindevorstandes vom 20. Dezember 2011 zum Entscheid des Gesamtwettbewerbes im selektiven Verfahren zum neuen Feuerwehrlokal auf der Teilparzelle Nr. 2000.
Die Teilrevision zum Werkhof-/ Feuerwehrlokal wurde mit RB Nr. 148 am 19.02.2013 von der Regierung genehmigt.

Materialablagerungs- und –aufbereitungszone „In den Erlen"

Im Juni 2011 reichte die Gemeinde Klosters-Serneus eine projektbezogene Nutzungsplanung, in Bezug auf die Errichtung und den Betrieb einer Materialaufbereitungs- und –ablagerungsstelle samt Sammel- und Sortierplatz im Gebiet Erlen, ein.
Die Regierung hat am 9. August 2011 (mit RB Nr. 733) den Richtplan Graubünden / Prättigau genehmigt. Genehmigt wurde die Inertstoffdeponie für sauberes Aushubmaterial in den Erlen / Selfranga (Gegenstand des kantonalen und regionalen Richtplans) und die Materialablagerung sowie Sammel- und Sortierplatz (nur Gegenstand des regionalen Richtplans).
Die Vorprüfung durch das ARE wurde der Gemeinde am 13. April 2012 mit Auflagen zugestellt.
Mit RB Nr. 1119 vom 26.11.2013 wurde die Teilrevision „In den Erlen" genehmigt.

2014

Gebiet „Christlisch"

Am 5. Oktober 2011 wurde der Gemeindekanzlei Klosters die Volksinitiative „Christlisch bleibt grün" eingereicht. Das Begehren ist klar umschrieben. Das Gebiet Christlisch soll grün bleiben bzw. als Erholungsraum festgesetzt werden.
Der Gemeindevorstand hat dem Gemeinderat empfohlen die Initiative abzulehnen mit der Begründung, dass dadurch allfällige anderweitige sinnvolle Nutzungen ausgeschlossen würden, was weder im Sinn der Behörden noch im Sinn der Stimmbürger sein könne.
Anlässlich der Urnengemeinde vom 17. Juni 2012 wurde die Initiative mit 821 zu 632 Stimmen gut geheissen. Die Gemeinde hat durch den Volksentscheid den Auftrag, das Gebiet Christlisch einer Zone zuzuweisen, bei welcher das Gebiet Christlisch dauerhaft grün bleibt.
Christlisch wird, mit Ausnahme der bereits überbauten Parzelle Nr. 1894 und Teilparzelle Nr. 1893, gemäss Initiativtext einer Freihaltezone zugewiesen. Die Flächen, welche bereits früher

überbaut wurden, verbleiben im übrigen Gemeindegebiet. Die im Osten des Altersheimes angrenzende Teilparzelle Nr. 2928, wird der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen (Erweiterung Altersheim).
Die Anpassung des Initiativtextes an die rechtsgültige Nutzungsplanung wird als separate Vorlage der Urnengemeinde unterbreitet. Das gesamte Gebiet Christlisch, ab Erweiterung Altersheim in östlicher Richtung, wird einer Freihaltezone zugewiesen. Die Langholzstrasse wird folge dessen ohne Wendehammer nur noch bis Parzelle Nr. 1886 geführt.
Die Teilrevision Christlisch wird mit RB Nr. 1181 vom 16.12.2014 genehmigt.

Pferdesportzone (Brosi, im Tal)
Auf der Parzelle Nr. 1574 im Gebiet Tal wurde für den Betrieb einer Reitschule eine Zone für Pferdesport mit zugehörender Bestimmung im Baugesetz erlassen. Mit RB Nr. 527 vom 20.05.2014 wurde diese Teilrevision von der Regierung genehmigt.

2015

Teilrevision Gewässerabstandslinie im Gebiet Sportzentrum
Im Bereich des neuen Sportzentrums wurde mit Departementsverfügung Nr. 23/15 vom 16.06.2015 eine Gewässerabstandslinie genehmigt.

