



A-Plus

Gemeindevorstand Klosters
Rathaus
Rathausgasse 2
7250 Klosters

Chur, 10. Juli 2024

OP 2022/0442 sa/Pg

Gemeinde Klosters Gesamtrevision der Ortsplanung: Phase III Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. November 2022 hat uns die STW AG für Raumplanung, Chur, in Ihrem Auftrag die nachfolgenden Unterlagen für die Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugestellt:

- Teilrevision des Baugesetzes (BauG):
 - Art. 1 "Geltungsbereich und Zweck".
 - Art. 14a "Baulandmobilisierung".
 - Art. 14b "Mehrwertabgabe".
 - Art. 15 "Festlegungen".
 - Art. 17 "Zonenschema".
 - Art. 18 "Zulässige Abweichungen bei Grossbauten".
 - Art. 19 "IVHB-Begriffe (Masse)".
 - Art. 20 "Ausnützungsziffer/ Mindestausschöpfung".
 - Art. 22 "Fassaden- und Gesamthöhe".
 - Art. 28a "Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau".
 - Art. 31 "Wohn- und Gewerbezone".
 - Art. 31a "Gewerbe- und Wohnzone".
 - Art. 32a "Lagerzone".
 - Art. 32b "Spielplatz- und Freizeitzone".
 - Art. 47b "Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung".
 - Art. 96 "Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung".
 - Art. 105 "Baugesuch / Baugesuchsunterlagen".
 - Art. 109 "Übergangsbestimmungen Revision 2021".
 - Art. 111 "Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts (Revision 2021)".
 - Art. 112 "Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts (Revision 2022)".

- Zonenpläne:
 - Zonenplan 1:2'500 "Saas" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Serneus-Mezzaselva" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Dorf" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Platz" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan 1:2'500 "Monbiel" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:7'500 "Saas" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan 1:20'000 "Klosters" vom 7. Mai 2021 / 6. Oktober 2021.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2500 "Saas" vom 25. Oktober 2022.
- Generelle Erschliessungspläne:
 - Genereller Erschliessungsplan "Verkehr" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" vom 25. Oktober 2022.
 - Genereller Erschliessungsplan "Ver- und Entsorgung" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" vom 25. Oktober 2022.
 - Genereller Erschliessungsplan "Energie" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" vom 25. Oktober 2022.
 - Genereller Erschliessungsplan 1:7'500 "Saas" vom 25. Oktober 2022.
- Informationspläne:
 - Zonenplan 1:2500 "Serneus-Mezzaselva" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan 1:2500 "Klosters Dorf" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan 1:2500 "Klosters Platz" vom 25. Oktober 2022.
 - Zonenplan 1:2500 "Monbiel" vom 25. Oktober 2022.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Phase III der Teilrevision der Ortsplanung (Vorprüfung) vom 26. Oktober 2022 samt folgenden Anhängen:
 - Parzellenliste "Einzonungen": Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung – Grob-schätzung des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom 7. Oktober 2022.
 - Auswertung "Umfrage betreffend Mitwirkung Bedürfnisabklärung der Handels- und Gewerbebetriebe Klosters" vom 22. Juli 2022.
 - Drei Standortdatenblätter "Potentielle Gebiete mit Regelungen zur Bebauung und Förderung von preisgünstigen Erstwohnungen" vom 7. Juli 2022.

Die Gemeinde Klosters führt die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung in drei Phasen durch. In der Zwischenzeit abgeschlossen und rechtskräftig sind die Phase I (Projektbedingte Planung "Ober Ganda") sowie die Phase II (Aktualisierung der Nutzungsplanung ausserhalb der Bauzone ohne Saas). Vorliegend geht es nun um die Phase III. Schwergewichtig soll es dabei darum gehen, die BauG der früheren Gemeinden Klosters und Saas i.P. zusammenzuführen, die Nutzungspläne für die Siedlungsgebiete zu aktualisieren und auf den neuesten Stand zu bringen sowie die Bauzonendimensionierung basierend auf die übergeordnete Raum-planungsgesetzgebung und den kantonalen Richtplan (KRIP) abzustimmen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung erhielten die folgenden kantonalen und eidgenössischen Amtsstellen Gelegenheit, zu den vorliegenden Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Archäologischer Dienst (AD).
- Amt für Energie und Verkehr (AEV).
- Amt für Jagd und Fischerei (AJF).
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG).
- Amt für Natur und Umwelt (ANU).
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN).
- Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT).
- Bundesamt für Strassen (ASTRA).
- Denkmalpflege.
- Gebäudeversicherung (GVG).

- Hochbauamt (HBA).
- Kantonspolizei (KAPO), Abteilung "Verkehrspolizei".
- Tiefbauamt (TBA).

Zudem wurde der Region "Prättigau / Davos", der PostAuto Graubünden AG, der Repower AG und der Rhätischen Bahn (RhB) Gelegenheit geboten, sich zur Vorlage zu äussern.

Die Beurteilung der vorliegenden Entwürfe der Phase III der Gesamtrevision der Ortsplanung Klosters erfolgte einerseits gestützt auf die rechtsgültige eidgenössische und kantonale Raumplanungsgesetzgebung, andererseits aber auch gestützt auf die diversen geltenden Spezialgesetzgebungen des Bundes sowie des Kantons. Wo Zusammenhänge bestehen, wurden zudem für die Prüfung der von der Gemeinde Klosters zur Vorprüfung eingereichten Nutzungsplanung auch der KRIP und die regionalen Richtpläne (RRIP) herangezogen.

Die im folgenden Bericht aufgegriffenen Punkte sind von unterschiedlicher Bedeutung. Zu einem Teil sind sie zwingend zu überprüfen, und die Revisionsvorlage ist entsprechend zu überarbeiten, damit das Genehmigungsverfahren reibungslos ablaufen und erfolgreich abgeschlossen werden kann. Zu einem anderen Teil handelt es sich lediglich um Anregungen und Empfehlungen im Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Vorlage. In diesem Sinne werden die eingegangenen Stellungnahmen der interessierten kantonalen Ämter sowie der zusätzlich einbezogenen Stellen zusammengefasst und durch Bemerkungen aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) ergänzt.

Das Ergebnis ist als Bericht des ARE zu verstehen. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) und die für die Genehmigung zuständige Kantonsregierung haben sich zur vorliegend vorzuprüfenden Nutzungsplanungsvorlage noch nicht geäußert.

Zum Zwecke der Durchführung des Vorprüfungsverfahrens haben sich die eingereichten Unterlagen als genügend erwiesen. Im Hinblick auf die Beschlussfassung durch die Gemeinde sowie im Hinblick auf das nachfolgende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren sind sie jedoch noch zu ergänzen respektive anzupassen. Wo dies der Fall ist, wird in den nachfolgenden Ausführungen in gegebenem Zusammenhang darauf eingegangen. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang auch auf die Liste betreffend Vollständigkeit der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren aufmerksam gemacht (vgl. www.are.gr.ch → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Vollzugshilfen BLM / MWA).

Für die vergangene Zeit bis zur abschliessenden Behandlung dieses Geschäftes möchten wir uns bei Ihnen entschuldigen. Die Verzögerung entstand insbesondere durch den grossen Anfall von teilweise komplexen und zeitaufwendigen Ortsplanungsgeschäften sowie von sehr zahlreichen Bewilligungsgesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuche). Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und ihre Geduld.

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze.....	5
2	Rechtlicher Rahmen / Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage.....	5
3	Planungs- und Mitwirkungsbericht.....	5
4	Plandarstellung / Formelles	6
5	Übereinstimmung mit der Richtplanung	7
5.1	Kantonaler Richtplan.....	7
5.2	Regionaler Richtplan.....	11
6	Baugesetz (BauG)	11
6.1	Einleitende Ausführungen.....	11
6.2	Spezifische Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen.....	11
7	Zonenpläne	14
7.1	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).....	14
7.2	Arbeitszonen (Gewerbebezonen, Gewerbe- und Wohnzone sowie Lagerzonen.....	24
7.3	Bahnhof "Klosters Platz".....	26
7.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).....	26
7.5	Zone für Grünflächen.....	26
7.6	Zone "Übriges Gemeindegebiet".....	27
7.7	Freihaltezone.....	28
7.8	Wald / Walderhaltung.....	28
7.9	Landschaftsschutz.....	28
7.10	Naturschutz.....	28
7.11	Naturgefahren / Gefahrenzonen.....	29
7.12	Archäologiezone / Archäologische Schutzzone.....	29
8	Lärm.....	30
8.1	Ausscheidung neuer Bauzone.....	30
8.2	Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES).....	31
8.3	Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen (ES).....	32
8.4	Neue ortsfeste Anlagen.....	33
9.	Altlasten	33
9.1	Einzonung der Gewerbezone im Gebiet "Bündli".....	33
9.2	Einzonung der Lagerzone im Gebiet "Doggiloch (Hinteregggrain)".....	33
10.	Gestaltung.....	33
10.1	Vorbemerkungen und Grundlagen.....	33
10.2	Gestaltungsplanung Saas.....	33
11.	Erschliessung und Verkehr.....	35
11.1	Kantonale Verbindungsstrasse.....	35
11.2	Erschliessungsstrasse.....	35
11.3	Langsamverkehr.....	35
12.	Ver- und Entsorgung.....	36
12.1	Wasserversorgung.....	36
12.2	Siedlungsentwässerung.....	36
12.3	Beschneigung "Madrisa".....	36
13.	Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik.....	36
14.	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen	36

1 Das Wichtigste in Kürze

Mit der vorliegenden Planung wird die Gemeinde Klosters über eine gute Basis betreffend die räumliche Entwicklung für die kommenden rund 15 Jahre verfügen. Die Gemeinde hat die Umsetzung der Vorgaben des revidierten Bundesrechts bezüglich der Bauzonendimensionierung grösstenteils umgesetzt. Es sind aber noch weitere Flächen für mögliche Rückzonungen zu prüfen. Zudem erweist sich die betreffend die Parzellen [REDACTED] geplante Einzonung als nicht genehmigungsfähig. Ferner sind im Hinblick auf das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren verschiedene weitere Punkte zu bereinigen.

2 Rechtlicher Rahmen / Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angenommen. Diese erste Etappe der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebungsrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft.

RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht konkrete Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Verminderung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf gesetzgeberischer als auch auf richtplanerischer Ebene einen breiten Handlungsbedarf aus.

Basierend auf RPG1 hat der Grosse Rat am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst insbesondere Anpassungen in den Bereichen "Baulandverfügbarkeit" und "Planungsmehrwertabgabe". Sodann hat die Regierung am 20. März 2018 den KRIP im Bereich "Siedlung" (KRIP-S) angepasst (vgl. Beschluss Nr. 217). Der Bundesrat genehmigte diese Richtplananpassung am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Entsprechend haben die Gemeinden die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung zu beachten.

Gegenstand der vorliegend vorzuprüfenden Nutzungsplanungsvorlage bildet die gesamthafte Revision der rechtskräftigen Ortsplanungen der auf den 1. Januar 2016 fusionierten ehemaligen Gemeinden Klosters-Serneus und Saas i.P., soweit die Siedlungsgebiete betroffen sind. Mit dieser Gesamtrevision schafft die Gemeinde die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geforderte Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei müssen die vorgenannten neuen übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

3 Planungs- und Mitwirkungsbericht

Art. 47 RPV verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, eine Berichterstattung an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im Bericht sind die Interessenabwägungen nach Art. 3 RPV und sämtliche Entscheide umfassend zu begründen.

Der vorliegenden PMB vom 26. Oktober 2022 gibt Auskunft über die meisten Planungsmassnahmen respektive -entscheide, welche im Rahmen der vorgesehenen Phase III der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters getroffen werden sollen. Im PMB müssen jedoch auch die mit den verschiedenen Planungsmassnahmen verfolgten Absichten und Ziele konkret und nachvollziehbar erläutert und begründet werden. Diesbezüglich bestehen noch Mängel in Bezug auf einzelne zu treffende Planungsentscheide. Damit der PMB die Anforderungen von Art. 47 RPV ganzheitlich zu erfüllen vermag, ist diesem Umstand im Rahmen der Überprüfung respektive Überarbeitung der Planung, welche auf Basis des vorliegenden Vorprüfungsberichtes erfolgen muss, noch verstärkt Rechnung zu tragen. Dies kann dazu bei-

tragen, dass die einzelnen nutzungsplanerischen Entscheide sowie gewisse Bestimmungen im BauG der Stimmbevölkerung und der Genehmigungsbehörde besser verständlich gemacht werden.

Wo nötig, wird nachstehend in gegebenem Zusammenhang auf die genannten und auf weitere fehlende Begründungen hingewiesen. Mit Blick auf das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist der PMB diesbezüglich zu ergänzen. Ferner ist der PMB im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde mit einem Mitwirkungsbericht zu vervollständigen.

