



Sitzung vom

16. Mai 2023

Mitgeteilt den

17. Mai 2023

Protokoll Nr.

413/2023

Gemeinde Klosters

OP-Teilrevision Zonenplan "Parzelle Nr. 3109" 1:500

Genehmigung

A.

Der Gemeindevorstand **Klosters** beschloss an seiner Sitzung vom 21. Februar 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:500 Parzelle Nr. 3109 umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 20. Februar 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 15. Februar 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Beschlusses des Gemeindevorstands vom 21. Februar 2023 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 24. Februar 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters um Genehmigung des Zonenplans "Parzelle Nr. 3109" 1:500 im Rahmen von Art. 49 des KRG.

Erledigt:		Zirkulation 2022-273				
Eingang RK: 22. MAI 2023						
E-Erledigung K-Kennntnisnahme M-Mitarbeit O-Original FR-Federführung I Rückgabe, Entscheid Vo.						
Pw	Gs	Pw	LFS	Fi	Sa	Sta
LV	Rk	Gepo	Ewd	Aa	Gba	SI
LBI	ARA	Arena	Wh/Tb	Bbew	Wv	ALv
APB	FoM	FwK	Vg	- Chef HB - Stelle HB 6.6.23		

B.

Antrag des Gemeindevorstands um vorgezogene Genehmigung

Bereits am 28. November 2021 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters die Phase II der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung. Diese umfasst im Wesentlichen ein neues Baugesetz (BauG) für das Territorium der ehemaligen Gemeinde Klosters und schwergewichtig für den Teil "Landschaft" neue Zonenpläne sowie neue Generelle Gestaltungspläne und neue Generelle Erschliessungspläne. Im Zonenplan 1:2500 Serneus-Mezzaselva wurde u. a. im Gebiet "Capeira" auf der Parzelle Nr. 3109 eine Waldabstandslinie festgelegt. Das Genehmigungsverfahren ist noch pendent.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2023 ersucht die Gemeinde um eine vorgezogene Teilgenehmigung der erwähnten Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 3109. Zur Begründung führt sie aus, zusammen mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung könnten die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Baubewilligungserteilung für den Bau von zwei Wohnhäusern geschaffen werden.

Zur Vermeidung von unnötigen Verzögerungen des weit fortgeschrittenen Projekts für den Bau von dringend benötigten Erstwohnungen kann gestützt auf Art. 49 Abs. 4 KRG dem Antrag zur gestaffelten Genehmigung entsprochen werden (vgl. auch nachstehend).

C.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des vorliegenden Zonenplans 1:500 Parzelle Nr. 3109 bildet eine im Gebiet "Capeira" festgelegte statische Waldgrenze nach Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) in Verbindung mit Art. 13 WaG. Diese statische Waldgrenze betrifft zum grössten Teil die gemeinsame Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 3095 und Nr. 3109 sowie zusätzlich geringfügig den nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 3095. Die Festlegung der festgestellten Waldgrenze im vorliegenden Zo-

nenplan ist nötig, damit die im Zonenplan 1:2500 Serneus-Mezzaselva vom 28. November 2021 festgelegte Waldabstandslinie von 5,0 m vorgezogen genehmigt werden kann. Diese Waldabstandslinie ist erforderlich, damit die genannte Parzelle im Sinne der in der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung festgehaltenen Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung angemessen dicht und optimal überbaut werden kann. Damit ist die Erstellung von zwei Häusern statt nur einem möglich, was im grossen öffentlichen Interesse liegt.

D.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob der vom Gemeindevorstand am 21. Februar 2023 beschlossene Zonenplan 1:500 Parzelle Nr. 3109 sowie die im Zonenplan 1:2500 Serneus-Mezzaselva vom 28. November 2021 festgelegte Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 3109 mit dem kantonalen Richtplan (KRIP; vom Bundesrat mehrheitlich am 19. September 2003 und am 10. April 2019 genehmigt) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan "Prättigau / Davos" übereinstimmt.

Die vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die Konformität der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsplanungsinhalte mit der regionalen Richtplanung ohne weiteres gegeben ist. In Bezug auf die kantonale Richtplanung ergeben sich die folgenden spezifischen Ausführungen:

a) Der Gesamtrevision der Ortsplanung Klosters vorgezogene Teilrevision

Teilrevisionen von kommunalen Nutzungsplanungen, welche der Gesamtrevision vorgezogen werden, müssen sich ins planerische Gesamtkonzept der betroffenen Gemeinde einfügen, das Mengengerüst der gesamten Bauzonendimensionierung berücksichtigen, die weitere Planung für das übrige Gemeindeterritorium nicht oder nur unwesentlich präjudizieren und eine zeitliche Dringlichkeit aufweisen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im PMB der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung aufzuzeigen.