2017

Teilrevision Parzelle Nr. 1575
Auf der Parzelle Nr. 1575 wurde zur besseren Überbaubarkeit des Grundstücks eine Umlagerung der Wohnzone vorgenommen. Da keine weiteren Parzellen betroffen waren und es sich um eine kleinere Fläche handelte, wurde die Revision im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2019

Teilrevision Gesetz über Zweitwohnungen
Mit der Überarbeitung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG) der Gemeinde Klosters-Serneus passte die Gemeinde Klosters-Serneus einerseits die geltenden Bestimmungen im kommunalen Baugesetz an, welche angesichts des neuen ZWG weitestgehend überflüssig geworden sind. Andererseits werden mit dem kZWG einzelne Bestimmungen des ZWG im Hinblick auf die in der Gemeinde herrschenden Gegebenheiten im Rahmen der den Gemeinden zugestandenen Kompetenz zu verschärfen.

2020

Teilrevision Ober Ganda

Mit Regierungsbeschluss Nr. 236 vom 24.03.2020 wurde im Gebiet Ober Ganda, bei der Talstation Klosters Dorf gestützt auf ein Richtprojekt eine projektbezogene Revision der Ortsplanung für die Realisierung eines Familienresorts genehmigt.

Teilrevision Bündi – Erlen

Mit Departementsverfügung vom 15.04.2020 wurde auf Parzelle Nr. 1183 und Baurechtsparzellennummer 4847 im Gebiet Bündi – Erlen (untere Ganda) eine reduzierte Waldabstandslinie genehmigt.

2021

Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Dorf

Mit Regierungsbeschluss Nr. 81 vom 26.01.2021 wurde die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Dorf genehmigt. Diese steht im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Um- respektive Ausbau des Bahnhofs Klosters Dorf. Dieser Um- /Ausbau macht es notwendig, dass die zwei bestehenden Übergänge "Biträssli" und "Bahnhofstrasse" über die Gleise der Rhätischen Bahn (RhB) aufgehoben werden müssen und durch eine neue, ungefähr in der Mitte der vorerwähnten zwei Bahnübergänge zu liegen kommende Strassenunterführung ersetzt werden.

2. Anhang: Objektliste KRIP 2000

Auen:

Nr.	Name	Bedeutung	Bemerkungen	Koordinationsstand	Gemeinde
A-1712	Landquartaue zwischen Saas und Klosters	R	Voraussichtlich nationale Bedeutung (A-389), Bestandesgarantie	Z	Klosters, Saas i.P.
A-1715	Landquartaue von Novai-Monbiel	R	Enthält Hochmoor HM-1503 und weitere Naturschutzfläche W-	Z	Klosters
A-1720	Sardasca, Verstancla	R	Alpwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, Voraussichtlich nationale Bedeutung (A-390)	Z	Klosters
A-1721	Schottensee	R		F	Klosters
A-1722	Spärra, Verstancla	R	Alpwirtschaftliche Nutzung gewährleistet	Z	Klosters
I-1020	Silvrettagletscher	N		F	Klosters

Bedeutung: L= lokal, R= Regional, n=national; Stand der Koordination: V= Vororientierung; Z=Zwischenergebnis; F=Festsetzung

Flachmoore:

Nr.	Name	Bedeutung	Bemerkungen	Koordinationsstand	Gemeinde
FM-719	**Chrüzwägen**	**R**	**Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie**	**Z**	**Klosters**
FM-720	**Seehorn**	**R**	**Entflechtung Flachmoor und geplante Erweiterung Intensiverholungsgebiet 08.XY.10 Optionen freihalten im Rahmen OP erfolgt**	**A**	**Klosters**
FM-724	**Mässböden**	**R**	**Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie**	**Z**	**Klosters**

FM-725	Grossried	R	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie	Z	Klosters
FM-727	Hafenseeli	R		F	Klosters
FM-728	Östlich Berghaus Vereina	R		F	Klosters
FM-807	Bi den Hüscheren	N		F	Klosters
FM-808	Grossried, Saas	R	Angepasste landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet	A	Saas
FM-809	Sattel	R		F	Klosters
FM-2213	Vernelahütte	R		F	Klosters
FM-15154	Ridboden	R	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie für Skipiste	Z	Klosters
FM-15155	Müli, Saasa	R	Angepasste landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet	F	Saas
FM-160	Schnittligboden	R	Randliche Überlagerung mit Intensiverholungsgebiet 08.FS.10: Bestandesgarantie für Skipiste, Angepasset landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet	A	Saas
FM-15162	Zwüschet den Flüenen	R	Angepasste landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet	A	Saas
FM-15164	Inner Bündi	R	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie für Skipiste	Z	Klosters
FM-15165	Cavadura	R	Bestandesgarantie für Skipiste	F	Klosters
FM-15173	Beim Berghaus Vereina	R		F	Klosters
FM-15176	Südlich vom Berghaus Vereina	R		F	Klosters