4 Plandarstellung / Formelles

Die vorliegenden Pläne sind sauber, präzise und übersichtlich dargestellt. Betreffend die Plandarstellung respektive in formeller Hinsicht ergeben sich jedoch die nachstehend beschriebenen Detailbemerkungen:

- Art. 15 BauG: Der Gemeinde wird empfohlen, zu den einzelnen Zonen und weiteren Festlegungen auch die Verweise auf die jeweiligen Bestimmungen des BauG anzubringen.
- Art. 15 BauG: Die Lagerzone erfordert keinen Platzhalter. Vielmehr wäre hier auf Art. 32a BauG zu verweisen.
- Art. 15 BauG: Die Aufzählung ist mit der Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau sowie mit der Spiel- und Freizeitzone zu ergänzen.
- Art. 15 BauG: Bei der Zone für touristische Einrichtungen ist ein Verweis auf Art. 29 KRG anzubringen.
- Art. 28a BauG: Im ersten Satz von Abs. 2 kann ein Tippfehler korrigiert werden (Die jeweiligen n im Zonenplan ausgeschiedenen Areale...).
- Art. 41 BauG: In Abs. 3 ist der Passus "und 2" zu streichen (vgl. die Nichtgenehmigung gemäss Ziffer 2.1, Seite 5 f. des Regierungsbeschlusses Nr. 25 vom 15. Januar 2024).
- Art. 75 BauG: In der Fussnote ist der Passus "Baulärm-Richtlinie des BUWAL" durch den Passus "Baulärm-Richtlinie des BAFU" zu ersetzen.
- Art. 87 BauG: Unter dem dritten Aufzählungszeichen in Abs. 3 ist die Zahl 1.00 durch die Zahl 1.50 zu ersetzen (vgl. Korrektur gemäss Ziffer 2.2, Seite 6 des Regierungsbeschlusses Nr. 25 vom 15. Januar 2024).
- Art. 112 BauG:
 - Der Generellen Gestaltungsplan "Saas" weist den Massstab 1:2'500 auf. Die Angabe in Art. 112 Abs. 1 BauG ist entsprechend zu ändern.
 - In der Auflistung fehlen die folgenden Pläne: Genereller Erschliessungsplan "Energie" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" und Genereller Erschliessungsplan "Energie" 1:7'500 "Saas". Art. 112 Abs. 1 BauG ist entsprechend zu ergänzen.
 - Die Begrifflichkeit in der Auflistung korrespondiert mit den Plantiteln nicht. Entsprechend ist dies zu korrigieren.
- Zonenplan 1:2'500 "Saas": Die verwendete Farbe für die Wohnzone "Saas" und die Wohnzone "b" ist im Plan kaum zu unterscheiden. Der Gemeinde wird empfohlen, eine besser erkennliche Abstufung der verwendeten Gelbfarben vorzunehmen.
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Platz": In der Planlegende fehlt die Gewerbezone. Diese ist nachzutragen.
- Sämtliche Zonenpläne 1:2'500: In der Planlegende sollte bei der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit für die rechtliche Grundlage statt auf Art. 19g KRG auf Art. 14a BauG hingewiesen werden.
- Beschrieb der Abbildung 15 auf Seite 33 des PMB → Es handelt sich um das Gebiet "Schiferweg" respektive das Gebiet "Oberdorf" und nicht um das Gebiet "Spetzger".
- Beschrieb der Abbildung 19 auf Seite 35 des PMB → Es handelt sich um das Gebiet "Doggiloch / Hinteregga" und nicht um das Gebiet "Sagarüti".

Die diesbezüglichen Anpassungen und Ergänzungen im BauG sowie in den Plänen und im PMB sind im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde und das anschliessende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren noch vorzunehmen.

5 Übereinstimmung mit der Richtplanung

5.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

5.1.1 Einleitende Ausführungen zur Koordinationspflicht von Richt- und Nutzungsplanung

Im Sinne der Planabstimmung gemäss Art. 2 und Art. 26 Abs. 2 RPG sind kommunale Nutzungsplanungen auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu prüfen. Der Kanton hat demzufolge die vorliegende Revision der Ortsplanung im Rahmen des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens auf ihre Richtplankonformität, insbesondere auf die Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung (KRIP und KRIP-S) zu beurteilen. Dabei ist es in erster Linie Sache der Gemeinde, die Richtplankonformität gegenüber dem Souverän und der Genehmigungsbehörde nachvollziehbar aufzuzeigen. Die Gemeinde Klosters muss daher im Hinblick auf das Einreichen der Ortsplanung zur Genehmigung im PMB darlegen, wie sie den kantonalen und den regionalen Richtplan berücksichtigt hat respektive wie sie die Richtplanung berücksichtigen will (vgl. Art. 47 RPV). Sie hat mit anderen Worten aufzuzeigen, dass die Ortsplanungsvorlage mit der Richtplanung übereinstimmt.

Bezüglich der Inhalte des KRIP gibt der PMB unter Ziffer 3.3 auf Seite 8 ff. sowie zusätzlich – wo es sich aus Sicht der Gemeinde als notwendig erweist – unter den Ausführungen zu den einzelnen Themen der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage Auskunft. Im Grossen und Ganzen wird diese Berichterstattung als genügend beurteilt. Wo dies nicht gegeben ist, ist dies in den nachfolgenden Ausführungen zu einzelnen Aspekten der vorliegenden Nutzungsplanung erwähnt.

5.1.2 Anpassung des KRIP in den Bereichen "Raumordnungspolitik" / "Siedlung" (KRIP-S)

Am 20. März 2018 wurde eine kantonale Richtplananpassung in den Bereichen "Raumordnungspolitik" und "Siedlung" (KRIP-S) von der Regierung beschlossen. Damit wurden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des KRIP ersetzt.

Im KRIP-S werden die verbindlichen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung des RPG gegenüber den Gemeinden konkretisiert. Die bundesrätliche Genehmigung des KRIP-S erfolgte am 10. April 2019. Der so angepasste KRIP ist somit nebst den Vorgaben der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen angepassten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung für die Beurteilung der vorliegend vorzuprüfenden Ortsplanungsvorlage Klosters zentral. Im Folgenden wird spezifisch darauf einzugehen sein, wobei sich die Ausführungen an der Kapitelstruktur des KRIP-S orientieren.

Im Zuge der Weiterentwicklung der vorliegend vorzuprüfenden Nutzungsplanungsvorlage ist den Vorgaben des KRIP-S die nötige Beachtung zu schenken, und die sich daraus ergebenden notwendig werdenden Massnahmen sind umzusetzen. Dabei sind insbesondere die nachstehend erwähnten Sachbereiche zu beachten. Sodann ist im Rahmen des PMB aufzuzeigen, dass die Inhalte der Nutzungsplanungsvorlage mit den Festlegungen des KRIP-S übereinstimmen. Basierend darauf kann die Regierung im Rahmen der Genehmigung festhalten, dass sich die Nutzungsplanungsvorlage mit dem KRIP als konform erweist.

5.1.3 Kommunales räumliches Leitbild (KRL; vgl. Kap. 5.1.2 KRIP)

Laut dem Kapitel 5.1.2 des KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen unter anderem auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. Seite 5.1-10 des KRIP-S). Im KRL sind die wichtigsten Entwicklungsziele der Gemeinde sowie die erforderlichen Handlungen respektive Massnahmen zu definieren sowie räumlich zu verorten. Insbesondere geht es dabei um die folgenden Inhalte:

- Analyse der relevanten räumlichen Entwicklungsfaktoren sowie der vorhandenen Qualitäten in den Bereichen "Siedlung", "Verkehr" und "Landschaft".
- Positionierung und Ausrichtung der Gemeinde für die räumliche Entwicklung. Dazu gehören insbesondere Vorstellungen und Strategien über Vorgehen und Massnahmen für die Bauzonendimensionierung, Verdichtung und Siedlungserneuerung, wobei von einem Zeithorizont von 20 bis 25 Jahren auszugehen ist.

Der KRIP-S sieht weiter vor, dass Gemeinden ihre Nutzungsplanung auf ihr KRL abzustimmen haben (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 5.1.2 auf Seite 35 des KRIP-S).

Der Gemeindevorstand Klosters hat anlässlich der Sitzung vom 14. Dezember 2021 das KRL für Klosters beschlossen. Das beschlossene KRL der Gemeinde Klosters erfüllt grundsätzlich die formalen Vorgaben des KRIP-S. Es enthält verschiedene generelle Leitsätze und Umsetzungsstrategien sowie einige konkrete räumlich verortete Entwicklungsschwerpunkte sowie Schwerpunkte "Tourismus / Freizeitnutzung" zu folgenden Planungsfeldern:

- Siedlungsentwicklung "Wohnen".
- Siedlungsentwicklung "Gewerbe/Arbeitsplätze".
- Verkehr.
- Freizeitnutzungen (Tourismus).
- Natur und Landschaft.

Das KRL bezeichnet Wohn- und Mischgebiete, wo Nutzungsreserven mobilisiert werden, sowie Arbeitsgebiete, welche weiterentwickelt werden sollen. Sodann sind im KRL die Kerngebiete enthalten, in welchen das Ortsbild aufgewertet werden soll. Zudem sind Saas i.P., Serneus und Monbiel im KRL als Gebiete mit sensiblem Ortsbild definiert und siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume enthalten. Ferner sind Rückzonungspotenziale am Rande des Siedlungsgebiets bezeichnet. Festzustellen ist, dass gewisse Massnahmen, welche Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanung bilden, im KRL noch nicht thematisiert waren, so beispielsweise die Zonen für preisgünstigen (Miet)wohnungsbau.

In Bezug auf die räumlichen Aussagen weisen die Inhalte des KRL eine etwas grosse Flughöhe auf. Die im KRL beschriebenen themenbezogenen Leitsätze und Handlungsanweisungen sind dennoch nachvollziehbar. Die darin enthaltene räumliche Ausrichtung und die festgehaltenen Entwicklungsabsichten haben weitgehend erkennbar in der Planungsvorlage Niederschlag gefunden. Es erweist sich indes als Manko, dass im vorliegenden PMB zur Phase III der Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Klosters mit Ausnahme zum Ortsbild von Saas, zu den Bahnhöfen und zum Rückzonungspotenzial keine sachlichen Bezüge zu den KRL-Inhalten hergestellt worden. Diesbezüglich muss der PMB daher noch ergänzt werden, sodass festgestellt werden kann, dass die Nutzungsplanungsvorlage in korrekter Weise auf das KRL abgestimmt ist.

Im Ergebnis zeigt sich das KRL als plausibel, wobei die Nutzungsplanungsvorlage – soweit beurteilbar (vgl. Bemerkung im vorstehenden Absatz) – im Grossen und Ganzen mit selbigem übereinstimmt. Wo sich konkrete Bemerkungen hinsichtlich der Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanungsrevisionsvorlage mit dem KRL ergeben, wird in den nachfolgenden Ausführungen in gegebenem Zusammenhang darauf einzugehen sein.

5.1.4 Qualitätvolle Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kapitel 5.1.3 KRIP)

Gemäss KRIP-S hat die Siedlungsentwicklung prioritär nach innen in den bestehenden Bauzonen zu erfolgen. Dabei bedeutet Siedlungsentwicklung nach innen unter anderem auch, höhere Dichten zu realisieren, ohne dass dies zu Lasten der Siedlungsqualität geht (vgl. dazu auch die Ausführung unter Ziffer 3.3 des vorliegenden PMB). Konkret sind orts- und gebiets-spezifische Lösungen zu erarbeiten, die dichte Nutzungen, aber auch die Qualität der Platz-, Gassen- und Aussenräume gewährleisten. Entsprechend fordert der KRIP-S die Gemeinden unter Kapitel 5.2.2, Seite 5.2 – 10 f. unter anderem dazu auf, bei Ein-, Um- und Aufzonungen nach Raumtyp abgestufte Mindestdichten festzulegen, sowie unter Kapitel 5.1.3, Seite 5.1 - 20, qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten.

Die vorliegend vorzuprüfende Planungsvorlage beinhaltet gewisse Massnahmen, welche zu den vorbeschriebenen Zielsetzungen des KRIP-S beizutragen vermögen. Ob die Ziele im Sinne des KRIP-S gesamthaft erreicht werden oder nicht, ist mangels diesbezüglicher Ausführungen im PMB schwer beurteilbar. Entsprechend muss der PMB diesbezüglich ergänzt werden. Sollte basierend auf diese Ergänzung erkannt werden, dass zusätzliche Massnahmen hinsichtlich einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen erforderlich oder zweckmässig sind, wird die vorliegend zur Debatte stehende Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters diesbezüglich noch zu ergänzen respektive anzupassen sein.

5.1.5 Siedlungsgebiet – Richtplanpflicht (vgl. Kap. 5.2.1 KRIP)

In Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG ist festgelegt, dass Erweiterungen des Siedlungsgebiets regional abzustimmen sind. Der Kanton gewährt den Gemeinden einen gewissen Spielraum in Form von geringfügig möglichen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets, ohne dass dafür eine formale Anpassung des RRIP erfolgen muss. Demnach sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde laut einem in Kapitel 5.2.1 des KRIP-S festgehaltenen Leitsatz (vgl. Seite 5.2 – 3 f.) erst dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren – gerechnet ab dem vom 20. März 2018 datierten Erlass der KRIP-Anpassung durch die Regierung – je eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass der Anpassung des KRIP innerhalb derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes im Umfang von je insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Die Gemeinde Klosters hat seit dem 20. März 2018 eine Erweiterung respektive eine Verlagerung des Siedlungsgebietes von 6'993 m² respektive von 901 m² konsumiert (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 236 vom 24. März 2020 betreffend Zonenplan 1:1'000 "Ober Ganda" vom 25. November 2018). Demnach kann festgehalten, dass die Gemeinde zurzeit noch Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Umfang von 3'007 m² (10'000 m² – 6'993 m²) sowie zusätzlich Bauzonenverlagerungen von höchstens 9'099 m² (10'000 m² – 901 m²) vornehmen kann.