Der vorliegende PMB umfasst Aussagen, aus welchen abgeleitet werden kann, dass die vorstehenden Anforderungen an die Planung im vorliegenden Fall erfüllt sind. Die zeitliche Dringlichkeit und ein öffentliches Interesse ergeben sich aufgrund des vorherrschenden akuten Mangels an Erstwohnungen in der Gemeinde Klosters. Die Phase III der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde liegt dem ARE zur Vorprüfung vor. Darin ist im Vergleich zu den heutigen Möglichkeiten ebenfalls eine bedeutend dichtere Wohnnutzung der Parzelle Nr. 3109 vorgesehen. Dies ist im Sinne der gewünschten Zielerreichung, wonach eine möglichst haushälterische Nutzung auf dem vorhandenen Bauland erreicht werden soll.

Entsprechend kann festgehalten werden, dass sich die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem planerischen Gesamtkonzept der Gemeinde Klosters deckt. Eine Überbauung der Parzelle Nr. 3109 mit Erstwohnungen für bauwillige einheimische Paare respektive Familien steht im Übrigen gemäss den Angaben im vorliegenden PMB unmittelbar bevor. Dadurch wird gewährleistet, dass das Mengengerüst der gesamten Bauzonendimensionierung infolge der vorliegend zur Diskussion stehenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht wesentlich verändert wird. Da das Grundstück auf drei Seiten bereits von Gebäuden umstellt ist und auf der vierten Seite Wald stockt, handelt es sich dabei um eine typische Baulücke. Eine Freihaltung respektive eine Auszonung dieser Bauzonnlücke wird, wie im vorliegenden PMB unter Ziffer 7 auf Seite 9 in korrekter Weise ausgeführt, aus raumplanerischen Gründen als nicht zweckmässig respektive sinnvoll beurteilt. In diesem Sinne präjudiziert die vorliegend zu beurteilende Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters die weitere Planung nicht.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass die vorliegend von der Regierung zu genehmigende Ortsplanungsvorlage die vorstehend erwähnten Kriterien zu erfüllen vermag. Auf die besagte Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters kann die Kantonsregierung daher eintreten.

b) Umfang der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und des Siedlungsgebiets

Vorliegend geht es weder um eine Ein- noch um eine Umzonung. Entsprechend erfahren die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen keine Veränderung. Ferner führt die Planung auf der Parzelle Nr. 3109 zu keiner Anpassung des existierenden Siedlungsgebiets.

Im Vergleich zu der vor knapp zwei Jahren durchgeführten Bauzonenkapazitätsberechnung werden auf der Parzelle Nr. 3109 im Zuge der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung sowie in Funktion der zur Anwendung kommenden Ausnützungsziffer (AZ) indes in geringem Mass erhöhte Kapazitätsreserven geschaffen. Dies wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters zu berücksichtigen respektive einzurechnen sein.

c) Mobilisierung des bestehenden Baulands / Nachweis der Verfügbarkeit

Die Gemeinde Klosters ist Grundeigentümerin der von der vorliegenden Planung hauptsächlich betroffenen Parzelle Nr. 3109. Die Gemeinde tritt die Parzelle den Bauwilligen im Baurecht ab. Damit erweist sich der Nachweis der Verfügbarkeit der Bauzonenparzelle Nr. 3109 in genügender Weise als erbracht.

d) Mindestdichte / Mindestausschöpfung

Laut dem rechtsgültigen KRIP legen die Gemeinden in Funktion des Raumtyps in ihren kommunalen BauG die Mindestdichten (AZ oder entsprechende andere Nutzungsziffern) fest. Allfällige tiefere Mindestdichten sind zu begründen. Gleichzeitig stellen sie in ihren BauG sicher, dass die festgelegten Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft sind.

Die Gemeinde Klosters hat am 28. November 2021 ein neues BauG beschlossen. Demgemäss ist für die Parzelle Nr. 3109 unter anderem eine AZ von 0.65 festgelegt worden. Zudem beinhaltet das BauG in Art. 20 Abs. 1 und Abs. 2 die Definition der AZ sowie in Art. 20 Abs. 3 Bestimmungen zur Mindestausschöpfung. Damit die Gemeinde diese Bestimmungen im Hinblick auf das oder die Bewilligungsverfahren bei Baugesuchen auf der vorerwähnten Parzelle anwenden kann, werden die Bestimmungen von Art. 20 BauG sowie eine AZ von 0.65 (vgl. Art. 17 BauG) betreffend die Parzelle Nr. 3109 ebenfalls genehmigt und vorzeitig in Kraft gesetzt.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:500 Parzelle Nr. 3109** vom 21. Februar 2023 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die im **Zonenplan 1:2500 Serneus-Mezzaselva** vom 28. November 2021 betreffend die Parzelle Nr. 3109 festgelegte Waldabstandslinie wird genehmigt.
3. Art. 17 und 20 des am 28. November 2021 beschlossenen **Baugesetzes** werden genehmigt und vorzeitig in Kraft gesetzt, soweit die Bestimmungen die Parzelle Nr. 3109 betreffen.
4. Der Gemeindevorstand Klosters wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Klosters, Rathaus, Rathausgasse 2, 7250 Klosters
 - STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
 - GIS-PLAN AG für Geoinformation, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur

- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung
Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