FM-15182	**Frömdvereina**	R		F	Klosters
FM-15186	**Wasserböden, Vereinatal**	R		F	Klosters
FM-15190	**Riedbündenen, Vereinatal**	R		F	Klosters
FM-15194	**Stutzalp Nord**	R		F	Klosters
FM-15197	**Bim Wijer**	**R**	**Bestandesgarantie für Skipiste**	**F**	Klosters
FM-15198	**Moore bei Donnerstein**	**R**	**Enthält Hochmoor HM-1504. Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie für Skipiste** **Angepasste landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet**	**A**	**Saas**
FM-15203	**Unterhalb Steinig Wang**	**R**		**F**	**Klosters**
FM-15221	**Chessi**	**R**		**F**	**Klosters**
FM-15222	**Inner Säss**	**R**		**F**	**Klosters**
FM-272	**Casannapass**	**R**	**Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 08.FS.10 im Rahmen OP, Bestandesgarantie für Skipiste**	**Z**	**Klosters**
FM15273	**Pischaboden**	**R**		**F**	**Klosters**

Bedeutung: L= lokal, R= Regional, n=national; Stand der Koordination: V= Vororientierung; Z=Zwischenergebnis; F=Festsetzung

Verkehr:

Nummer	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
07.TB.03	Doppelspurabschnitt Klosters Dorf – Klosters Platz	Planungsstudie	-Zwischenergebnis
07.TB.04	Doppelspurabschnitt Raum Küblis-Saas	Projektstudie	Vororientierung
08.TB. 01	Neue Linienführung Klosters/Selfranga – Davos Seewiese (Tunnel)	Projektstudie	Vororientierung

Übrige Raumnutzung - Materialbewirtschaftung

Nr	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
07.VD.11	In den Erlen/Selfranga Inertstoffdeponie Materialablagerung		Festsetzung

Optionen freihalten

Nr	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
08.XY.10	Davos-Klosters Verbindung des Skigebietes mit den Fideriser Heubergen über das hintere Fondei	3996 ha erschlossen – Natir- und Landschaftsschutz – Verbindung zwischen zwei Moorlandschaften; Detailkartierung Moore offen	-

Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

Nr. Kanton	Gemeinde	Ort (innerhalb des Siedlungsgebietes)	Freihaltebereich (bezieht sich nur auf den schützenswerten Ort)	Einstufung ISOS
07.SO.06	Klosters	Historischer Ortskern Serneus	Südost- und Nordwestansicht	regional
07.SO.11	Klosters	Monbiel, Melchati	Bei konkreten Vorhaben prüfen	regional

Objekte Angebote Busverkehr

Nr. Kanton	Erschliessungsraum	Entwicklung	Stand der Koordination
07.TO.01	Prättigau / Klosters /Davos	Umbau	Festsetzung

Gebirgslandeplätze

Beschränkter Weiterbetrieb Madrisahorn (Stand Koordination SIL Zwischenergebnis)

3. Anhang: Überführung der rechtskräftigen Ausnützungsziffer

Überführung der rechtskräftigen Ausnützungsziffer zur Ausnützungsziffer nach KRVO

Ausgangslage

Die rechtskräftige Ausnutzungsziffer (AZ) trägt zwar den Namen „Ausnutzungsziffer" entspricht jedoch nicht der Ausnutzungsziffer gemäss KRVO. Sie bezieht sich vielmehr auf das Volumen des Baukörpers und nicht explizit auf die Nutzung der Flächen. Dachgeschosse werden generell nicht angerechnet. Ebenso die unterirdischen Wohnnutzungen, zu welchen beispielsweise Wellnessbereiche gehören, werden nicht angerechnet. Die Begründung für die Wahl dieser Berechnungsweise lag darin, dass für das Ortsbild resp. für die Wahrnehmung vor allem das Volumen des Baukörpers nicht aber die Nutzung massgebend ist. Die AZ nach KRVO bezieht sich jeweils auf die konkreten Nutzflächen, ab einer lichten Höhe von 1.6m. Unterirdisch werden die Hauptnutzflächen angerechnet Die Bezeichnung der Ziffer stimmt zwar mit der rechtkräftigen überein, beinhaltet jedoch andere Berechnungsweisen.

