

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters



Teilrevision der Ortsplanung Parz. Nr. 3109, Capeira Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Teilrevision der Ortsplanung Parz. Nr. 3109, Capeira Gemeinde Klosters
Projektnummer:
S2022-596

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
Genehmigung
Bearbeitungsdatum:
20. Februar 2023

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_klosters\s2022-
596_optr_parzelle_nr_3109\01_rap\05_bericht\01_pmb\20230216_klosters_optr_parz_3109_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Vorhaben	4
2.	Verfahrenswahl	5
3.	Standort / Übersicht	6
4.	Grundlagen und übergeordnetes Recht	7
4.1	Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)	7
4.2	Sachpläne und Konzepte Bund	7
4.3	Raumkonzept Graubünden (RK GR)	7
4.4	Kantonaler Richtplan (KRIP)	7
4.5	Regionales Raumkonzept (RRK)	8
4.6	Regionaler Richtplan (RRIP)	8
4.7	Inventare Natur und Landschaft	8
4.8	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	8
5.	Bezug zur Revision der Ortsplanung	8
6.	Planbeständigkeit	9
7.	Interessenabwägung	9
8.	Anpassung Zonenplan	10
9.	Antrag	10
10.	Verfahrensablauf	11
10.1	Vorprüfung	11
10.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	12
10.3	Beschluss Gemeindevorstand	12
10.4	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	12
11.	Übersicht Anhänge	12

1. Ausgangslage und Vorhaben

In zahlreichen, insbesondere touristischen Gemeinden im Kanton Graubünden, steigt aktuell der Preisdruck auf Wohnungen unterschiedlicher Art. Dies hat verschiedene Ursachen. Einer der Hauptgründe ist das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG) von 2016, als Folge dessen die uneingeschränkten Wohnungen immer mehr an Wert gewonnen haben, weil in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% grundsätzlich keine neuen uneingeschränkten Wohnungen mehr erstellt werden dürfen. Zum anderen hat das Raumplanungsgesetz (RPG 1) dazu geführt, dass Gemeinden, welche eine negative Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung aufweisen, ihre Bauzonenreserven entsprechend ausrichten und deshalb umfangreiche Reserveflächen rückzonen müssen. Dadurch reduziert sich das Angebot und die Wohnungspreise werden noch mehr in die Höhe getrieben. Diese Situation führt dazu, dass sich Einheimische keine Wohnungen mehr leisten können und wegziehen müssen. Dies wiederum führt zu einer noch schnelleren Abwanderung der ständigen Wohnbevölkerung. Die Gemeinde Klosters wirkt diesem Negativtrend inzwischen seit einigen Jahren erfolgreich entgegen und hat unterschiedliche Massnahmen aufgegleist oder bereits teilweise umgesetzt. Beispielsweise bietet die Gemeinde bewilligten jungen Paaren und Familien Bauparzellen in den Fraktionen «Selfranga», «Klosters Dorf» und «Serneus» im Baurecht zu preisgünstigen und fairen Konditionen an.

Die Parzelle Nr. 3109 im Gebiet «Walki» befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde Klosters und wurde ebenfalls bereits im Baurecht vergeben. Inzwischen wird die Parzelle Nr. 3109 beplant. Es sind zwei Häuser mit Wohnungen vorgesehen.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II, welche sich aktuell in der Genehmigung befindet (Stand Februar 2023), wurde gegenüber dem Wald im Nordwesten der Parzelle Nr. 3109 eine reduzierte Waldabstandslinie festgesetzt. Zudem soll in diesem Gebiet auch eine statische Waldgrenze festgesetzt werden. Weil im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III allerdings Rückzonungen vorgenommen werden müssen und sich dadurch der Siedlungsrand stellenweise verändern wird, hat sich der Gemeindevorstand von Klosters nachvollziehbarerweise dazu entschieden, die statischen Waldgrenzen erst im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III gesamthaft festzusetzen. Dieses Vorgehen ist aus der Sicht der Waldentwicklung als positiv zu bewerten, weil der Wald damit nicht unnötigerweise bereits in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II dauerhaft begrenzt wird und sich noch weiter dynamisch ausdehnen kann. Der Wald im betroffenen Gebiet am «Capeiraweg» wurde allerdings schon im Jahr 2000 durch das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden (AWN GR) vermessen und damit festgestellt.