Die vorliegend vorzuprüfende Ortsplanungsvorlage beinhaltet hauptsächlich Siedlungsgebietsreduktionen sowie zudem zahlreiche Verlagerungen und wenige rein technische Erweiterungen des Siedlungsgebietes vor. Die Situation präsentiert sich im Einzelnen wie folgt:

Tabelle 1: Veränderung Siedlungsgebiet in m² für die ehemalige Gemeinde Klosters:

	Erweiterungen _{total}	Reduktionen _{total}	Erweiterung _{effektiv}	Verlagerung _{effektiv}	Reduktion _{effektiv}
Materiell	23'414 m ²	84'312 m ²	0 m ²	23'414 m ²	60'898 m ²
Technisch	416 m ²	1'508 m ²	0 m ²	416 m ²	1'092 m ²
Total	23'830 m ²	85'820 m ²	0 m ²	23'830 m ²	61'990 m ²

Tabelle 2: Veränderung Siedlungsgebiet in m² für die ehemalige Gemeinde Saas i.P.:

	Erweiterungen _{total}	Reduktionen _{total}	Erweiterung _{effektiv}	Verlagerung _{effektiv}	Reduktion _{effektiv}
Materiell	0 m ²	11'627 m ²	0 m ²	0 m ²	11'627 m ²
Technisch	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Total	0 m ²	11'627 m ²	0 m ²	0 m ²	11'627 m ²

Wie sich aus den vorstehenden Tabellen 1 und 2 ergibt, resultieren aufgrund der zur Vorprüfung eingereichten Zonenpläne für die Gemeinde Klosters unter dem Strich keine Siedlungsgebietserweiterungen. Dagegen sind Siedlungsgebietsverlagerungen von total 23'414 m² vorgesehen. Unter Verrechnung der bereits konsumierten Flächen resultieren nach wie vor mögliche Siedlungsgebietserweiterungen im Umfang von 3'007 m². Indes übersteigen die Siedlungsgebietsverlagerungen die Grenze von 1 ha deutlich (23'414 m² – 9'099 m² = 14'315 m²). Unter Verrechnung der zusätzlich möglichen Siedlungserweiterungen von 3'007 m² ergibt sich immer noch ein satter Überschuss von 11'308 m². Demnach müssen die von der Gemeinde Klosters vorgesehenen Anpassungen ihres Siedlungsgebietes im Rahmen des RRIP abgestimmt werden. Mit anderen Worten muss der RRIP die geänderten Siedlungsabgrenzungen der Gemeinde Klosters enthalten.

Der RRIP "Siedlung" der Region "Prättigau / Davos" wurde dem ARE am 1. Juni 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Dazu verfasste das ARE einen auf den 23. April 2024 datierten Vorprüfungsbericht, welcher unter anderem auch der betroffenen Region zugestellt worden ist.

Dies erfolgte unter Vorbehalt der Inhalte des bis zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Vorprüfungsberichtes des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE-Bund). In der Zwischenzeit liegt auch der Vorprüfungsbericht des ARE-Bund vor. Er ist auf den 18. Juni 2024 datiert.

Es wird nun darum gehen, die Inhalte des RRIP "Siedlung" der Region "Prättigau / Davos" und der Phase III der Ortsplanung der Gemeinde Klosters unter Berücksichtigung der Inhalte der Vorprüfungsberichte des ARE und des ARE-Bund zur RRIP aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmung muss unter anderem auch die Thematik der in Klosters vorgesehenen Veränderung der Siedlungsgebietsabgrenzungen enthalten. Die entsprechende Anpassung des RRIP muss spätestens bis zum Zeitpunkt der regierungsrätlichen Genehmigung der hier vorliegenden Ortsplanung erfolgt sein, oder es muss eine Anpassung bis zu diesem Zeitpunkt mindestens in Aussicht stehen. Der Gemeinde Klosters wird empfohlen, sich diesbezüglich mit den Verantwortlichen der Region auszutauschen.

5.1.6 Wohn-, Misch und Zentrumszonen (WMZ; vgl. Kapitel 5.2.2 KRIP)

Klosters ist gemäss Kapitel 5.2.2, Seite 5.2 – 20 des KRIP-S eine Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche nach den Festlegungen im KRIP-S WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vornehmen muss. Zudem sind Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen. Ob die Gemeinde diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend in Zusammenhang mit der Beurteilung der vorliegenden Zonenpläne geprüft.

5.1.7 Arbeitsgebiete (vgl. Kapitel 5.2.3 KRIP)

Der KRIP-S bestimmt primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Die Gemeinde Klosters verfügt lediglich über Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung. Entsprechend sind im RRIP "Prättigau / Davos" auf dem Gemeindegebiet von Klosters denn auch keine Arbeitsstandorte von kantonaler oder regionaler Bedeutung enthalten.

Für Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung legt der KRIP-S fest, dass Erweiterungen bestehender Betriebe des betreffenden Arbeitsgebiets ermöglicht werden sollen (vgl. Kapitel 5.2.3, Seite 5.2 – 25 des KRIP-S). Demnach sind Einzonungen für Betriebserweiterungen im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Arbeitsgebietseinzonungen für bestehende Betriebe im Umfang von mehr als 1 ha erfordern zudem einer richtplanerischen Regelung (vgl. Kapitel 5.2.3, Seite 5.2 – 24 f. des KRIP-S).

Für die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete zur Ansiedlung neuer Betriebe sind die im KRIP unter Kapitel 5.2.3, Seite 5.2 – 24 f. aufgeführten Einzonungsanforderungen zu beachten respektive einzuhalten.

Laut dem zur Vorprüfung eingereichten Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Dorf" soll im Gebiet "Bündi" eine Umzonung von der Zone "Übriges Gemeindegebiet" in die Gewerbe- respektive in die Lagerzone erfolgen. Diese Einzonung betrifft eine Fläche von rund 1.86 ha (vgl. die diesbezüglich spezifischeren Ausführungen unter Ziffer 7.2.1, Seite 24 f. nachstehend). Entsprechend hat die Region "Prättigau / Davos" diesen Arbeitsplatzstandort als Erweiterung "Siedlungsgebiet Arbeiten – Weiterer Arbeitsplatzstandort" im Koordinationsstand "Festlegung" in den am 1. Juni 2022 dem ARE zur Vorprüfung eingereichten RRIP aufgenommen. Es kann diesbezüglich auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 23. April 2024 verwiesen werden.

5.1.8 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP

Wo aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage weiterer Koordinationsbedarf mit dem KRIP besteht, wird im gegebenen Zusammenhang in den nachfolgenden Ausführungen darauf eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Koordination mit der Region betreffend die Richtplaninhalte sichergestellt werden muss.

5.2 Regionaler Richtplan (RRIP)

Bezüglich dem RRIP kann auf die grundsätzlich korrekten Aussagen unter Ziffer 3.5 auf Seite 11 des vorliegenden PMB sowie auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 5.1.5 und Ziffer 5.1.7 des vorliegenden Vorprüfungsberichts verwiesen werden. Soweit sich weitere Bemerkungen und Hinweise hinsichtlich der Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanungsrevisionsvorlage mit dem RRIP aufdrängen, wird in den nachfolgenden Ausführungen in gegebenem Zusammenhang darauf einzugehen sein.

6 Baugesetz (BauG)

6.1 Einleitende Ausführungen

Die Gemeinde Klosters hat am 28. November 2021 im Rahmen der Phase II ihrer Ortsplanungsrevision ein neues BauG erlassen, wobei der Geltungsbereich das Territorium der früheren Gemeinde Saas i.P. noch nicht umfasst hat. Mit Beschluss Nr. 25 vom 15. Januar 2024 genehmigte die Kantonsregierung dieses BauG mit einem Vorbehalt betreffend Art. 41 Abs. 3 und einer direkten Korrektur betreffend Art. 87 Abs. 3. Sie stellte zudem fest, dass das BauG korrekt mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt ist. Im Rahmen der Phase III ihrer Ortsplanungsgesamtrevision plant die Gemeinde eine Anpassung respektive eine Ergänzung des BauG, welche die folgenden Schwerpunkte umfasst:

- Zusammenführung der BauG von Klosters und von Saas i.P..
- Bestimmungen zur Baulandmobilisierung.
- Bestimmungen zur Mehrwertabgabe.
- Bestimmungen zur Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsraum, zur Gewerbe- und Wohnzone, zur Lagerzone, zur Spielplatz- und Freizeitzone und zum Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.
- Verschiedene geringfügige Anpassungen.

Es ist festzustellen, dass das revidierte BauG geeignete Bestimmungen in Bezug auf die Hauptaufgabenstellungen zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält. Namentlich sind für eine verdichtete Bauweise, für die Baulandmobilisierung und den Mehrwertausgleich sowie für eine umwelt-, natur- und heimatschutzkonforme Realisierung von Bauten grundsätzlich zweckmässige Regelungen getroffen worden. Nachstehend wird auf einzelne nötige oder zweckmässige Ergänzungen hingewiesen.

6.2 Spezifische Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen

6.2.1 Art. 1 BauG "Geltungsbereich und Zweck"

Unter * und ** sind in Art. 1 BauG verschiedene Gesetzgebungen festgehalten, wobei die Gängigsten erwähnt sind. Wegen der Verwendung des Wortes "Namentlich" könnte der Eindruck entstehen, dass die Aufzählung abschliessend ist, was nicht der Fall sein kann. Aus diesem Grund ist das Wort "Namentlich" mit dem Wort "Insbesondere" zu ersetzen.

6.2.2 Art. 17 BauG "Zonenschema"

a) AZ_{max} für die Wohnzone "Saas"

Saas ist ein Dorf im ländlichen Raum. Gemäss Kapitel 5.2.2 des KRIP-S (vgl. Seite 5.2 – 11) ist im ländlichen Raum eine Mindestdichte $AZ_{min} = 0.5$ festgelegt, wobei ausnahmsweise tiefere Mindestdichten definiert werden können, wenn gestalterische (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Gemäss Art. 17 BauG sieht die Gemeinde Klosters für die Wohnzone "Saas" eine AZ_{max} von lediglich 0.4 vor. Damit ist diese AZ tiefer als die vom KRIP-S vorgegebene Mindestdichte $AZ_{min} = 0.5$. Begründungen für eine solche ausnahmsweise tiefere Mindestdichte sind aus dem bei den Vorprüfungsunterlagen liegenden PMB nicht zu entnehmen. Entsprechend muss ent-

weder der PMB mit stichhaltigen Begründungen für die festgelegte AZ_{\max} von 0.4 ergänzt werden, oder die AZ für die Wohnzone "Saas" ist auf wenigstens 0.5 zu erhöhen, wobei in einem solchen Fall auch die Festlegungen für die maximalen Gebäudehöhen und -längen für diese Zone zu überprüfen wären.

b) AZ_{max} für die Gewerbe- und Wohnzone

Für die ausschliesslich in der Fraktion Saas ausgeschiedene Gewerbe- und Wohnzone ist gemäss den Bestimmungen von Art. 17 BauG ohne spezifische Begründung im PMB eine AZ_{\max} von lediglich 0.5 festgelegt. Dies erscheint tief, zumal in den Wohn- und Gewerbebezonen in der früheren Gemeinde Klosters bei doppelt so hohen Wohnraumnutzungsmöglichkeiten eine doppelt so hohe maximale AZ definiert ist. Entsprechend wird der Gemeinde Klosters empfohlen, für die Gewerbe- und Wohnzone die Festlegung einer höheren maximal realisierbaren AZ zu prüfen, wobei im Falle der Erhöhung der AZ gleichzeitig auch die Festlegungen für die maximalen Gebäudehöhen für diese Zone zu überprüfen wären.

6.2.3 Art. 28a BauG "Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau"

Nach Art. 28a Abs. 1 BauG soll mit der Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau der Zweck verfolgt werden, dass innerhalb der bezeichneten Flächen preisgünstiger Wohnraum entsteht. Die in den nachfolgenden Absätzen aufgeführten Kriterien, mit welchen das Ziel von Art. 28a Abs. 1 BauG erreicht werden soll, befassen sich einerseits vor allem mit einer hohen Siedlungsqualität sowie einer guten Gestaltung der Wohnüberbauung. Andererseits soll eine Steuerungswirkung erzielt werden, indem kein Stockwerkeigentum sowie kein mit exklusiven Nutzungsrechten an einzelnen Flächen verbundenes Miteigentum begründet werden darf. Zudem sind unter Art. 28a Abs. 4 BauG zusätzliche Anforderungen für die bauliche Nutzung der der Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau zugewiesenen Areale aufgeführt.

Im vorliegenden PMB finden sich keine Ausführungen betreffend die Wirkung dieser Massnahmen in Bezug auf den damit verfolgten Zweck. Aus unserer Sicht bestehen Zweifel, dass die in Art. 28a BauG festgehaltenen Projektanforderungen ausreichend sind, um das Ziel erreichen zu können, innerhalb der Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau effektiv preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Daher ist im Rahmen des PMB konkret aufzuzeigen, dass diese Zweifel unbegründet sind.

Im Hinblick auf die anvisierte Zielerreichung wird der Gemeinde empfohlen, auch Lösungen in Form von genossenschaftlichem Wohnungsbau oder in Form der Wohnungsvermietung zur Kostenmiete zu prüfen. Eventuell sind Vorgaben nötig, welche Anteile der realisierbaren Wohnflächen zur preisgünstigen Miete vorzusehen sind, wobei zu definieren sein wird, was "preisgünstig" konkret bedeutet. Es würde unserer Ansicht auch sinnvoll sein, wenn eine gewisse Zahl von Familienwohnungen mit einer 110 m² übersteigende Wohnfläche geschaffen werden könnten.

Art. 28a Abs. 2 BauG fordert für die Überbauung eines der Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau zugewiesenen Areals eine attraktive Wohnüberbauung mit hoher Wohn- sowie Gestaltungsqualität. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wer die Qualitätsanforderungen eines Projektes überprüft. Unseres Erachtens sollten diesbezüglich entweder externe Fachleute im Sinne von Art. 9 Abs. 1 BauG oder zumindest der Gestaltungsberater im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BauG beigezogen werden. Entsprechend müsste nach unsere Auffassung Artikel 28a BauG mit einer Bestimmung ergänzt werden, wonach für die Beurteilung von Bauprojekten innerhalb der Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau der Beizug von externen Fachleuten und / oder des Gestaltungsberaters obligatorisch ist.