Zur Diskussion stand neben der AZ nach KRVO auch die Einführung der Baumassenziffer, welche der rechtskräftigen Berechnungsweise am nächsten kommt. Auch zur Diskussion stand die komplette Auflösung der Nutzungsziffer, so dass die Baukörper nur über Gebäudeabmessungen und Abstände resp. Mehrlängen bemessen würden.

Der Gemeindevorstand hat sich am 21.12.2017 für die AZ nach KRVO ausgesprochen.

Bearbeitung

Seitens Arbeitsgruppe wurde für die Überführung der rechtskräftigen AZ zur AZ nach KRVO eine pragmatische Lösung gewünscht. Es wurde deshalb eine konzeptionelle Lösung erarbeitet, bei welcher der Bestand nicht eigens untersucht wurde. Die Lösung bestand in der Erarbeitung einer Muster-AZ pro Zone anhand eines Musterhauses und anhand zweier unterschiedlicher Parzellengrössen. Ein Vergleich der Muster-AZ zur rechtskräftigen AZ zeigt die Abweichungen auf, welche analysiert und für die Berechnung der definitiven neuen AZ als Grundlage verwendet werden.

Das Vorgehen gestaltete sich wie folgt:

1. Erarbeitung von Objektblättern mit einem Musterhaus anhand zweier unterschiedlicher Parzellengrössen; je mit und ohne unterirdischer Nutzung.
   Die Breite des Musterhauses wird mit 12m vorgegeben. Die Länge ergibt sich aus den möglichen Abständen gemäss Zonenschema. Daraus resultiert eine Grundfläche. Die Fassadenhöhe gemäss Zonenschema begrenzt die Anzahl der Geschosse. Die Geschosshöhe wird mit 2.8m angenommen. Die Gesamthöhe ergibt sich aus der Fassadenhöhe und der ebenfalls vorgegebenen maximalen Dachneigung.
   Durch die Gesamthöhe wird zudem die Anzahl der Dachgeschosse bestimmt. Je Zone kann nun die Geschossfläche (als BGF oder aGF) und daraus resultierend die maximale Ausnützung nach rechtskräftiger und neuer Berechnungsweise für das Musterhaus

bestimmt werden. Daraus ergibt sich eine Differenz zwischen der rechtskräftigen und der neuen Berechnungsweise.

Die Abweichung der AZ nach rechtskrätiger und neuer Berechnungsweise des Musterhauses wird schlussendlich auf die alte AZ übertragen, woraus die neue AZ resultiert.

2. Analyse Muster-AZ / altrechtliche AZ (Tabelle)
   Beispiel: W04, kleine Parzelle
   Max. BGF (Musterhaus) ohne AZ: 436 m^2 → AZ (Musterhaus) von 0.76
   Max. aGF (Musterhaus) ohne AZ: 472 m^2 → AZ (Musterhaus) von 0.824
   Differenz von +8.37 %
   8.37/100*0.4+0.4 = 0.433; aufgerundet ergibt sich eine neue AZ von 0.45

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Resultate der Berechnungen auf. Die Skizzen zeigen einen Schnitt des Musterhauses, einmal mit der anrechenbaren BGF nach rechtskräftiger Berechnung und einmal mit der anrechenbaren Geschossfläche nach neuer Berechnungsweise. Das Volumen bleibt jeweils dasselbe.

Nach rechtskräftiger Berechnungsweise wurden die Nutzflächen im Dachgeschoss sowie die unterirdischen Nutzflächen nicht zu den anrechenbaren Flächen gezählt. Da diese Flächen nun mitberücksichtigt werden müssen, wurden zwei Varianten berechnet: Variante A: ohne unterirdische Hauptnutzflächen und Variante B: mit ½ unterirdischen Geschoss Hauptnutzfläche: Erwartungsgemäss erhöht sich die AZ, wenn die unterirdische Nutzung miteinbezogen wird.