Als Antwort auf eine Anfrage beim Awn GR wurde der Gemeinde Klosters mitgeteilt, dass die reduzierten Waldabstandslinien, wie diese in der Teilrevision der Ortsplanung Phase II vorgesehen sind, nicht losgelöst von den entsprechenden statischen Waldgrenzen, wie diese in der Phase III vorgesehen sind, genehmigt werden können. Einen offiziellen Entscheid hat die Gemeinde Klosters allerdings noch nicht erhalten. Es wurde lediglich kommuniziert, dass es im Rahmen der Phase II zur Revision der Ortsplanung noch eine Anhörung geben werde. Wie bereits erwähnt, ist die Gemeinde Klosters resp. die Baurechtnehmenden für die Parzelle Nr. 3109 an der Bauplanung. Falls die reduzierte Waldabstandslinie aber noch nicht jetzt genehmigt werden kann, würde dies das Bauvorhaben wieder um mehrere Jahre verzögern oder die Parzelle Nr. 3109 wäre nur noch mit einem Gebäude, anstatt den zwei geplanten Gebäuden, überbaubar. Die aktuelle Situation ist für die Gemeinde sehr ärgerlich und unsicher, obwohl seitens der kantonalen Amtsstellen bis heute keine Vorbehalte zur reduzierten Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle Nr. 3109 geäußert wurden. Nach Gesprächen mit dem Awn GR und nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) soll deshalb eine Teilrevision der Ortsplanung (im vereinfachten Verfahren) für die formelle Bereinigung der Situation durchgeführt werden. Gleichzeitig wird ein Gesuch um vorzeitige Behandlung und Genehmigung der reduzierten Waldabstandslinie entlang der Parzelle Nr. 3109 dem Kanton eingereicht.

2. Verfahrenswahl

Die in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung geplante Umzonung wird als untergeordnete Anpassung gemäss Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) beurteilt. Die entsprechende Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

«Änderungen von untergeordneter Bedeutung können nach Anhören von Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsauflage ist fakultativ.»

Zudem kann der Schlussbericht vom 08.02.2012 in Form des Merkblatts der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) zum «vereinfachten Verfahren» als Grundlage für das Vorgehen und den Prozessablauf herangezogen werden. Darin wird insbesondere der für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens massgebliche Begriff «geringfügig» genauer beschrieben und auch, was im Umkehrschluss als «nicht geringfügig» betrachtet werden kann.

Die vorliegende Anpassung der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist in verschiedener Hinsicht richtig und kann ausreichend begründet werden. Es handelt sich um eine ausschliesslich formelle Angelegenheit.

Zahlreiche Tatbestände gemäss dem vorerwähnten Merkblatt der BVR sind mit der vorliegenden Revision erfüllt. So sind durch die Festsetzung einer statischen Waldgrenze zum Beispiel keine Konsequenzen oder Auswirkungen auf die bestehende Erschliessung (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu erwarten. Das Gebiet ist bereits erschlossen und auf das entsprechende Verkehrsaufkommen ausgerichtet. Die Auswirkungen aufgrund der verkehrsmässigen Erschliessung sind als «unbedeutend» und deshalb «untergeordnet» einzustufen.

Die Gemeinde ist daran interessiert, die Bauzonenreserve auf der Parzelle Nr. 3109 möglichst haushälterisch und optimal auszunutzen.

Auch ohne Teilrevision der Ortsplanung (im vereinfachten Verfahren) wäre die statische Waldgrenze im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III festgesetzt worden. Aus zeitlichen Gründen soll das Vorhaben vorgezogen umgesetzt werden, weil davon auszugehen ist, dass die Teilrevision der Ortsplanung Phase III noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird. Mit einer vorzeitigen Festsetzung der statischen Waldgrenze und der reduzierten Waldabstandslinie kann die Parzelle Nr. 3109 zeitnah überbaut und eine Bauzonenreserve optimal genutzt werden, was sich auch in der für die Gemeinde Klosters negativ bewerteten Bauzonenstatistik positiv auswirken wird.

3. Standort / Übersicht

Die Parzelle Nr. 3109 liegt in «Capeira», am «Capeiraweg», im Gebiet «Walki».