6.2.4 Art. 32a BauG "Lagerzone"

Das Zwischenlagern von Abfällen ist nach dem zweiten Satz von Art. 32a Abs. 1 BauG in der Lagerzone nicht zulässig. Gemäss dem ersten Satz von Art. 32a Abs. 1 BauG ist die dauernde oder vorübergehende Lagerung von Materialien, die später einer Aufbereitungsanlage zugeführt werden, indes gestattet. Aufbereitungsanlagen werden in der Terminologie meist für Abfälle verwendet. Da aber das Zwischenlagern von Abfällen (vgl. zweiter Satz von Art. 32a Abs. 1 BauG) in der Lagerzone nicht zulässig ist, ist im ersten Satz von Art. 32a Abs. 1 BauG

die Textfolge "sowie von Stoffen und Materialien, die später einer Aufbereitungsanlage zugeführt werden," zu streichen.

6.2.5 Art. 33 "Wald- und Wildschonzonen"

Im Rahmen der Prüfung der aktuellen Formulierung von Art. 33 BauG wurde festgestellt, dass diese den aktuell geltenden übergeordneten Gesetzen nicht mehr entspricht. Seit dem 1. Januar 2020 sind nämlich neue Gesetzesgrundlagen zur Ahndung von Übertretungen von Wildruhezonbestimmungen in Kraft getreten. Mit dem Inkrafttreten des eidgenössischen Ordnungsbussengesetzes (OBG) gelten die vom Bund vorgesehenen Ordnungsbussen für solche Übertretungen. Dies wurde gegenüber den Gemeinden im Jahr 2020 kommuniziert und im ganzen Kanton auf den Wildruhezonentafeln vermerkt.

Das BauG der Gemeinde Klosters ist entsprechend an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen. Es wird empfohlen, dazu den Wortlaut von des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2020 [MBauG 2020] vom 13. November 2020 zu verwenden. Zudem wird der Gemeinde geraten, die Bestimmungen betreffend die zeitliche Einschränkung des Betretungsverbot in einer Verordnung respektive in einem Wildruhezonereglement festzuhalten (vgl. Erläuterungen zu Art. 50 Abs. 2 MBauG). Dadurch erlangt die Gemeinde auch zukünftig eine gewisse Flexibilität für zeitliche Anpassungen und die Schaffung von Korridoren, was den Umgang mit Konflikten wie dem Gadäweg oder dem Schliiffschuggenweg vereinfacht (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 5.9 auf Seite 39 des PMB).

6.2.6 Art. 38 BauG "Deponiezone (Typ A gemäss VVEA)"

Art. 38 BauG umfasst die Bestimmungen zu der im Zonenplan 1:2'500 "Klosters Platz" vom 28. November 2021 im Gebiet "In den Erlen" rechtskräftig ausgeschiedenen Deponiezone "Typ A" gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA). Die in Art. 38 Abs. 1 BauG verwendete Begrifflichkeit "Inertstoffe" für das innerhalb der Deponiezone "In den Erlen" verarbeitete Material erweist sich als irreführend respektive falsch. Inertstoffe umfassen Materialien, welche einer Deponie "Typ B" zugeführt werden. Art. 38 Abs. 1 BauG ist daher in dem Sinne zu korrigieren, dass der Begriff "Inertstoffe" mit der Wortfolge "unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale, Kieswaschschlamm oder Geschiebe aus Geschiebesammlern" ersetzt wird.

6.2.7 Art. 47b BauG "Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung"

Sofern sich die Gemeinde entgegen der Empfehlung unter Ziffer 10.2.2, Seite 34 des vorliegenden Vorprüfungsberichtes dafür entscheidet, für Saas den Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung zu belassen, ist Art 47b BauG mit Bestimmungen betreffend den Erhalt der wertvollen Bausubstanz im Sinne der Bestimmungen von Art. 43 BauG (Ortsbildschutzbereich; vgl. Serneus) zu ergänzen. Ferner wäre Art. 47b BauG in der Weise zu ergänzen, wonach festgehalten ist, dass die Baubehörde zusammen mit Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes festlegt (vgl. Art. 61 Abs. 2 MBauG 2020).

6.2.8 Art. 105 BauG "Baugesuch / Baugesuchsunterlagen"

Der Gemeinde wird geraten, Art. 105 Abs. 2 lit. k) BauG wie folgt zu ergänzen (vgl. Art. 88 Abs. 2, Ziffer 23 und Ziffer 24 des MBauG 2020):

- Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde).
- Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.

7 Zonenpläne

7.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

7.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a) bis lit. e) RPG neu einer Bauzone zugewiesen werden,

- a) wenn es sich für die Überbauung eignet,
- b) wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- c) wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- d) wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- e) wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

Zwar bezieht sich Art. 15 Abs. 4 RPG auf Neueinzonungen. Jedoch ist dieser sinngemäss auch bei einer Nutzungsplanrevision zu beachten, wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzoning erfahren¹.

7.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

Die RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung sind unter den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.6. im KRIP-S enthalten. Die darin definierten Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Demnach muss die WMZ-Dimensionierung unter anderem die folgenden für Klosters wesentlichen Leitsätze einhalten:

- Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes von über 1 ha sind regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern.
- Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem ganzen Gemeindegebiet sind getroffen.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung (im suburban-touristischen Gebiet von Klosters muss mindestens eine ÖV-Güteklasse D erreicht werden).
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.
- Einzonungen sind bei vorhandenem Bedarf (vgl. vorstehend) innerhalb der Gemeinde direkt zu kompensieren, oder die Kompensationen sind planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor.
- Mindestdichten sind festzulegen (im suburban-touristischen Raum gilt eine $AZ_{\min} = 0.8$). Zudem ist sicherzustellen, dass die festgelegten Dichten zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.
- Ziel ist es, dass die Nutzungsreserven gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und gleichzeitig in den weniger dynamischen Räumen immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt.

7.1.3 Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung)

a) *Ausgangslage*

Mit RPG 1 wurden die Bestimmungen zur Grösse der Bauzonen verschärft. So müssen die Kantone in ihren Richtplänen die Grösse des Siedlungsgebiets bestimmen und darlegen, wie die Bauzonengrössen in den einzelnen Gemeinden auf die neuen bundesrechtlichen Vorgaben angepasst werden (vgl. Art. 8a RPG). Für die Gemeinden gibt das Bundesrecht vor,

¹ Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

dass sie zu grosse Bauzonenreserven auszonieren müssen (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG) und Einzonungen nur noch in Frage kommen, wenn unter anderem die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert wurden (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b. RPG). Der Kanton Graubünden hat diese Vorgaben mit der Anpassung des KRIP im Bereich "Siedlung" (vgl. unter Ziffer 5.1.2, Seite 7 dieses Berichtes) umgesetzt. Hierbei wurde anhand von Gemeindedatenblättern eine gesamt-kantonale Auslegeordnung für die Auslastung der Bauzonen geschaffen. Anhand dieser Datenblätter wurde technisch ermittelt, welche Gemeinden mutmasslich über zu grosse, richtig bemessene oder unterdimensionierte Bauzonen verfügen. Die Gemeinden wurden beauftragt, diese Datenblätter mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten zu überprüfen. Diese von den Gemeinden neu berechneten Datenblätter heissen Übersichten "Bauzonenkapazität" (Übersichten BZK).

Mit der Erhebung der Gemeindedatenblätter respektive der Übersichten BZK und den Festlegungen im KRIP-S erfüllt der Kanton den gesetzlichen Auftrag von Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass in einer hohen Flughöhe mit Blick auf den ganzen Kanton. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden. Folglich sind auch die Vorgaben von Art. 15 RPG zur Dimensionierung der Bauzonen für die Gemeinden konkreter. In seinen Urteilen (1C_494/2016 vom 26. November 2018, Develier JU und 1C_105/2018 vom 18. Dezember 2018, Glattfelden ZH) hat das Bundesgericht klargestellt, was dies bedeutet, nämlich eine konsequente Mobilisierung aller Bauzonenreserven, und zwar nicht bloss zu einem Drittel oder zu 50 Prozent wie in den Datenblättern angenommen. Das bedeutet, dass die Annahmen in den Datenblättern für die konkrete Bemessung des Bauzonenbedarfs nicht hinreichend sind.

Mit der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung des ARE vom Dezember 2020, bereinigt im Mai 2022 (Wegleitung "Ermittlung Bauzonenbedarf") wurde den Gemeinden ein Hilfsmittel zur Verfügung gestellt, in welchem dargelegt ist, was in den Ortsplanungen der Gemeinden in Bezug auf die Bauzonendimensionierung, insbesondere in Bezug auf die Dimensionierung der WMZ zu beachten ist respektive wie der Bauzonenbedarf ermittelt werden kann.

b) Bevölkerungsentwicklung

Im Kapitel 5.1.6 des PMB werden die Zahlen der Übersicht BZK vom 12. November 2019 erläutert, wobei diese auf die Bevölkerungsperspektive 2016 – 2045 basieren. Bei dieser Perspektive liegt die Abnahme der Bevölkerung bis ins Jahr 2030 bei 57 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW), wobei bis ins Jahr 2045 wiederum eine Zunahme der Bevölkerung um 149 EW prognostiziert wird. Inzwischen liegen indes neuere aktualisierte Perspektiven vor (2019 – 2050 sowie 2022 – 2050), welche für Klosters selbst in Anwendung des Szenarios "hoch" eine deutliche Abnahme der Bevölkerungszahlen voraussagen (-176 EW bis 2036/37).

Die Ausführungen im PMB stellen somit bei der Bedarfsanalyse auf eine überholte Bevölkerungsprognose ab. Dies war bereits bei der Erarbeitung des KRL der Fall. Im Rahmen der Stellungnahme des ARE vom 11. Mai 2021 zum KRL-Entwurf wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass für die Erarbeitung der Totalrevision der Ortsplanung die aktuellsten Grundlagen zu verwenden sind.

Praxisgemäss können die Gemeinden zwischen den Prognosen von 2019 und von 2022 diejenige Bevölkerungsperspektive als Grundlage wählen, welche für sie das günstigere Szenario darstellt. Für die Gemeinde Klosters spielt es bis ins Jahr 2037 keine Rolle, ob die Perspektive von 2019 oder jene von 2022 verwendet wird, da die EW-Entwicklung bis dahin gemäss beiden Prognosen fast keine Unterschiede zeigt. Schaut man weiter in die Zukunft, dann zeigt sich die neuere Übersicht noch pessimistischer als diejenige vom November 2019 (- 515 EW bis 2047 gegenüber - 228 EW bis 2046).

In den Kapiteln 5.1.5 und 5.1.7 des PMB führt die Gemeinde Klosters aus, dass sie die Berechnungen und Beurteilungen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung durch den Kanton Graubünden vehement angezweifelt und generell in Frage stellt. Sie tut kund, dass sie damit nicht einverstanden ist und alles unternommen wird, um dieses Szenario zu widerlegen und den bisherigen Trend zu stoppen. Die Gemeinde präsentiert in der Folge verschiedene

Massnahmen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, welche bereits in Angriff genommen wurden (vgl. Ziffer 5.1.7, Seite 18 ff. des PMB).

Die erläuterten drei Massnahmen sind grundsätzlich begrüssenswert. Neben dem von der Gemeinde erhofften Effekt auf die Bevölkerungszahlen können die beschriebenen Massnahmen – insbesondere die Abgabe von kommunalen Reservebauplätzen im Baurecht an Einheimische – auch der Baulandmobilisierung dienen. Wie gross die Effekte dieser Massnahmen sein werden, kann indes nicht vorhergesehen werden. Mit anderen Worten bleibt unklar und ist im PMB auch nicht konkret ausgewiesen, in welcher Grössenordnung sich dies auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auswirkt, zumal ein Teil der anvisierten Massnahmen qualitativer Natur ist. Die spezielle Situation einer touristischen Gemeinde ist bei der Berechnung der Bevölkerungsprognosen mit den dazu verwendeten Faktoren dieses Raumtypus jedenfalls bereits aufgefangen respektive berücksichtigt. Die Massnahmen betreffend den Einbezug der Zweitheimischen kann ebenfalls nicht berücksichtigt werden, weil es völlig offen ist, ob – und wenn ja – in welchem Umfang durch diese Massnahme eine positive Wirkung auf die Bevölkerungsentwicklung erzielt werden kann.

In unserer Beurteilung erscheint es sehr zweifelhaft, dass der prognostizierte Trend aufgrund der ins Auge gefassten Massnahmen umgekehrt werden kann. Wir sehen darum keinen Grund, die offiziellen Bevölkerungsprognosen als Grundlage für die Bauzonendimensionierung in der Gemeinde Klosters nicht in der Weise heranzuziehen, wie dies in anderen Bündner Gemeinden auch praktiziert wird (Wahl der günstigeren Prognose der Jahre 2019 und 2022; vgl. vorstehend). Für eine andere Beurteilung müsste die Gemeinde transparent und schlüssig mittels von konkreten und nachvollziehbaren Zahlen aufzeigen können, wie allfällige Abweichungen von den Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik zustande kommen.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass es als nicht wahrscheinlich beurteilt wird, dass aufgrund der ins Auge gefassten geplanten Massnahmen die negative Bevölkerungsentwicklung nachhaltig in eine Bevölkerungszunahme umgekehrt werden kann.

c) Übersicht der Bauzonkapazität (Übersicht BZK) / Gemeindedatenblatt

Die Gemeinde hat als Bestandteil der Vorprüfungsunterlagen eine auf 18. November 2022 datierte Übersicht der Bauzonkapazität (Übersicht BZK) eingereicht. Diese Übersicht weist die Gemeinde eindeutig als sogenannte C-Gemeinde mit negativer Bevölkerungsprognose aus und bescheinigt Klosters bis ins Jahr 2036 einen Bevölkerungsrückgang von 176 Einwohnern bei einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve von 619 EW. Die Daten basieren dabei auf dem Szenario "hoch" der Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050 für die Gemeinde Klosters.