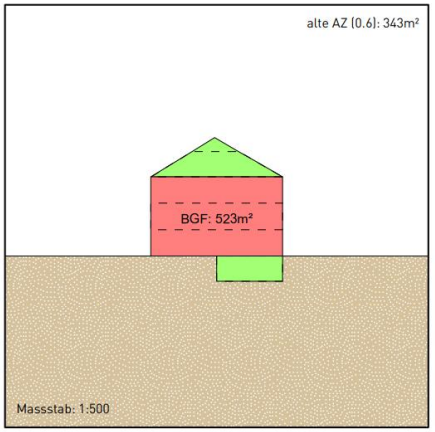
Die Berechnungen wurden für eine kleine Parzelle mit einer Fläche von 573m^2 und einer mittleren Parzellen mit einer Fläche von 1'182 m^2 vorgenommen. Die Gemeinde verzichtete auf die Berechnung von grossen Parzellen. Einerseits mit der Begründung, dass für grosse Parzellen ohnehin Quartierplanungen durchgeführt werden und andererseits weil die grossen Parzellen mehrheitlich im Eigentum der Gemeinde liegen.

A: Wohnzone 0.4

Wohnzone 0.5

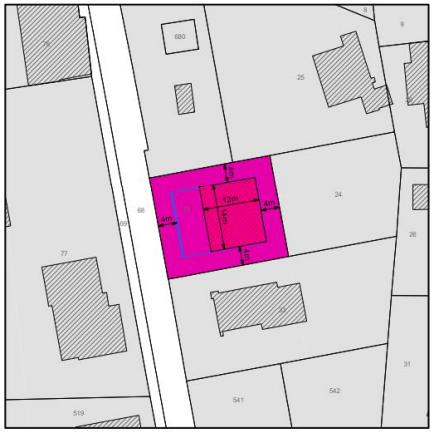
B: Wohnzone 0.6

Skizze A (Musterhaus, W06, ohne ober- und unterirdische HNF)



C. Wohnzone 0.8

D: Gewerbe- und Wohnzone 0.8

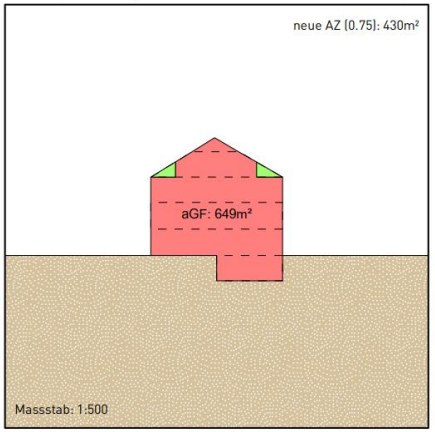


Informationen:

Parzellengrösse: 573m²
vordefinierte Breite des Musterhauses: 12m
Firstrichtung: orthogonal zur Gebäudelänge

A: ohne unterirdische HNF
B: inkl. 1/2 Vollgeschoss HNF unterirdisch

Skizze B (Musterhaus, inkl. oberirdischer und 1/2 unterirdische HNF)