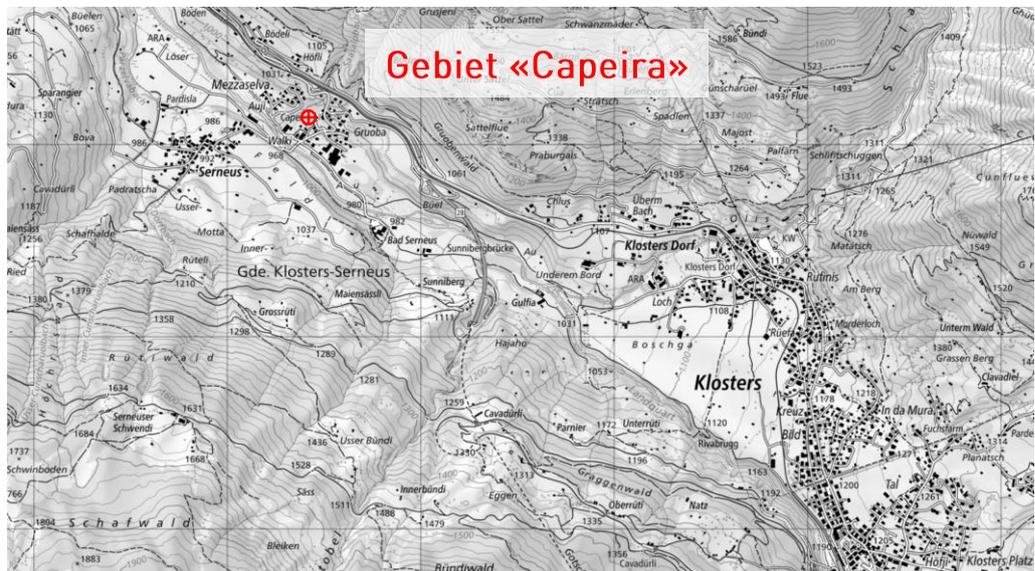


Abb. 1 Übersicht Standort Gebiet der Teilrevision der Ortsplanung (massstabslos, geogr.ch)

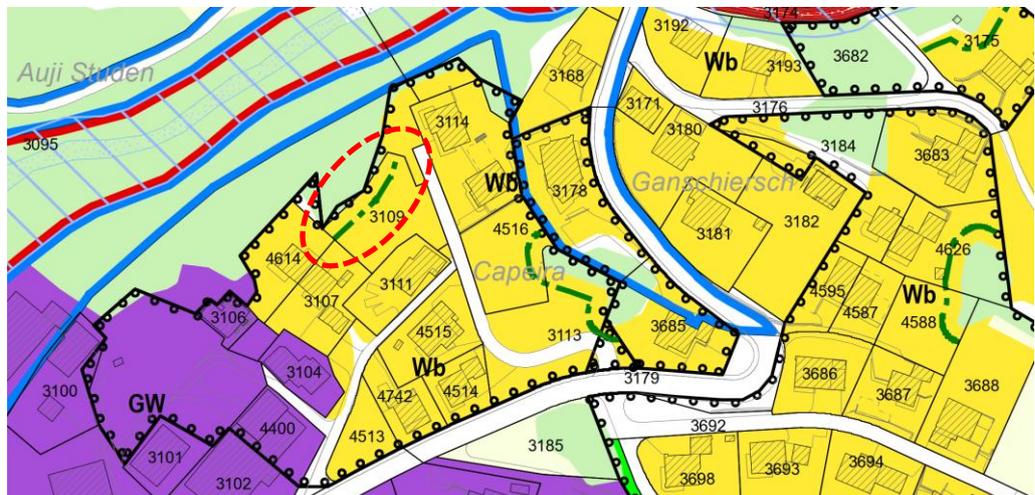


Abb. 2 Übersicht Standort, Ausschnitt Zonenplan Teilrevision der Ortsplanung Phase II, rot markiert: Parzelle Nr. 3109 (massstabslos, geogr.ch)

4. Grundlagen und übergeordnetes Recht

4.1 Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)

Die wesentlichen Stossrichtungen, welche RPG und RPV in Bezug auf die Siedlungen vorgeben, sind die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und kompakte Siedlungen zu schaffen. Ein weiterer Grundsatz der Raumplanung ist die strikte Trennung zwischen Bauzone und Nichtbauzone. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entspricht diesen Zielen und Grundsätzen des Bundes vollständig. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenze und der reduzierten Waldabstandslinie kann die Parzelle Nr. 3109 noch besser ausgenutzt werden. Der angrenzende Wald wird ebenfalls geschützt und die Grenze definiert.

4.2 Sachpläne und Konzepte Bund

In den Sachplänen und Konzepten des Bundes sind am betroffenen Standort keine massgeblichen Inhalte verzeichnet. Diesbezüglich bestehen keine Konflikte.

Namentlich wurden folgende Instrumente überprüft:

- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan geologisches Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Konzept Gütertransport Schiene
- Konzept Windenergie
- Landschaftskonzept Schweiz LKS
- Nationales Sportanlagenkonzept NASAK

4.3 Raumkonzept Graubünden (RK GR)

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden (RK GR) von 2014 befindet sich die Gemeinde Klosters im touristischen Intensiverholungsraum, tritt als Ort mit touristischer Stützfunktion auf und liegt an einer wichtigen Verbindungsachse. Touristische Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Anhäufung an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch eine touristische Ausstattung und den vorhandenen Arbeitsplätzen zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei.

Aus der Sicht des RK GR steht der vorliegenden Planung nichts entgegen.

4.4 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Gemäss dem kantonalen Richtplan befindet sich die betroffene Parzelle Nr. 3109 in Klosters innerhalb des Siedlungsgebiets. Weitere Inhalte für das betroffene Gebiet sind aus dem KRIP nicht zu entnehmen.