Im Zuge der zwischenzeitlich geänderten Ausgangslage betreffend die Berechnung des Bauzonenbedarfs sowie aufgrund der Verfügbarkeit von neueren Bevölkerungsprognosen (vgl. lit. b) vorstehend) hat das ARE eine aktualisierte Übersicht BZK erstellt. Diese datiert vom 8. März 2024 und basiert auf der Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050. Die aktualisierte Übersicht BZK zeigt bis ins Jahr 2037 einen Bevölkerungsrückgang sowie eine mobilisierbare Kapazitätsreserve in demselben Ausmass auf wie diejenige der Gemeinde vom November 2022.

d) WMZ-Kapazitätsreserven und -Bedarf hinsichtlich Auszonungen

Bei den verschiedenen Übersichten BZK, welche anhand der ändernden Datenlage über die letzten Jahre immer wieder erstellt wurden, zeigt sich im Endeffekt, dass die Gemeinde Klosters in sämtlichen Fällen eine C-Gemeinde bleibt. Dies ist schlussendlich ausschlaggebend dafür, dass die Gemeinde Rückzonungen ergreifen muss, damit ihre Ortsplanung gesetzes- respektive richtplankonform ist. Wie gross die Rückzonungsfläche konkret beträgt, ergibt sich in theoretischer Hinsicht aufgrund der Diskrepanz zwischen erwarteter Einwohnerzahl auf der einen Seite und der Baulandreserve auf der anderen Seite.

Die Gemeinde Klosters sieht gemäss der vorliegenden Vorprüfungsvorlage vor, eine Reduktion der WMZ um rund 9.9 ha vorzunehmen. Zusätzlich plant sie Umzonungen von der WMZ in die Zone für Grünfläche von rund 3.5 ha. Diese Rück- und Umzonungsbestrebungen sind grundsätzlich sehr zu würdigen. Weil alle Bevölkerungsprognosen für Klosters negativ aus-

fallen, muss die Gemeinde Klosters gemäss Wegleitung "Ermittlung Bauzonenbedarf" dennoch grundsätzlich sämtliche vorhandenen Bauzonenreserven ausserhalb des Siedlungskörpers rückzonieren. Für eine solche Reduktion ins Visier genommen müssen mit anderen Worten indes nicht die Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets (wüG) sondern ausschliesslich diejenigen ausserhalb des wüG. Die Gemeinde Klosters wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Rückzonierungsbemühungen darauf zu achten sein wird, dass die Ausscheidung von unzulässigen Punktbauzonen vermieden werden kann.

Auf Basis der Wegleitung "Ermittlung Bauzonenbedarf" kann im Falle von Rückzonungsgemeinden alternativ über die Anzahl der verbleibenden Bauparzellen geprüft werden, ob eine angemessene WMZ-Reserve im Sinne des KRIP-S (Kap. 5.2.2) vorhanden ist oder nicht. Dabei wird den Gemeinden pro 100 heute vorhandenen EW ein Bauplatz zugestanden. Im Falle der Gemeinde Klosters ergeben sich in Anwendung dieser Methodik rund 40 bis 45 Bauplätze.

Diese Reserveflächen müssen a priori innerhalb des wüG liegen. Die Ausscheidung von Restreserven ausserhalb des wüG kommt nur insoweit in Frage, als der vorstehend erwähnte Grundbedarf an Bauplätzen nicht innerhalb des wüG abgedeckt werden kann. Dies ist in der Gemeinde Klosters jedoch nicht gegeben, weil in Klosters innerhalb des wüG noch um die 100 Bauplätze vorhanden sind. Ausnahmsweise kann einer Gemeinde eine grössere Reserve zugestanden werden, so beispielsweise wie im Falle von Klosters, wenn die im wüG liegende WMZ-Reservefläche den Flächenbedarf für die zuzugestehende Mindestanzahl an Bauplätzen übersteigt.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen resultiert, dass die Gemeinde Klosters sämtliche Flächen, welche ausserhalb des wüG liegen, nicht mehr der WMZ zuweisen darf, zumal sich im PMB keine ausreichenden Argumente im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung finden, welche den Verzicht auf solche Rückzonungen begründen würden. Dies ergibt sich aufgrund des Umstandes, dass der WMZ-Bedarf für den im RPG vorgegebenen Planungshorizont von 15 Jahren mit den Flächen, die innerhalb des wüG liegen, mehr als abgedeckt ist.

An den Siedlungsrändern ausserhalb des wüG finden sich noch einige unüberbaute Parzellen, welche der Landwirtschaftszone oder allenfalls eine anderen Nichtbauzone zugewiesen werden müssen. Sollte die Gemeinde Klosters vorsehen, Baulandreserven ausserhalb des wüG in der Bauzone zu belassen, müsste dies im Einzelnen konkret und nachvollziehbar begründet werden. Die Begründungen sind in der Regel dann ausreichend, wenn sie sich auf Art. 1 und Art. 3 RPG stützen können.

e) WMZ-Kapazitätsreserven und -Bedarf hinsichtlich Einzonungen

Die Gemeinde Klosters möchte im Gebiet "Heid Süd" drei Parzellen im Gesamtumfang von 2'266 m² von der Zone "Übriges Gemeindegebiet" in die Wohnzone c einzonen. Zur Begründung wird hauptsächlich auf den bestehenden Quartierplan verwiesen, welcher aus dem Jahr 2011 stammt. Im Rahmen der durchgeführten Quartierplanung wurde demnach für dieses Gebiet die Erschliessung sichergestellt, die Bebauung geregelt und eine Neuzuteilung vorgenommen. Die Parzelle Nr. [REDACTED] sowie die unüberbauten Parzellen [REDACTED] wurden mit der Mitteilung an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Quartierplanperimeter aufgenommen, wonach die Gemeinde diese Parzellen künftig der Bauzone zuweisen werde. Eine weiterführende Erläuterung dieser Aussage findet sich im PMB nicht.

Angesichts der voraussichtlich verbleibenden Kapazitätsreserven innerhalb des wüG (vgl. lit. d) vorstehend) ist die geplante Einzonung als äusserst kritisch zu bewerten. Der rechnerische Bedarf ist dafür nicht gegeben. Die im PMB enthaltene Argumentation genügt nicht, um in einer C-Gemeinde den Bedarf für eine Einzonung auszuweisen. Ebenfalls vermag die Tatsache, dass sich die Liegenschaften an besterschlossendster Lage befinden (Nähe Bahnhof von Klosters Platz, ÖV-Güteklasse B) nicht zu überzeugen, da dieses Kriterium auch auf die relativ grossen unüberbauten Reserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes (wüG) in der näheren Umgebung des Quartiers "Heid" (beispielsweise auf die Parzellen [REDACTED],

_____) sowie auf zahlreiche Parzellen, welche laut der vorliegenden Vorprüfungsvorlage von der Gemeinde zur Rückzonung vorgesehen sind, zutrifft.

Ferner ist zu beachten, dass Einzonungen nur nach konsequenter Mobilisierung der bestehenden Reserven zulässig sind (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Zwar sieht die Gemeinde vorliegend eine Mobilisierung der unüberbauten Parzellen vor. Dabei gewährt sie jedoch das gesetzliche Maximum von 8 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist) für die Überbauungsfrist. Folglich greift diese Massnahme frühestens 10 Jahre nach Rechtskraft. Ferner finden sich zahlreiche Ställe in den Bauzonen, welche nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden. Damit kann nicht von einer konsequenten Mobilisierung im Sinne des RPG, welche für eine Einzonung nötig ist, gesprochen werden. Nach dem Gesagten ist die geplante Einzonung nicht hinreichend begründet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Genehmigung für eine vorgenommene Einzonung nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn eine konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven vorgenommen worden ist und die Einzonungen hinreichend im Sinne von Art. 1 und 3 RPG begründet werden. Dies erscheint im vorliegenden Fall nicht möglich. Auch mit Blick auf die in der Nähe der zur Einzonung vorgesehenen Flächen innerhalb des wüG noch umfangreich vorhandenen Reserven in der Wohnzone c ist auf die Einzonung der Parzellen _____ in die Wohnzone c somit zu verzichten.

f) Prüfung hinsichtlich Baulandmobilisierung (BLM)

Die Festlegungen zur Baulandmobilisierung (BLM) sind mit Ausnahme von leerstehenden Ställen, welche sich teilweise inmitten oder randlich der Siedlungen innerhalb der Bauzone befinden, korrekt erfolgt. Bezüglich der vorgenannten Ställe (Brachen gemäss Stand der Überbauung, Baureife und Erschliessung; UEB) wird der Gemeinde im Hinblick auf eine möglichst flexible und offene zukünftige Handhabung der Thematik der WMZ-Dimensionierung das Folgende empfohlen:

- Soweit die vorerwähnten Stallbauten am Rande der WMZ liegen, soll ihre Rückzonung in die Landwirtschaftszone geprüft werden.
- Soweit sich die vorerwähnten Stallbauten inmitten des der WMZ zugewiesenen Gebietes befinden respektive falls die Gemeinde auf Rückzonungen im Sinne des vorstehenden ersten Aufzählungszeichens verzichten möchte, ist ihr zu empfehlen, auch diese mit Ställen überbauten Parzellen mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit zu unterstellen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Klosters den Mobilisierungsauftrag gemäss KRIP-S bezüglich der WMZ im Grundsatz korrekt umgesetzt hat. Nach der Genehmigung der Revision wird das Grundbuchamt anzuweisen sein, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (vgl. Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).

g) Prüfung hinsichtlich Mehrwertabgabepflicht (MWA-Pflicht)

Verschiedene der geplanten Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig im Sinne der KRG-Bestimmungen von Art. 19i bis 19w. Zu beachten sind dabei insbesondere Art. 19i KRG "Abgabepflicht" und Art. 19j KRG "Abgabetatbestände". Nach Art. 19i KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme gemäss Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten, soweit auf die einzelne betroffene Parzelle bezogen Mehrwerte von mehr als Fr. 20'000.-- entstehen. Dabei ist zu beachten, dass für die Beurteilung, ob eine getroffene Planungsmassnahme die Pflicht zur Entrichtung einer Mehrwertabgabe auslöst, jede einzelne Parzelle heranzuziehen ist, wobei Verrechnungen von allfälligen gleichzeitig auf der jeweiligen Parzelle vorgenommenen Auszonungen nicht möglich sind. Keine Abgabe erhoben wird dabei einzig bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, also namentlich für die Schaffung neuer ZöBA zur Abdeckung eines direkten Bedürfnisses der Öffentlichkeit. Die Frage, ob eine Planungsmassnahme zu einer Abgabepflicht führt oder nicht, ist durch das AIB auf entsprechendes Gesuch der betroffenen Gemeinde gutachterisch abzuklären.

Anhang 1 des PMB enthält eine Übersicht über die Planungsmassnahmen inklusive die Grobüberprüfung betreffend Mehrwertabgabe. Was die vorgenommenen WMZ-Einzonungen sowie einzelne WMZ-Um- und Aufzonungen betrifft, ist diese Übersicht im Grundsatz nicht zu beanstanden. Es ist lediglich darauf hinzuweisen, dass die Übersicht verständlicherweise die im Gebiet "Heid Süd" zur Einzonung in die Wohnzone c vorgesehenen Parzellen enthält, welche derweil wegen mangelnder Genehmigungsvoraussetzungen (vgl. lit. e) vorstehend) von der Liste zu entfernen sein werden.

Basierend auf Art. 14b Abs 2 BauG sieht die Gemeinde vor, sämtliche Um- und Aufzonungen ebenfalls der MWA-Pflicht unterstellt sind. Diesbezüglich wurde anhand einer zufällig ausgewählten Parzelle in Funktion zur Zonenart abgeschätzt, ab welcher Grösse ein Grundstück mehrwertpflichtig wird. Entsprechend wird die Liste betreffend Um- und Aufzonungen in jedem Fall noch zu ergänzen sein. Abschliessend ist betreffend der mehrwertpflichtigen Um- und Aufzonungen zu erwähnen, dass der Kanton keine Abgabeteile erhält. Vielmehr geht die Mehrwertabgabe bei den Abgabebetständen "Umzonung" und "Aufzonung" vollständig in den kommunalen Fonds (vgl. Art. 19p Abs. 2 KRG).

Im Übrigen wird die Gemeinde noch darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund der sich mittlerweile in Rechtskraft erwachsenen Phase II der Nutzungsplanung (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 25 vom 15. Januar 2024) verschiedene Zonenanpassungen ergeben haben, welche in der Übersicht über die Planungsmassnahmen inklusive die Grobüberprüfung betreffend Mehrwertabgabe zu berücksichtigen sein werden. Davon betroffen sind beispielsweise die Parzelle Nr. ■■■ (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone), die Parzelle Nr. ■■■ (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt der bislang rechtskräftigen Wohnzone 0.5 2. Nutzungsetappe), die Parzelle Nr. ■■■ (Vergrösserung der Zone "Übriges Gemeindegebiet"), die Parzelle Nr. ■■■ (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone) und die Parzelle Nr. ■■■ (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt "Geschützte Baumgruppe"). Zusammenfassend ergibt sich, dass die Liste für gewisse Parzellen zu überarbeiten ist, wobei nötigenfalls das AIB für die Ausarbeitung eines Kurzgutachtens beizuziehen sein wird.