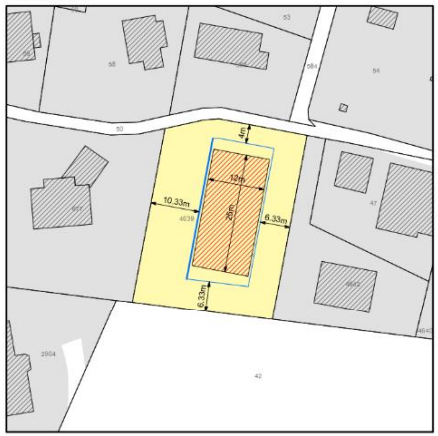


	Masse				Geschosse						Geschossfläche		Ausnützung			AZ		
Zone	l	b	Fh	h	VG	Fläche VG	DG	Kniestock	Fläche DG	UG	HNF UG	BGF	aGF	alt	neu	Diff.	alt	neu	neue AZ
A: W04	14.00m	12.00m	7.00m	10.15m	2	336m²	1	1.4	136m²			436m²	472m²	0.760	0.824	+8.37%	0.4	0.433	0.45
B: W04	14.00m	12.00m	7.00m	10.15m	2	336m²	1	1.4	136m²	0.5	84m²	436m²	556m²	0.760	0.970	+27.65%	0.4	0.511	0.50
A: W05	14.00m	12.00m	7.40m	10.55m	2	336m²	1	1.8	157m²			460m²	493m²	0.804	0.861	+7.14%	0.5	0.536	0.55
B: W05	14.00m	12.00m	7.40m	10.55m	2	336m²	1	1.8	157m²	0.5	84m²	460m²	577m²	0.804	1.008	+25.39%	0.5	0.627	0.65
A: W06	14.00m	12.00m	8.40m	11.55m	3	504m²	1	0	61m²			523m²	565m²	0.912	0.987	+8.16%	0.6	0.649	0.65
B: W06	14.00m	12.00m	8.40m	11.55m	3	504m²	1	0	61m²	0.5	84m²	523m²	649m²	0.912	1.133	+24.23%	0.6	0.745	0.75
A. W08	14.00m	12.00m	9.40m	12.55m	3	504m²	1	1	115m²			585m²	619m²	1.021	1.080	+5.78%	0.8	0.846	0.85
B: W08	14.00m	12.00m	9.40m	12.55m	3	504m²	1	1	115m²	0.5	84m²	585m²	703m²	1.021	1.226	+20.14%	0.8	0.961	0.95
A: GW08	14.00m	12.00m	10.00m	13.15m	3	504m²	1	1.6	147m²			622m²	651m²	1.086	1.136	+4.57%	0.8	0.837	0.85
B: GW08	14.00m	12.00m	10.00m	13.15m	3	504m²	1	1.6	147m²	0.5	84m²	622m²	735m²	1.086	1.282	+18.07%	0.8	0.945	0.95

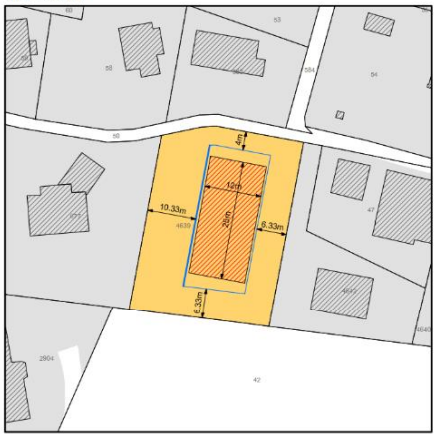
Massstab 1:1'000

Nr. 1

Wohnzone 0.4

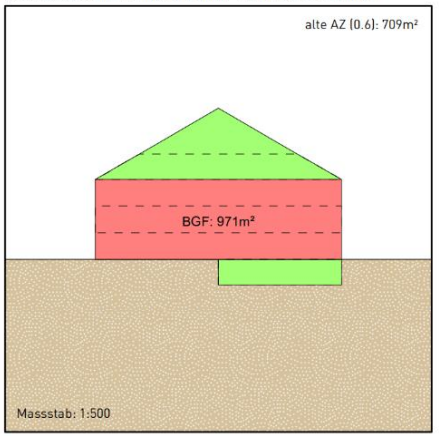


Wohnzone 0.5



Wohnzone 0.6

Skizze A (Musterhaus, W06, ohne ober- und unterirdische HNF)



Gewerbe- und Wohnzone 0.8

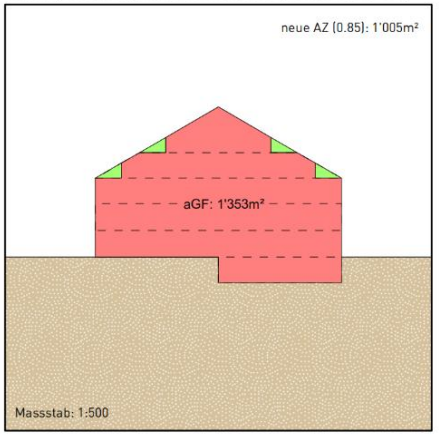
Wohnzone 0.8

Informationen:

Parzellengrösse: 1'182m²
vordefinierte Breite des Musterhauses: 12m
Firstrichtung: orthogonal zur Gebäudelänge

A: ohne unterirdische HNF
B: inkl. 1/2 Vollgeschoss HNF unterirdisch

Skizze B (Musterhaus, inkl. oberirdischer und 1/2 unterirdische HNF)