Aus der Sicht des KRIP steht der vorliegenden Revision der Ortsplanung nichts entgegen.

4.5 Regionales Raumkonzept (RRK)

Die Präsidentenkonferenz Prättigau / Davos hat an der Sitzung vom Montag, 8. Juni 2020, im Kongresszentrum Davos, das regionale Raumkonzept Prättigau / Davos beschlossen.

Das RRK enthält Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinden innerhalb der Region Prättigau / Davos. Klosters soll sich als touristisches Zentrum mit touristischer Ausstattung weiterentwickeln. Massnahmen für den Standort der Parz. Nr. 3109 lassen sich aus dem RRK nicht ableiten.

Aus der Sicht des RRK steht der vorliegenden Planung nichts entgegen.

4.6 Regionaler Richtplan (RRIP)

In der Region Prättigau / Davos bestehen thematisch verschiedene rechtskräftige regionale Richtpläne (RRIP).

Einige Bereiche des regionalen Richtplans Siedlung und Ausstattung sind noch nicht veraltet. Allerdings sind inzwischen einige Inhalte durch den Erlass der neuen Raumplanungsgesetzgebung hinfällig geworden. Zurzeit wird der RRIP im Teilbereich «Siedlung» aktualisiert und dem kantonalen Richtplan angepasst. Die Aktualisierung des RRIP befindet sich noch in Arbeit und ist noch nicht abgeschlossen (Stand: Februar 2023). Gemäss dem im Entwurf vorliegenden RRIP befindet sich die Parzelle Nr. 3109 innerhalb des Siedlungsgebiets von Klosters.

Aus der Sicht des RRIP steht der vorliegenden Revision der Ortsplanung nichts entgegen.

4.7 Inventare Natur und Landschaft

Für das Gebiet, in welchem sich die Parzelle Nr. 3109 befindet, bestehen keine Inventareinträge.

4.8 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das KRL der Gemeinde Klosters wurde an der Sitzung vom 14. Dezember 2021 mit Protokoll Nr. 593 durch den Gemeindevorstand von Klosters erlassen.

Gemäss dem KRL befindet sich die Parzelle Nr. 3109 innerhalb aber am Rand des Siedlungsgebiets. Dementsprechend findet an diesem Standort eine strikte Trennung zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone statt. Zudem befindet sich das betroffene Gebiet in einer mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage (ÖV-Gütekategorie C). Nur das Gebiet unmittelbar um den Bahnhof von Klosters Platz ist noch etwas besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

5. Bezug zur Revision der Ortsplanung

Die Gemeinde Klosters revidiert zurzeit die kommunale Nutzungsplanung. Diese wurde in drei Phasen aufgeteilt. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Obere Ganda) ist abgeschlossen und wurde von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung Baugesetz und Ortsplanung, vorwiegend ausserhalb des Siedlungsgebiets) wurde per Ende 2021 beim Amt für Raumentwicklung zuhanden der Genehmigung eingereicht. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase III befindet sich im Gang. In dieser Phase III soll die Bauzone aktualisiert und gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen abgegrenzt werden. Die Gemeinde Klosters muss in diesem Zusammenhang grössere Wohnbauzonenreserveflächen rückzonen. Die Parzelle Nr. 3109 ist nicht zur Rückzonung vorgesehen und bildet eine wichtige Reserve für die zur Verfügungstellung von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische, welche sich im Grundeigentum der Gemeinde Klosters befindet.

Das Vorhaben für die Parzelle Nr. 3109 könnte auch im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt werden. Weil allerdings davon auszugehen ist, dass die Teilrevision der Ortsplanung Phase III noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird und weil das Vorhaben aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und unbestritten ist, soll eine Teilrevision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren vorgezogen durchgeführt werden.

6. Planbeständigkeit

Mit Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die vorgesehenen Inhalte aus der Teilrevision der Ortsplanung Phase III vorweggenommen. Zudem wird im entsprechenden Planungs- und Mitwirkungsbericht auf die vorliegende, vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung hingewiesen.

7. Interessenabwägung

Der vorliegenden Revision der Ortsplanung stehen keinerlei öffentliche Interessen entgegen. Die Massnahmen, welche im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung getroffen werden, entsprechen den übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen. Es sind keine Inventarobjekte betroffen. Die Gemeinde Klosters hätte die statische Waldgrenze ohnehin im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III festgesetzt. Die betroffene Parzelle Nr. 3109 stellt eine Nutzungsreserve dar, welche in der Teilrevision der Ortsplanung Phase III aber nicht zur Rückzonung vorgesehen ist. Die Planungsmassnahme ist sinnvoll, weil dadurch die Parzelle Nr. 3109 besser ausgenutzt und eine Verdichtung nach Innen erreicht werden kann.