Im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der vorliegend zur Debatte stehende Planung nach Art. 13 KRVO werden die in der Übersicht gemäss Anhang 1 des PMB enthaltenen Informationen und Daten mittels in der Zwischenzeit seitens des ARE zur Verfügung gestellten Text-, Plan- und Parzellenlisten im Übrigen ohnehin neu zu generieren sein. Die Gemeinde wird diesbezüglich auf die folgenden Musterdokumente des ARE hingewiesen:

- PMB-Texthilfen zur Thematik "Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe".
- Planbeilage betreffend Einzonungen und Auszonungen (Darstellungsbeispiel).
- Parzellenliste "Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen".
- Pdf-Erläuterungen zur Parzellenliste (2. Lasche im Excel).

Sämtliche vorstehend erwähnten Musterdokumente können auf der Webseite des ARE heruntergeladen werden (vgl. www.aren.ch → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Vollzugshilfen BLM / MWA). Ferner wird an dieser Stelle auch auf die Liste betreffend Vollständigkeit der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren hingewiesen, welche an derselben Stelle von der Webseite des ARE einsehbar ist.

7.1.4 Prüfung von spezifischen Umzonungen respektive von weiteren Fallbeispielen

a) Umzonung von Hotelzonen in Saas zu Wohnzonen (vgl. Seite 28 PMB)

Das Vorhaben der Gemeinde, die bisher rechtsgültigen Hotelzonen auf den sich in der Ortschaft Saas befindenden Parzellen Nr. ■■■ und Nr. ■■■ aufzuheben und die besagten Parzellen neu der Wohnzone b zuzuweisen, kann gutgeheissen und umgesetzt werden.

b) Entflechtung der Mischzone im Gebiet "Doggiloch" (vgl. Seite 28 PMB)

Die Gemeinde möchte die im Gebiet "Doggiloch" bestehende Gewerbe-Wohnzone 0.8 neu in eine Wohnzone b sowie in eine Gewerbezone aufteilen. Da der Bestand der Nutzungen im betroffenen Gebiet basierend auf einen aus dem Jahr 2003 stammenden Quartierplan als

reine Wohn- respektive Gewerbeflächen in Erscheinung treten, steht der vorgesehenen Entflechtung der Nutzungen nichts im Wege. Dieses Vorhaben kann weiterverfolgt und umgesetzt werden, und der Quartierplan aus dem Jahre 2003 kann aufgehoben werden.

c) Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet "Müliweg" gelegenen Parzellen Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ (vgl. Seite 29 PMB)

Die im Müliwegquartier gelegenen Parzellen Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ gehören derselben Eigentümerschaft. Ursprünglich hat die Gemeinde Klosters vor, die Liegenschaft Nr. ■■■■ auszu-zonen. In der Folge hat die Eigentümerschaft beantragt, zumindest eine Teilfläche der Parzelle Nr. ■■■■ innerhalb der Wohnzone zu belassen. Im Gegenzug bot die Eigentümerschaft an, den Gartenbereich der Parzelle Nr. ■■■■ zurückzuzonen.

Im Sinne des Wunsches der Eigentümerschaft sieht die Gemeinde laut dem zur Vorprüfung vorliegenden Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Platz" nun vor, auf beiden Liegenschaften jeweils entlang der südlichen Parzellengrenze einen rund 15 m breiten Streifen der Zone für Grünflächen zuzuweisen. Die Gemeinde begründet diesen Planungsentscheid einerseits damit, dass so eine einvernehmliche Lösung gefunden werden könne. Andererseits macht sie geltend, dass eine Rückzonung der Parzelle Nr. ■■■■ eine Lücke in der bebauten Siedlung generieren würde und dass heute eine Bestockung innerhalb der Bauzone bestehe, welche nicht dem Waldareal zugehöre. Mit der ausgeschiedenen Grünzone, welche die bestehende Bestockung betreffe, könne eine grüne Spange im Sinne einer natürlichen Vernetzung der im Westen und Osten gelegenen Landwirtschaftszonen gesichert werden. Im Übrigen sollen die Parzellen Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ in der Wohnzone verbleiben.

Während die Parzelle Nr. ■■■■ gemäss dem vom ARE generierten technisch weitgehend überbauten Gebiet (twüG) als Rückzonungsfläche bezeichnet ist, befindet sich die Parzelle Nr. ■■■■ innerhalb des twüG. Auf Luftbildern ist zudem ersichtlich, dass die unüberbaute Parzelle Nr. ■■■■ problemlos der Landwirtschaftszone zugewiesen werden kann, weil sie zusammen mit der östlich angrenzende Landwirtschaftsfläche ein grösseres bautenfreies Gebiet bildet. Die Ausscheidung einer Zone für Grünflächen, welche zum Ziel hat, einen Vernetzungskorridor zu schaffen, ist aus ökologischer Sicht im Allgemeinen zwar begrüssenswert. Im vorliegenden Fall wird die Relevanz eines solchen Korridors aufgrund der bestehenden Situation mit einem nicht sehr dicht bebauten Quartier, einem kleinen Wäldchen und der Landquart im Süden sowie offenen Landwirtschaftsflächen im Osten und im Westen als nicht gegeben beurteilt.

Entsprechend ist die Nutzungsplanung für die Parzellen Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ im Sinne der ursprünglichen Absicht der Gemeinde zu ändern, was bedeutet, dass die gesamte Parzelle Nr. ■■■■ der Landwirtschaftszone zuzuweisen sein wird und die Parzelle Nr. ■■■■ komplett innerhalb der Bauzone verbleiben kann. Zusammen mit der Parzelle Nr. ■■■■ ist auch die Parzelle Nr. ■■■■ in die Landwirtschaftszone auszuscheiden. Allenfalls kann selbstredend geprüft werden, ob es im Sinne des Ortsbildes zweckmässig ist, den Gartenbereich der Parzelle Nr. ■■■■ der Zone für Grünflächen zuzuweisen.

d) Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet "Müliweg" / "Chrüz" / "Bündi" / "Rohr" gelegenen Parzellen Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ (vgl. Seite 30 PMB)

Die Grundstücke Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ sind im Eigentum derselben Grundeigentümerschaft. Diese hat beim Gemeindevorstand beantragt, die Parzelle Nr. ■■■■ in der Bauzone zu belassen. Im Gegenzug hat sie angeboten, eine Teilfläche der Parzelle Nr. ■■■■ der Zone für Grünflächen zuzuweisen.

Entsprechend dem Antrag der Eigentümerschaft sieht die Gemeinde laut den zur Vorprüfung vorliegenden Zonenplänen mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Dorf" und "Klosters Platz" vor, die Parzelle Nr. ■■■■ in der Bauzone zu belassen sowie eine am südlichen Rand der Parzelle Nr. ■■■■ gelegene Flächen von rund 650 m² der Zone für Grünflächen zuzuweisen. Die Gemeinde begründet diesen Planungsentscheid einerseits damit, dass so eine einvernehmliche Lösung gefunden werden könne. Andererseits macht sie geltend, dass es sich bei der Parzelle Nr. ■■■■ aus Ihrer Sicht um eine Baulücke in der bebauten Siedlung

handle, welche zudem der Erschliessung von zwei benachbarten Parzellen diene. Das Teilstück der Parzelle Nr. ■■■■■, welches in die Zone für Grünflächen ausgeschieden werden solle, diene als Zufahrt respektive als Erschliessung des östlich im Gebiet "Bündi / Rohr" angrenzenden Landwirtschaftslandes, welche so sichergestellt werden könne.

Die Parzelle Nr. ■■■■■ liegt am Siedlungsrand. Im Süden und im Westen bestehen auf der besagte Parzelle Haus- respektive Parkplatzzufahrten der benachbarten Grundstücke Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■. Die vorstehend beschriebene Auffassung der Gemeinde, dass es sich bei der Parzelle Nr. ■■■■■ um eine Baulücke handle, welche entsprechend der Bauzone zuzuweisen sei, kann geteilt werden. Die auf der Parzelle Nr. ■■■■■ zur Ausscheidung vorgesehene Zone für Grünflächen ist dagegen zu hinterfragen. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Zone für Grünflächen, Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung zu erhalten respektive zu schaffen, erscheint uns die auf der Parzelle Nr. ■■■■■ ausgeschiedene Zone für Grünflächen unnötig (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 7.5, Seite 26 f. nachstehend). Vielmehr soll die Parzelle Nr. ■■■■■ vollständig der Wohnzone b zugewiesen werden. Dabei ist im Sinne der Zielsetzung der Siedlungsverdichtung zu prüfen, ob die bautenfreie Fläche mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Zufahrt mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit nach Art 14a BauG zu belegen ist.

e) *Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet "Sand" gelegenen Parzellen Nr. ■■■■■, Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ (vgl. Seite 31 PMB)*

Laut Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Platz" sieht die Gemeinde Klosters vor, die im Gebiet "Sand" gelegenen Parzellen Nr. ■■■■■, Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ der Wohnzone b zuzuweisen.

Im Jahr 2018 wurden für die vorgenannten Parzellen zwei Baugesuche eingereicht. Es folgten Einsprachen gegen die Vorhaben, welche das Verwaltungsgericht abgewiesen hat, woraufhin die Einsprechenden das Urteil an das Bundesgericht weitergezogen haben. Mit Bundesgerichtsentscheid (BGE) 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 wurden die Einsprachen gutgeheissen. Das Bundesgericht machte zur Begründung insbesondere die überdimensionierte Bauzone in der Gemeinde Klosters geltend und hielt fest, dass die Gemeinde zunächst die Lage der fraglichen Parzellen hätte überprüfen und zudem die Frage hätte beantworten müssen, ob sie als Bauzone geeignet sind.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die besagten drei Liegenschaften Teil eines geschlossenen Quartiers darstellen und dass sie infolge des in westlicher Richtung ausserhalb der Bauzone bestehenden Landwirtschaftsbetriebs als Baulücke betrachtet werden können. Bei einer Nichteinzonung der zur Debatte stehenden Flächen würde die Bauzone im Gebiet "Sand" lediglich noch vier überbaute Parzellen umfassen. Zudem seien die bauwilligen Grundeigentümerchaften bereit, mit ihren Wohnbauprojekten dem aktuellen Bedarf an Erstwohnungen entgegenzuwirken.

Den vorstehenden Begründungen für eine Belassung der Parzellen Nr. ■■■■■, Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ in der Wohnzone b kann nicht gefolgt werden. So hielt das Bundesgericht in seinem Urteil fest, dass aus den Akten ersichtlich sei, dass sich die fraglichen Parzellen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden und die ausgewiesene Wohnzone an dieser Stelle klein und von anderen Bauzonen isoliert sei. Überbaute Grundstücke gebe es mehrheitlich nur entlang der Monbielerstrasse, während das weiter von der Strasse entfernte Gebiet bis hin zur Landquart, wo die gemäss Baugesuchen aus dem Jahr 2018 umstrittenen Bauten zu liegen gekommen wären, nicht weitgehend überbaut sei. Weiter hielt das Bundesgericht fest, dass namentlich die Fläche zwischen den Gebäuden an der Monbielerstrasse und dem südlich parallel zur Strasse verlaufenden Fluss Landquart, wo die vorliegend umstrittenen Bauten erstellt worden wären, weitgehend unüberbaut sei. Auch die auf der gegenüberliegenden Seite der Landquart liegende Fläche sei nicht überbaut.

Aufgrund der Tatsache, dass es in Klosters genügend andere Baulandreserven gibt, welche tatsächlich Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes darstellen und die betreffenden Parzellen sich am Siedlungsrand innerhalb eines nicht weitgehend überbauten Gebietes befinden, kommen wir zum Schluss, dass eine Zuweisung der betroffenen Parzellen zur

Wohnzone b nicht möglich sein wird. Dass die genannten Grundstücke erschlossen, ganzjährig zugänglich und mit dem Privatauto und dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sind sowie dass die Grundeigentümer die Absicht haben, gesetzeskonforme Erstwohnungen zu erstellen, ändert an dieser Beurteilung unter den gegebenen Umständen nichts. Die betroffenen Flächen sind somit der Nichtbauzone zuzuweisen. Wir gehen mit der Gemeinde einig, dass das Quartier "Sand" südlich der Monbielerstrasse nur noch vier überbaute Parzellen umfasst, wenn die Parzellen Nr. ■■■■■, Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ rückgezont werden. In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde prüfen, ob die vier überbauten Parzellen ebenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen sind, weil eine nicht gesetzeskonforme Klein- respektive Punktbauzone entsteht. Die vorgenommenen Zonierungen werden in Bezug auf diese Frage grundsätzlich über das gesamte Gemeindegebiet zu prüfen sein, so beispielsweise betreffend der unmittelbar östlich des Quartiers "Sand" gelegenen Parzelle Nr. ■■■■■.

f) Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet "Spetzger" gelegenen Parzellen Nr. ■■■■■, Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ (vgl. Seite 32 PMB)

Die im Gebiet "Spetzger" gelegenen Parzellen Nr. ■■■■■, Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ gehören derselben Grundeigentümerschaft. Ursprünglich hatte die Gemeinde Klosters vor, einen Teil der Parzelle Nr. ■■■■■ zurückzuzonen und die Parzellen Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ in der Wohnzone b zu belassen. Die von dieser Zonierung betroffene Eigentümerschaft beantragte daraufhin beim Gemeindevorstand, die Parzelle Nr. ■■■■■ in der Bauzone zu belassen und bot an, im Gegenzug die unüberbauten und teilweise bestockten Flächen auf den Parzellen Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ der Zone für Grünflächen zuzuweisen.

Im Sinne des vorerwähnten Antrags sieht die Gemeinde Klosters laut dem zur Vorprüfung vorliegenden Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Dorf" vor, die Parzelle Nr. ■■■■■ der Wohnzone b zuzuweisen. Das nördlich angrenzende Grundstück Nr. ■■■■■ und der nicht bebaute Teil des noch weiter nördlich gelegenen Grundstücks Nr. ■■■■■ sollen dagegen in die Zone für Grünflächen ausgeschieden werden. Die Gemeinde begründet ihren Planungsentscheid im Wesentlichen damit, dass so eine einvernehmliche Lösung gefunden werden könne. Zudem führt sie aus, dass das der Zone für Grünflächen zuzuweisende Terrain grösser ist als das in die Wohnzone b ausgeschiedene Grundstück Nr. ■■■■■ und dass die Parzelle Nr. ■■■■■ – wie im Übrigen auch die Parzellen Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ – erschlossen seien.