	Masse				Geschosse						Geschossfläche		Ausnützung			AZ		
Zone	l	b	Fh	h	VG	Fläche VG	DG	Kniestock	Fläche DG	UG	HNF UG	BGF	aGF	alt	neu	Diff.	alt	neu	neue AZ
A: W04	25.00m	12.00m	7.00m	12.63m	2	600m²	2	1.4	387m²			778m²	987m²	0.658	0.835	+26.86%	0.4	0.507	0.50
B: W04	25.00m	12.00m	7.00m	12.63m	2	600m²	2	1.4	387m²	0.5	150m²	778m²	1'137m²	0.658	0.962	+46.14%	0.4	0.585	0.60
A: W05	25.00m	12.00m	7.40m	13.03m	2	600m²	2	1.8	429m²			822m²	1'029m²	0.696	0.871	+25.19%	0.5	0.626	0.60
B: W05	25.00m	12.00m	7.40m	13.03m	2	600m²	2	1.8	429m²	0.5	150m²	822m²	1'179m²	0.696	0.998	+43.43%	0.5	0.717	0.70
A: W06	26.00m	12.00m	8.40m	14.25m	3	936m²	2	0	261m²			971m²	1'197m²	0.821	1.013	+23.35%	0.6	0.740	0.75
B: W06	26.00m	12.00m	8.40m	14.25m	3	936m²	2	0	261m²	0.5	156m²	971m²	1'353m²	0.821	1.145	+39.42%	0.6	0.837	0.85
A. W08	26.00m	12.00m	9.40m	15.25m	3	936m²	2	1	368m²			1'086m²	1'304m²	0.919	1.103	+20.05%	0.8	0.960	0.95
B: W08	26.00m	12.00m	9.40m	15.25m	3	936m²	2	1	368m²	0.5	156m²	1'086m²	1'460m²	0.919	1.235	+34.41%	0.8	1.075	1.05
A: GW08	26.00m	12.00m	10.00m	15.85m	3	936m²	2	1.6	432m²			1'156m²	1'368m²	0.978	1.157	+18.38%	0.8	0.947	0.95
B: GW08	26.00m	12.00m	10.00m	15.85m	3	936m²	2	1.6	432m²	0.5	156m²	1'156m²	1'524m²	0.978	1.289	+31.88%	0.8	1.055	1.05

Massstab 1:1'000

Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnungen beider Parzellengrössen liegen mit einer Differenz von bis zu 0.2 weit auseinander, so dass der Zuweisung einer definitiven AZ keine rechnerische sondern eine argumentative Lösung zugrunde liegt. *Die definitive AZ besteht aus der maximal berechneten AZ minus 0.05.*

Zone	AZ rechtskräftig	AZ neu berechnet		AZ neu gerundet		AZ definitiv
		Kleine Parzelle	Mittlere Parzelle	Kleine Parzelle	Mittlere Parzelle	
A: W04	0.4	0.433	0.507	0.45	0.50	0.55
B: W04	0.4	0.511	0.585	0.50	0.60	
A: W05	0.5	0.536	0.626	0.55	0.60	0.65
B: W05	0.5	0.627	0.717	0.65	0.70	
A: W06	0.6	0.649	0.740	0.65	0.75	0.8
B: W06	0.6	0.745	0.837	0.75	0.85	
A: W08	0.8	0.846	0.960	0.85	0.95	1.0
B: W08	0.8	0.961	1.075	0.95	1.05	
A: GW08	0.8	0.837	0.947	0.85	0.95	1.0
B: GW08	0.8	0.945	1.055	0.95	1.05	

Für die Wahl von hohen AZ- Werten spricht die Tatsache, dass der Bestand dadurch mehrheitlich abgedeckt wird.

Die Konsequenz daraus:

Neubauten und bestehende Bauten ohne unterirdische Hauptnutzung können diese entsprechend oberirdisch erstellen, was faktisch einer Aufzonung gleichkommt, da keine Unterscheidung zwischen ober- und unterirdischer Hauptnutzfläche vorgenommen wird.

Fe 01.03.2018

4. Übersicht Beilagen

Beilage 1: Gewässerraumausscheidung Saas (Bericht und Plan)

Beilage 2: Gewässerraumausscheidung Klosters (Bericht und Pläne)

Beilage 3: Ergänzungsbericht zur Gewässerraumausscheidung

Beilage 4: Siedlungsinventar 2018 mit Stallinventar

Beilage 5: Anpassungen aufgrund der 2. öffentlichen Mitwirkungsauflage