Seitens des Amts für Wald und Naturgefahren kann der statischen Waldgrenze und der gleichzeitigen Festsetzung der reduzierten Waldabstandslinie zugestimmt werden.

Zudem wurde das gewählte Vorgehen mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden vorbesprochen. Es handelt sich also lediglich um eine formelle Angelegenheit.

Die Topografie der Parzelle Nr. 3109 eignet sich zur Überbauung. Eine «Freihaltung» dieses Grundstücks, welches sich inmitten der Wohnsiedlung befindet weil es angrenzend auf drei Seiten bebaut ist und somit eine kleine Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet darstellt, wäre raumplanerisch unzweckmässig. Zudem kann mit der Überbauung dieses Grundstücks ein dauerhafter, abgerundeter Siedlungsrand geschaffen werden.

Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist sichergestellt (Grundeigentümerin Gemeinde Klosters). Die Gemeinde Klosters tritt die Parzelle Bauwilligen Wohnsitznehmenden im Baurecht ab.

Die Gemeinde Klosters ist nicht daran interessiert, dass Bauvorhaben an geeigneten Standorten in der Gemeinde aufgrund der laufenden Teilrevision der Ortsplanung zeitlich verzögert oder sogar verhindert werden. Aus diesem Grund ist die vorliegende, vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung im Interesse der Gemeinde Klosters.

8. Anpassung Zonenplan

Im Zonenplan wird entlang der Parzelle Nr. 3109 eine statische Waldgrenze festgesetzt. Im Informationsplan wird die reduzierte Waldabstandslinie gemäss der Teilrevision der Ortsplanung Phase II dargestellt. Diese muss nicht mehr neu festgesetzt werden. Mit der vorgezogenen Festsetzung der statischen Waldgrenze, gleichzeitig mit der reduzierten Waldabstandslinie aus der Teilrevision der Ortsplanung Phase II, kann den Anliegen der Gemeinde Klosters entsprochen werden.



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan (massstabslos)

9. Antrag

Der Gemeindevorstand von Klosters ersucht das Amt für Raumentwicklung Graubünden, eine vorgezogene Beurteilung in Bezug auf die am 28. November 2021 beschlossene reduzierte Waldabstandslinie, im Bereich der Parzelle Nr. 3109 im Gebiet «Capeira», zusammen mit der in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung festgesetzten statischen Waldgrenze sowie den allfälligen weiteren benötigten Inhalten aus der Teilrevision der Ortsplanung Phase II vorzunehmen und diesbezüglich eine vorgezogene Teilgenehmigung durch die Regierung / Departement zu veranlassen, sodass das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 3109 zeitnah bewilligt werden kann.

Die Abgrenzung und der Umfang sind im Zonenplan der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ersichtlich.

10. Verfahrensablauf

10.1 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplan 1:500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 15. Februar 2023. Seitens der kantonalen Amtsstellen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplanung kleinere Bemerkungen und Hinweise, welche nachfolgend erläutert werden.

Verfahren / Vorgehen

Es wurde darauf hingewiesen, dass das gewählte Vorgehen und das gewählte Verfahren richtig sind und mit vorliegendem Bericht hinreichend begründet werden. Die vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung verfolgt die Stossrichtungen des kantonalen Richtplans Graubünden. Die Mobilisierung des bestehenden Baulandes resp. dessen Verfügbarkeit ist erbracht.

Mindestdichte / Mindestausschöpfung

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurde im Baugesetz für die Parzelle Nr. 3109 eine Ausnützungsziffer von 0.65 festgesetzt (Erhöhung von 0.5, vorwiegend aufgrund der geänderten Berechnungsmethode der Ausnützungsziffer nach KRVO). Zudem beinhaltet das BauG in Art. 20 Abs 3 Bestimmungen zur Mindestausschöpfung. Diese Inhalte waren zum Zeitpunkt der Vorprüfung zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung noch nicht rechtsgültig.

Für die geplante Überbauung sind neben der Waldabstandslinie, der maximalen AZ sowie deren Mindestausschöpfung voraussichtlich noch weitere Festlegungen aus der Phase II der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters vorzeitig zu genehmigen, beispielsweise weitere im Zonenschema festgelegte Masse zur zulässigen Bauweise. Es ist daher erforderlich, dass die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsgesuchs für den Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109" konkret aufführt, welche Festlegungen und Regelungen aus der Phase II der Klosterser Ortsplanung vorzeitig genehmigt werden müssen. (Zitat Vorprüfungsbericht vom 15.02.2023).

Möglicherweise liegt bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung der Phase II vor. Dies würde Rechtssicherheit schaffen.

Befindet sich die Teilrevision der Ortsplanung Phase II bis zur Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nach wie vor in der Genehmigung, gilt in Bezug auf die Inhalte der Phase II nach Art. 48 Abs. 6 KRG eine kommunale Planungszone. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG).