Den vorstehend beschriebenen Zonierungsvorschlag der Gemeinde beurteilen wir indes als nicht genehmigungsfähig. Während sich die Parzelle Nr. ■■■■■ überwiegend ausserhalb des twüG befindet, gehören die Parzellen Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ weitgehend dem twüG an. Schon aufgrund dieser Tatsache handelt es sich im Falle der Parzelle Nr. ■■■■■ um eine typische Rückzonungspotenzialfläche. Das noch völlig unbebaute Grundstück nimmt als bedeutendes Teilgebiet an der südlich angrenzenden Wiesenfläche teil. Aus unserer Sicht handelt es sich eindeutig nicht um eine Baulücke, welche geschlossen werden soll.

Dagegen erscheint die Zuweisung der unüberbauten Parzelle Nr. ■■■■■ zur Zone für Grünfläche nicht zwingend, zumal der vorliegende PMB keine Begründung für die vorgenommene Zonenzuweisung enthält (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 7.5, Seite 26 f. nachstehend). Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass die Parzelle Nr. ■■■■■ der Landwirtschaftszone zuzuweisen und dass die Zonenzuweisung bezüglich der Parzellen Nr. ■■■■■ und Nr. ■■■■■ nochmals zu überprüfen ist.

g) Vorgesehene Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau im Gebiet "Oberdorf" in Serneus (vgl. Seite 32 f. PMB)

Entsprechend dem Antrag der betroffenen privaten Grundeigentümerschaften sieht die Gemeinde gemäss Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Serneus-Mezzaselva" vor, im Oberdorf des Ortes Serneus am Rand der Siedlung die folgenden unüberbauten und zusammenhängenden Flächen im Umfang von rund 2'100 m² in der Dorfzone zu belassen:

- Teilfläche der Parzelle Nr. ■■■■■.
- Parzelle Nr. ■■■■■.
- Teilfläche der Parzelle Nr. ■■■■■.
- Parzelle Nr. ■■■■■.

- Teilfläche der Parzelle Nr. [REDACTED].
- Parzelle Nr. [REDACTED]
- Parzelle Nr. [REDACTED]

Die betroffenen Flächen sind mit einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau überlagert. Im PMB werden diese Zonierungen damit begründet, dass sich das Gebiet innerhalb des Baukörpers von Serneus befinde, erschlossen sei und eine Baulücke darstelle. Es handle sich um eine der letzten Bauzonenkapazitäten des Dorfes Serneus, welche erhalten bleiben solle.

In unserer Beurteilung bilden die vorgenannten Parzellen respektive Parzellenteile eine Siedlungsrandfläche, welche sowohl ausserhalb des twüG als auch ausserhalb des wüG liegt. Entsprechend handelt sich dabei zweifelsfrei um ein Rückzonungspotenzialgebiet. Entsprechend werden die genannten Parzellen respektive Parzellenteile aus der Bauzone zu entlassen und der Landwirtschaftszone oder allenfalls einer anderen Nichtbauzone zuzuweisen sein. Dabei ist es nicht beachtlich, dass die Flächen erschlossen sind. Dies ist bei vielen anderen Flächen der Landwirtschaftszone ebenfalls der Fall. Unserer Ansicht zielt im Übrigen auch das Argument der Gemeinde Klosters ins Leere, wonach es sich hier um eine der letzten Bauzonenkapazitäten des Dorfes Serneus handle, welche erhalten bleiben solle. Es bleiben nämlich aus unserer Sicht in Serneus genügend Bauzonenkapazitäten bestehen (beispielsweise die Parzellen Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED] sowie Teilflächen der Parzelle Nr. [REDACTED]).

h) *Vorgesehene Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau im Gebiet "Gruoba" in Mezzaselva (vgl. Seite 33 PMB)*

Die Gemeinde Klosters ist Eigentümerin der im Gebiet "Gruoba" in Mezzaselva gelegenen Parzelle Nr. [REDACTED]. Gemäss Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Serneus-Mezzaselva" soll eine sich entlang der Gruabawegs erstreckende Fläche im Halte von 1'671 m² der Wohnzone b zugewiesen werden. Weiter ist vorgesehen, die in der Wohnzone b zu belassende Fläche mit einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau zu überlagern. Im Übrigen wird die Parzellen Nr. [REDACTED] der Landwirtschaftszone zugewiesen, soweit dies bisher nicht schon der Fall war.

Die Bemühungen der Gemeinde Klosters, kommunales Bauland für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, sind anerkennenswert. Im Hinblick auf die Möglichkeit, eine aktive Bodenpolitik durch die öffentliche Hand zu betreiben, wird ein solches Vorhaben seitens des Kantons grundsätzlich begrüsst.

Zu bemerken ist allerdings, dass sich die zur Debatte stehende Fläche zweifelsohne ausserhalb des wüG am Siedlungsrand befindet. Es wird damit eine ansonsten geschlossene und klar abgegrenzte Siedlungsfläche aufgebrochen. Aufgrund dieser Sachlage müsste hier im Grundsatz eine weitere Rückzonung vorgenommen werden, zumal gewisse Zweifel bestehen, ob der gewählte Standort für die von der Gemeinde anvisierte Zielsetzung (vgl. Art. 28a BauG) respektive für die Umsetzung des hier angestrebten Vorhabens wirklich geeignet ist. Zu denken ist dabei beispielsweise an die Erschliessungsqualität, an die bauliche Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und an die Attraktivität als Wohnlage.

Dass die Gemeinde als Eigentümerin über das Bauland verfügt und entsprechend grossen Einfluss auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an diesem Standort hat, spricht allerdings dafür, hier eine Ausnahme zu prüfen. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren wird die Gemeinde daher im PMB substanziell und konkret zu begründen haben, welche Vorteile dieser Standort im Hinblick auf seine Einzonung gegenüber anderen Standorten in der Gemeinde aufweist und weshalb sich dieser Standort besser zur Umsetzung einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau eignet als andere kommunale Bauzonenflächen. Mit anderen Worten muss schlüssig und einleuchtend aufgezeigt werden können, warum am zur Debatte stehenden Standort eine solche Ausnahme im Vergleich zu anderen Standorten gerechtfertigt ist.

i) Vorgesehene Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau auf der im Gebiet "Rufinis" gelegenen Parzelle Nr. [REDACTED] im Klosters Dorf

Laut Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Dorf" soll die Parzelle Nr. [REDACTED] in der Wohnzone d belassen werden. Die Gemeinde hat die besagte Parzelle mit einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau überlagert. Die Parzelle Nr. [REDACTED] befindet sich trotz Lage am Siedlungsrand innerhalb des wüG. Es handelt sich um eine Baulücke. Die Gemeinde kann die vorgesehene Zonierung der stimmberechtigten Bevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten. Im Hinblick auf die Sicherstellung der Schaffung von für preisgünstigen Wohnraum wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.2.3, Seite 12 zu Art. 28a BauG verwiesen werden.

7.1.5 Gesamtbeurteilung WMZ

Einerseits hat die Gemeinde Klosters in der vorliegenden Vorprüfungsvorlage bereits beträchtliche Rückzonungsanstrengungen unternommen. Die WMZ wurde um rund 10 ha reduziert. Dies ist sehr zu würdigen. Die Gemeinde leistet damit sowohl auf Stufe "Gemeinde" als auch auf Stufe "Region" und "Kanton" einen guten Beitrag zur Reduktion der zu grossen WMZ-Reserven und zur Erhöhung der Bauzonenauslastung.

Um einen weiteren Bodenverbrauch nach aussen zu vermeiden, haben Gemeinden mit konstantem Bevölkerungsrückgang andererseits Rückzonungen von Flächen ausserhalb des wüG konsequent umzusetzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn wie im Fall der Gemeinde Klosters innerhalb des wüG eine weit über dem rechnerischen Grundbedarf liegende Flächenreserve weiterhin in der WMZ verbleibt. Gemäss den zur Vorprüfung vorliegenden Zonenplänen liegen verschiedene WMZ-Reserven ausserhalb des wüG. Diese Reserven stellen mit Blick auf die Gleichbehandlung mit anderen rückgezonten Grundstücken respektive Grundeigentümerschaften problematische WMZ-Reserven dar. Sofern keine triftigen Gründe für den Verbleib der betreffenden Grundstücke in der WMZ vorgebracht werden können, sind diese Flächen darum ebenfalls zurückzuzonen.

Ferner wird die Gemeinde an dieser Stelle auf die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichts in Bezug auf die Ausweisung von Bauzonen respektive der Problematik der Schaffung unzulässiger Klein- oder Punktbauzonen hingewiesen. Demnach ist für die Ausscheidung einer Bauzone eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden nötig, welche eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen (z.B. Laden für die tägliche Versorgung, Post- oder Bushaltestelle) und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind (vgl. BGE 1C_62/2018 E. 6.1 vom 12.12.2018 sowie BGE 119 Ia 300 E. 3a vom 23.6.1993). Die vorhandenen Bauzonen sind diesbezüglich zu überprüfen. Zudem gilt zu beachten das eine Auszonung nicht die Aufhebung allfälliger Schutzbestimmungen rechtfertigt.

7.2 Arbeitszonen (Gewerbezonon, Gewerbe- und Wohnzone sowie Lagerzonen)

7.2.1 Grösse der Reserven

Die Arbeitszonen in der Gemeinde Klosters umfassen die Gewerbezonon, die Gewerbe- und Wohnzone sowie die Lagerzonen. Der Bestand an Arbeitszonen misst knapp 60'000 m², wobei diese Zonen weitgehend überbaut oder genutzt sind. Mit anderen Worten verfügt die Gemeinde Klosters über keine unüberbauten respektive ungenutzten Arbeitszonen.

Im Rahmen der Phase III der Revision ihrer Ortsplanung hat die Gemeinde vor, die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorzunehmen:

- Rückzonungen:
 - Gewerbe-/Wohnzone im Gebiet "Trun": Ca. 104 m².
 - Gewerbezone im Gebiet "Sagarüti": Ca. 194 m².
 - Gewerbezone im Gebiet "Doggiloch": Ca. 67 m².
 Total: Ca. 365 m².
- Umzonungen: Wohn-/Gewerbezone in Gewerbezone im Gebiet "Doggiloch": Ca. 6'513 m².
- Einzonungen:
 - Lagerzone im Gebiet "Sagarüti": Ca. 2'705 m².

- Gewerbezone im Gebiet "Walki": Ca. 246 m².
 - Gewerbezone im Gebiet "Bündi": Ca. 11'719 m².
 - Lagerzone im Gebiet "Bündi": Ca. 1'698 m².
 - Lagerzone im Gebiet "Doggiloch": Ca. 2271 m².
- Total: Ca. 18'639 m².

Die Gemeinde möchte unter dem Strich betrachtet ihre Arbeitszonen im Umfang von 18'274 m² erweitern, wobei diese Erweiterungen ca. 6'674 m² Lagerzonen und ca. 11'704 m² Gewerbezone betrifft. Einer Genehmigung der bereits zonenkonform genutzten Arbeitszonen im Umfang von rund 6.0 ha sowie der im Sinne einer Arrondierung vorgenommenen Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet "Walki" steht unter dem Aspekt der Grösse und des Bedarfs nichts entgegen.

7.2.2 Neue Lagerzonen in den Gebieten "Sagarüti" und "Doggiloch"

In Bezug auf die neu in den Gebieten "Sagarüti" und "Doggiloch" der Lagerzone zugewiesenen Flächen sind im PMB unter Ziffer 5.2.6 auf Seite 35 Ausführungen vorhanden. Demnach kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die neue Lagerzone im Gebiet "Sagarüti" zu keinen Nutzungskonflikten und zu keinem Mehrverkehr führe. Betreffend die neue Lagerzone im Gebiet "Doggiloch" führt die Gemeinde aus, dass der Bedarf für die Neuausscheidung ausgewiesen sei und die Erschliessung über eine bestehende Bauzone erfolge, sodass keine Konflikte bestünden.

Gemäss KRIP erfordert die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete von mehr als 1 ha ein Richtplanverfahren. Allein für die Einzonung der beiden Lagerzonen in den Gebieten "Sagarüti" und "Doggiloch" ist noch kein Richtplanverfahren notwendig, weil die Grenze von 1 ha damit noch nicht überschritten wird (901 m² + 2'705 m² + 2'271 m² < 10'000 m²; vgl. Ziffer 5.1.5, Seite 9 vorstehend).

Im Grundsatz sind basierend auf die Festlegungen im KRIP (vgl. Kapitel 5.2.3, Seite 5.2 – 25) Einzonungen für Betriebserweiterungen, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im Rahmen des PMB ist darum konkret und schlüssig aufzuzeigen, dass die beiden neu ausgeschiedenen Lagerzonen die vorstehend beschriebenen Voraussetzungen des KRIP zu erfüllen vermögen. Falls dies in genügender Weise gelingt und die räumliche Abstützung im Rahmen des RRIP erfolgt ist, könnten die zwei besagten Lagerzonen genehmigt werden. Die durchgeführte Umfrage zur Bedürfnisabklärung bei den Handels- und Gewerbebetrieben Klosters (vgl. Anhang 2 des PMB) reicht für einen Bedarfsnachweis für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen indes nicht aus. Im Falle der im Gebiet "Doggiloch" geplanten neuen Lagerzone wäre alternativ zu prüfen, ob die bestehende Gewerbezone auf den Parzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] in eine Lagerzone umgenutzt werden kann, soweit diese neu der Zone für Grünflächen zugeordnet werden soll.