Die Gemeinde Klosters geht davon aus, dass die Inhalte der Revision der Ortsplanung Phase II und insbesondere die Nutzungsmasse im Zonenschema durch die Regierung genehmigt werden. Diese werden, wie bereits vorhergehend erwähnt, vorwiegend mit der Änderung der Ausnützungszifferberechnung begründet und nicht nur mittels dem Ziel zur Verdichtung. Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass – auch wenn die Ausnützungsziffer erhöht wird – die mehr-Ausnutzung nicht wesentlich sein wird. Jedenfalls erachtet die Gemeinde Klosters eine allfällige vorzeitige Behandlung und Genehmigung einzelner Nutzungsmasse als heikel, da diese bspw. eng mit den Festsetzungen im Zonenplan verbunden sind. Eine vorzeitige Genehmigung einzelner Nutzungsmasse im Baugesetz würde wohl zu grösserer Rechtsunsicherheit führen.

Des Weiteren hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden mit Schreiben vom Chur, 9. Dezember 2022 an die Gemeinden des Kantons Graubünden deutlich gemacht, dass keine isolierte Betrachtung zur Bauzone (und zugehörigen Nutzungsmasse) beurteilen wird, bevor keine RPG1-konforme-Gesamtplanung zumindest fortgeschritten im Prozess vorliegt. Die Festsetzung der statischen Waldgrenze und der reduzierten Waldabstandslinie präjudizieren die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung nicht, ein allfälliger Miteinbezug der Zonierung auf der Parzelle Nr. 3109 und die Festsetzung teilweise geänderter Nutzungsmasse möglicherweise schon.

Im Vorprüfungsbericht heisst es weiter, dass die vorzeitige Genehmigung von Festlegungen der Phase II, wie möglicherweise die reduzierte Waldabstandslinie oder die hinsichtlich dieser Parzelle anzuwendende maximale Ausnützungsziffer sowie die Festlegung der Regelung zur einzuhaltenden Mindestausschöpfung (vgl. Art. 20 BauG Phase II) voraussichtlich von der Regierung genehmigt werden muss. Die statische Waldgrenze und die reduzierte Waldabstandslinie sollten im vereinfachten Verfahren mittels Departementsverfügung genehmigt werden können. Allfällige Auflagen, wie bspw. die Einhaltung der Mindestausnützung und weitere Bedingungen dürfen der Gemeinde Klosters in der Departementsverfügung auferlegt werden.

Die Gemeinde Klosters verzichtet demnach auf die Einreichung eines Gesuchs betreffend die vorzeitige Behandlung weiterer Planungsinhalte, neben der statischen Waldgrenze und der reduzierten Waldabstandslinie.

Der Vorprüfungsbericht zur kantonalen Vorprüfung ist dem Anhang zu entnehmen.

10.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand gleichzeitig mit der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 statt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen keine Vorschläge oder Einwendungen bei der Gemeinde ein.

10.3 Beschluss Gemeindevorstand

An der Sitzung vom 21. Februar 2023 hat der Gemeindevorstand in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 KRG die vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.

10.4 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Anschliessend an den Gemeindevorstandsbeschluss fand die Beschwerdeaufgabe statt. Gleichzeitig dazu wurden die Unterlagen zur Genehmigung nach Art. 49 Abs. 1 KRG beim Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden eingereicht.

11. Übersicht Anhänge

– Vorprüfungsbericht

Chur, 20. Februar 2023 / Benjamin Aebli



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.aren.gr.ch, E-Mail: info@aren.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A-Post

Gemeindevorstand Klosters
Rathaus
Rathausgasse 2
7250 Klosters

Chur, 15. Februar 2023

OP 2022/0511

Gemeinde Klosters Teilrevision der Ortsplanung Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109" Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 hat uns die in Chur ansässige STW AG für Raumplanung in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Vornahme des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109" vom 14. November 2022 / 7. Dezember 2022.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters hinsichtlich der im Gebiet "Capeira" gelegenen Parzelle Nr. 3109 vom 9. Dezember 2022.

Inhalt des von der Gemeinde Klosters zur Vorprüfung eingereichten Zonenplanes 1:500 "Parzelle Nr. 3109" bildet eine im Gebiet "Capeira" festgelegte statische Waldgrenze nach Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) 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 vorgesehene Festlegung der festgestellten Waldgrenze im Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109" dient dazu, dass ab dieser Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 3109 ein auf 5 m reduzierter Waldabstand in Form einer Waldabstandslinie festgesetzt werden kann. Diese Waldabstandslinie bildet Inhalt des von der Gemeinde am 28. November 2021 bereits beschlossenen Zonenplans 1:2'500 "Serneus-Mezzaselva".

Mit der vorstehend beschriebenen Festlegung der statischen Waldgrenze kann die Grundlage dafür geschaffen werden, dass die auf der Parzelle Nr. 3109 festgelegte Waldabstandslinie genehmigt werden kann. Eine genehmigte Waldabstandslinie ist erforderlich, damit die genannte Parzelle im Sinne der in der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung festgehaltenen Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung angemessen dicht und optimal überbaut und genutzt werden kann, indem die Erstellung von zwei Häusern statt nur einem möglich wird.

Die Gemeinde begründet die vorliegend zur Debatte stehende, der Phase III ihrer Ortsplanungsgesamtrevision vorgezogene Teilrevision mit der Dringlichkeit, Massnahmen wider den Mangel an Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) umzusetzen. Im Falle der Parzelle Nr. 3109 hat die Gemeinde das betroffene Grundstück im Baurecht bereits vergeben, damit darauf möglichst bald zwei Häuser mit preisgünstigen Erstwohnungen realisiert und von jungen Paaren respektive Familien dauerhaft bewohnt werden können. Falls die vorliegende Ortsplanungsteilrevision nicht wie vorgesehen abgewickelt werden kann, müsste die Gemeinde das Vorhaben entweder in die Phase III der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung integrieren, was zur Folge hätte, dass eine Verzögerung von mehreren Jahren entstünde, oder aber sie könnte lediglich eine Wohnbaute auf der betroffenen Parzelle bewilligen, was dem im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) festgehaltenen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung zuwiderlaufen würde.

Im Rahmen des verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahrens erhielt das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Zeitraum zwischen dem 11. Januar 2023 und dem 10. Februar 2023 Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern. Die Stellungnahme des AWN ging am 20. Januar 2023 beim Amt für Raumentwicklung (ARE) ein. Auf sie wird unter Ziffer 3 des vorliegenden Vorprüfungsberichts eingegangen. Zudem ergeben sich zur Vorlage die folgenden weiteren Ausführungen:

1. 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 unserer Amtsstelle zur Vorprüfung vor. Darin ist im Vergleich zu den heutigen Möglichkeiten ebenfalls eine bedeutend dichtere Wohnnutzung der Parzelle Nr. 3109 vorgesehen, was im Sinne der gewünschten Zielerreichung ist, wonach eine möglichst dichte Siedlung 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 Bauzonelücke wird, wie im vorliegenden PMB unter Ziffer 7 auf Seite 9 in korrekter Weise ausgeführt ist, 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 hier vorzuprüfende Ortsplanungsvorlage die vorstehend erwähnten Kriterien zu erfüllen vermag. Auf die besagte Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters kann daher eingetreten werden.

2. Kantonaler Richtplan (KRIP)

2.1 Umfang der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und des Siedlungsgebiets

Vorliegend geht es weder um eine Ein- noch um eine Umzonung. Entsprechend erfahren die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) keine Veränderung. Ferner führt die vom der Gemeinde Klosters zur Vorprüfung eingereichte Vorlage zu keiner Anpassung des existierenden Siedlungsgebietes.

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.

2.2 Mobilisierung des bestehenden Baulandes / 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 Bau-recht ab. In unserer Beurteilung erweist sich damit der Nachweis der Verfügbarkeit der Bauzonenparzelle Nr. 3109 in genügender Weise erbracht.

2.3 Mindestdichte / Mindestausschöpfung

Laut dem rechtsgültigen kantonalen Richtplan (KRIP) legen die Gemeinden in Funktion des Raumtyps in ihren kommunalen Baugesetzen (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. 3 Bestimmungen zur Mindestausschöpfung. Die erhöhte AZ sowie die Mindestausschöpfungsregelungen sind – wie im Übrigen auch weitere Festlegungen betreffend die zulässige Bauweise – noch nicht rechtskräftig. Für die geplante Überbauung sind neben der Waldabstandslinie, der maximalen AZ sowie deren Mindestausschöpfung voraussichtlich noch weitere Festlegungen aus der Phase II der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters vorzeitig zu genehmigen, beispielsweise weitere im Zonenschema festgelegte Masse zur zulässigen Bauweise. Es ist daher erforderlich, dass die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsgesuchs für den Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109" konkret aufführt, welche Festlegungen und Regelungen aus der Phase II der Klostertser Ortsplanung vorzeitig genehmigt werden müssen.

2.4 Mehrwertabschöpfung

Es ist nicht geplant, die Parzelle Nr. 3109 ein- oder umzuzonen. Obwohl mit den vorgesehenen Planungsmassnahmen voraussichtlich eine Aufzonung (AZ-Erhöhung von 0.5 auf 0.65)

einhergeht, kann schon aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde Eigentümerin der Parzelle Nr. 3109 ist, zu Recht auf eine Mehrwertabschöpfung verzichtet werden.

3. Walderhaltung

Bereits im Jahre 2000 erfolgte im Bereich der Parzelle Nr. 3109 eine Waldfeststellung. Indes wurde die damals festgestellte und vermessene Waldgrenze bislang noch nicht in die Nutzungsplanung überführt. Entsprechend erfuhr die im Jahr 2000 vorgenommene Waldfeststellung bislang keine Rechtskraft.

Im Rahmen der Phase II der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung hat die Gemeinde Klosters am 28. November 2021 auf der Parzelle Nr. 3109 in einem Abstand von 5 m zu der im Jahre 2000 festgestellten Waldgrenze eine Waldabstandslinie beschlossen. Da das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren für die Phase II der Klosterser Ortsplanung bislang noch nicht abgeschlossen werden konnte, ist die vorgenannte festgelegte Waldabstandslinie ebenfalls noch nicht rechtskräftig.

Gegen die Festlegung der vermessenen statischen Waldgrenze im Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109" ist nichts einzuwenden. Allerdings ist damit noch kein reduzierter Waldabstand in Form einer Waldabstandslinie definiert, welcher für die Überbauung der Parzelle im geplanten Sinne nötig ist. Eine solche Waldabstandslinie hat die Gemeinde Klosters indes, wie vorstehend bereits erwähnt, im Rahmen der Phase II ihrer Totalrevision der Ortsplanung, welche sie am 28. November 2021 beschlossen hat, definiert. In Verbindung mit der vorliegend zur Debatte stehenden Festsetzung der statischen Waldgrenze wird die auf der Parzelle Nr. 3109 festgelegte Waldabstandslinie ohne weiteres als genehmigungsfähig beurteilt. Im Rahmen des hinsichtlich des vorliegenden Zonenplanes 1:500 "Parzelle Nr. 3109" zu treffenden Genehmigungsentscheidens wird daher in Bezug auf die Parzelle Nr. 3109 unter anderem auch die von der Gemeinde am 28. November 2021 beschlossene Waldabstandslinie zu genehmigen sein.

4. Verfahren

Die Gemeinde geht laut Ziffer 2, Seite 5 des vorliegenden PMB davon aus, dass es sich bei der festzusetzenden Festlegung einer statischen Waldgrenze im Bereich der Parzelle Nr. 3109 in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Verbindung mit Art. 49 Abs. 1 KRG um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung handelt, welche vom Gemeindevorstand beschlossen und vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) genehmigt werden kann. Die Auffassung der Gemeinde kann geteilt werden. Das Titelblatt des Zonenplanes 1:500 "Parzelle Nr. 3109" wird entsprechend auszugestalten sein.

Die Gemeinde muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die vorzeitige Genehmigung von Festlegungen der Phase II der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters, so beispielsweise die auf der Parzelle Nr. 3109 festgelegte Waldabstandslinie oder die hinsichtlich dieser Parzelle anzuwendende maximale AZ sowie die Festlegung der Regelung zur einzuhaltenden Mindestausschöpfung (vgl. Art. 20 des BauG aus der Phase II) voraussichtlich von der Regierung vorgenommen werden muss.

5. Formelles

Im Informationsplan des zur Vorprüfung eingereichten Zonenplanes 1:500 "Parzelle Nr. 3109" wird auf die Phase II und die Phase III der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters hingewiesen. Weder die Inhalte der Phase II noch diejenigen der Phase III sind bislang rechtskräftig. Darum ist darauf (noch) nicht zu verweisen, und auf einen In-

formationsplan ist im Falle der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters gänzlich zu verzichten.

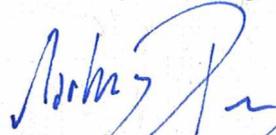
6. Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass der vorliegende Vorprüfungsbericht dazu dienen kann, dass im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren die darin beschriebenen Ergänzungen und Anpassungen noch vorgenommen werden können. Anschliessend können die noch durchzuführenden raumplanungsrechtlichen Verfahrensschritte (vgl. Art. 48 Abs. 3 KRG in Verbindung mit 14 KRVO) umgesetzt werden. Auf diesem Weg wünschen wir Ihnen möglichst wenige Probleme und Verzögerungen, so dass im Gebiet "Walki" in Mezzaselva schon bald zusätzlicher preiswerter Wohnraum für Einheimische realisiert werden kann.

Für Fragen zum vorliegenden Vorprüfungsbericht sowie selbstredend auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die angenehme Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplaner

Beilagen:

- Zonenplan 1:500 "Parzelle Nr. 3109"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters hinsichtlich der im Gebiet "Capeira" gelegenen Parzelle Nr. 310

Kopie (via e-mail; ohne Beilagen):

- Gemeinde Klosters
info@gemeindeklosters.ch
- STW AG für Raumplanung, Herr Benjamin Aebli
benjamin.aebli@stw.swiss
- Amt für Wald und Naturgefahren