7.2.3 Erweiterung der Gewerbezone sowie neue Lagerzone im Gebiet "Bündi"

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung der Gewerbezone sowie der neuen Lagerzone im Gebiet "Bündi" wird einerseits auf die Leitsätze und Handlungsanweisungen im KRIP (vgl. Kapitel 5.2.3, Seite 5.2 – 24 ff.), auf den RRIP "Siedlung" der Region "Prättigau / Davos" vom 16. / 24. Mai 2022 und die dazu verfassten Vorprüfungsberichte des ARE-Bund vom 18. Juni 2024 sowie des ARE vom 23. April 2024, aber auch auf die Ausführungen unter Ziffer 5.1.5, Seite 9 f. vorstehend verwiesen.

7.2.4 Baulandmobilisierung

Auch bei Arbeitszonen hat die Gemeinde Massnahmen zu treffen, damit diese zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (vgl. Art. 19a KRG). Nach Art. 15a RPG und laut KRIP-S (Kap. 5.1 und 5.2) kommen auch hier vordergründig Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit zum Zug (Bauverpflichtungen).

Für die vorgesehenen neuen Gewerbe- und Lagerzonen gilt automatisch eine gesetzliche Bauverpflichtung (vgl. Art. 19c KRG bis Art. 19 f. KRG). Für die bestehenden bereits weit-

gehend überbauten respektive genutzten Arbeitszonen müssen unseres Erachtens keine Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen werden.

7.2.5 Mehrwertausgleich

Wie einleitend unter Ziffer 7.2.1 aufgeführt ist, umfasst die vorliegend vorzuprüfende Ortsplanungsrevisionsvorlage der Gemeinde Klosters an fünf Stellen Einzonungen in neue Arbeitszonen. Hinsichtlich dieser geplanten Einzonungen bestehen potentielle Pflichten zur Leistung einer Mehrwertabgabe. In der Übersicht über die Planungsmassnahmen inklusive Grobbeurteilung betreffend Mehrwertabgabe gemäss Anhang 1 des PMB sind diejenigen Parzellen, welche für eine Einzonung in eine neue Arbeitszone vorgesehen sind, nicht enthalten. Die für die WMZ-Einzonungen geforderte, vollständige und bereinigte Liste zum Mehrwertausgleich ist auch für die Arbeitszonen (sowie für die allfällige Einzonung andersartiger Bauzonen) erforderlich. Wo nötig, sind Gutachten durch das AIB zu erstellen.

7.3 Bahnhof "Klosters Platz"

Nach dem Bahnhof "Klosters Dorf" soll auch der Bahnhof "Klosters Platz" umgebaut und neu gestaltet werden. Laut Informationsbroschüre vom 12. September 2022 plant die RhB Immobilien AG auf der westlichen Seite der Gleise auf den Parzellen Nr. ■■■■, Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■ (Areal "Bahnhof") eine Überbauung mit einem Ersatzneubau für das bestehende Bahnhofsgebäude sowie zusätzliche Gebäude mit Erstwohnungen, Gewerbenutzungen, Service und Handel. Auf der östlichen Seite der Gleise auf der Parzelle Nr. ■■■■ (Areal "Gotschna") ist ein Hotelneubau mit Tiefgarage vorgesehen. Das vorstehend beschriebene Vorhaben bedingt eine projektbedingte Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Klosters. Am 2. Juli 2024 hat der Klosterser Gemeindevorstand beschlossen, die entsprechende Ortsplanungsvorlage dem ARE zur Vorprüfung einzureichen (vgl. Protokoll Nr. 262). Somit werden wir im Rahmen eines Vorprüfungsberichtes zum vorgenannten Vorhaben Stellung nehmen.

7.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Es scheint so, dass eine gesamtheitliche Überprüfung der ZöBA, wie sie gemäss KRIP-S (Kapitel 5.2.6, Seite 5.2 – 41f.) verlangt wird, im Rahmen der vorliegend vorzuprüfenden Planung nicht erfolgt ist. Jedenfalls finden sich im PMB dazu keinerlei Erläuterungen. Somit muss die Behandlung dieser Thematik im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren nachgeholt werden.

7.5 Zone für Grünflächen

Die Gemeinde sieht vor, in den Ortsteilen von Klosters Dorf, von Klosters Platz und von Saas Flächen von insgesamt rund 3.5 ha von der bestehenden WMZ in die Zone für Grünflächen umzuzonen. Bei der Zone für Grünflächen handelt es sich um eine Bauzone. Laut den vorgesehenen Festlegungen in Art. 15 Abs. 1 des kommunalen BauG soll für diese Zone Art. 30 KRG gelten:

Art. 30 KRG

Zonen für Grünflächen

- ¹ Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Laut den zur Vorprüfung eingereichten Zonenplänen erscheint die Auswahl der Flächen, welche die Gemeinde der Zone für Grünflächen zugewiesen hat, zufällig und wenig vom Ziel der Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung geleitet. Anhand der Planungsmittel ist nicht nachvollziehbar, wie die Gemeinde Klosters bei der Ausscheidung der Grünzonenflächen vorgegangen ist respektive anhand welcher Kriterien die Zuweisung zu dieser Fläche erfolgte.

Die Festlegung von Zonen für Grünflächen sollte grundsätzlich basierend auf den existierenden Charakter respektive die vorhandenen Qualitäten des Ortsbilds erfolgen. Viele der der Zone für Grünflächen zugewiesenen Gebiete weisen in unserer Beurteilung weder infolge ihrer

ortsbildlichen Qualität noch ihrer konkreten spezifischen Nutzung eine spezielle Bedeutung auf, welche eine Einweisung in die Zone für Grünflächen notwendig machen würde. Daher entsteht der Eindruck, dass viele Zuordnungen zur Zone für Grünflächen erfolgt sind, um die Gesamtfläche der WMZ verkleinern zu können, ohne dass die entsprechenden WMZ-Flächen ganz aus der Bauzone entlassen werden müssen. Ferner wird die Zone für Grünflächen für die im PMB unter dem Kapitel 5.2.4 erläuterten Fallbeispiele mehrmals für eine Art Tauschhandel eingesetzt, indem statt einer Auszonung der fraglichen Flächen die Zuweisung zur Zone für Grünflächen angeboten wird, wenn im Gegenzug eine andere Fläche in einer Wohnbauzone verbleiben kann. Eine solcher Einsatz der Zone für Grünflächen entspricht nicht dem angedachten und in Art. 30 KRG formulierten Zweck dieser Zone.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommen wir zum Schluss, dass die Gemeinde die Ausscheidung von Zonen für Grünflächen anhand eines zu erarbeitenden Konzeptes überdenken muss. Konkret wird im PMB darzulegen sein, anhand welcher Kriterien die Grünzonenflächen auf dem Gemeindegebiet Klosters festgelegt worden sind. Entsprechend müssen die in den vorliegenden Zonenplänen ausgeschiedenen Zonen für Grünflächen anhand des Konzeptes beziehungsweise anhand der zu definierenden Kriterien nochmals gesamthaft überprüft werden. Die definierten Kriterien müssen dabei mit dem Zonenzweck gemäss Art. 30 KRG übereinstimmen.

7.6 Zone "Übriges Gemeindegebiet"

7.6.1 Flächen am südöstlichen Dorfrand von Klosters Dorf

Was die Parzellen Nr. ■■■, Nr. ■■■, Nr. ■■■ (Teilfläche), Nr. ■■■ (Teilfläche), Nr. ■■■ und Nr. ■■■ in Klosters Dorf betrifft, sollen diese Flächen auch nach der vollzogenen Phase III der Klosterser Ortsplanungsrevision in der Zone "Übriges Gemeindegebiet" verbleiben. Auf den genannten Flächen existieren Tennisplätze. Im Übrigen werden sie landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Aufgrund der existierenden Nutzung der besagten Flächen ist a priori nicht nachvollziehbar und im PMB auch nicht weiter ausgeführt, warum die Gemeinde die erwähnten Grundstücke sowie Grundstücksteile in der Zone "Übriges Gemeindegebiet" belassen möchte. Jedenfalls ist nicht ohne weiteres verständlich, wie diese Zonenzuweisung mit dem Zweck der Zone "Übriges Gemeindegebiet" in Übereinstimmung steht, wonach diese Zonen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt, umfassen (vgl. Art. 41 Abs. 1 KRG). Zumindest die Parzellen Nr. ■■■, Nr. ■■■ (Teilfläche) sowie Nr. ■■■ sollen aufgrund der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Für die mit der Tennisanlage überbauten Flächen ist die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zu prüfen.

7.6.2 Fischzuchtanlage im Gebiet "Capp"

Das AJF betreibt im Auftrag des Kantons Graubünden in Klosters Platz im Gebiet Capp auf der Parzelle Nr. ■■■ eine Fischzuchtanlage. Im nordwestlichen Teil der Liegenschaft befinden sich die Betriebsgebäude und Infrastrukturanlagen. Im April 2022 wurde in diesem Bereich der Rückbau der bestehenden Gebäude sowie einen Ersatzneubau bewilligt.

Laut Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2500 "Klosters Platz" ist die Liegenschaft, auf welcher die Fischzuchtanlage steht, teilweise der ZöBA sowie teilweise der Zone "Übriges Gemeindegebiet" zugeordnet. Die Zuweisung der Fischteiche zur Zone "Übriges Gemeindegebiet" ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings ist die Abgrenzung zwischen ZöBA und Zone "Übriges Gemeindegebiet" zu überprüfen.

Gemäss dem zur Vorprüfung vorliegenden Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Klosters Platz" steht das neue Betriebsgebäude teilweise in der ZöBA und teilweise in der Zone "Übriges Gemeindegebiet". Die Zonierung ist daher mindestens insoweit anzupassen, dass das neue Betriebsgebäude vollständig innerhalb der ZöBA zu stehen kommt. In unserer Beurteilung sollte jedoch geprüft werden, ob nicht die ganze Fischzuchtanlage oder wenigstens der Bereich mit den acht Aussenbecken zusätzlich der ZöBA zugewiesen werden kann.

7.7 Freihaltezone

Gemäss Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Serneus-Mezzaselva" kommt die Parzelle Nr. [REDACTED] zu einem Teil in eine Dorfzone und zum anderen Teil in eine Freihaltezone zu liegen. Es wird der Gemeinde empfohlen, die Abgrenzung der zwei Zonen in der Weise vorzunehmen, dass das auf der genannten Parzelle existierende Gebäude in seiner gesamten Ausdehnung in die Bauzone (Dorfzone) zu stehen kommt.

7.8 Wald / Walderhaltung

Gemäss Ziffer 5.4, Seite 37 des PMB wurde der Wald im Rahmen der Phase II der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Klosters aktualisiert. Es handelt sich dabei um den Waldumriss des AWN, welcher in den Jahren 2016 und 2017 revidiert worden ist.

Es ist anzumerken, dass es seither Änderungen im Waldumriss gab und die Bestockungen unter 500 m² neu beurteilt wurden. Teilweise wurden diese als Feldgehölze aus dem Waldareal entlassen. Zudem wurden im Jahr 2022 letzte Waldfeststellungen vorgenommen. Diese wurden mittels der Verfügung Nr. 01/23 des Departementes für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) am 13. Januar 2023 genehmigt. Diese Änderungen müssen im Hinblick auf die kommunale Beschlussfassung der Phase III der Klosterser Ortsplanungsrevision noch berücksichtigt und in die Nutzungsplanung integriert werden.

Waldabstandslinien sind aufgrund der Waldfeststellung zu definieren. Dabei ist folgendes anzumerken respektive zu berücksichtigen:

- Parzelle Nr. [REDACTED] mit Nachbarparzellen sowie Madrisaland: Die statischen Waldgrenzen fehlen und sind nachzutragen.
- Parzellen Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED] sowie Talstation "Madrisa": Die Festsetzung eines verminderten Waldabstandes ist zu begründen.
- Die Bewirtschaftung von Trockenstandortzonen im Wald ist mit dem AWN zu klären.

Ferner wurde der Wald im Rahmen der Phase II der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Klosters nicht überall korrekt in den Plänen dargestellt. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 25/2024 vom 15. Januar 2024 auf die bestehenden Unstimmigkeiten hingewiesen und die Gemeinde wurde entsprechend aufgefordert, die Waldflächen in den Zonenplänen zu überprüfen und die entsprechenden Anpassungen und Grundnutzungszonenänderungen vorzunehmen.

Im Hinblick auf das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist der vollständig aktualisierte Waldumriss in den Plänen umzusetzen.

7.9 Landschaftsschutz

Innerhalb der Perimeter der im Rahmen der Phase III vorliegenden Zonenpläne hat die Gemeinde Klosters die Vorgaben des kantonalen Landschaftsschutzinventars begrüssenswerterweise vollständig umgesetzt.

7.10 Naturschutz

7.10.1 Bundesinventarobjekte

Die Gemeinde Klosters hat das Biotopinventar des Bundes auf der Datenbasis des Jahres 2021 innerhalb des Perimeters der Phase III seiner Ortsplanungsrevision vollständig umgesetzt. Zwischenzeitlich liegen auch die Vertragsdaten aus dem Sömmerungsgebiet vor. In einigen wenigen Situationen zeigen sich Abweichungen zwischen Vertrags- und Inventarumrissen, die bereinigt werden sollten. Betroffen sind das Trockenwiesen und -weidenobjekt TWW-9462 von nationaler Bedeutung sowie die beiden Flachmoorobjekte FM-808 von regionaler Bedeutung und FM-15163 von lokaler Bedeutung. Die Gemeinde wird aufgefordert, die genauen Zonenabgrenzungen bei diesen drei Objekten in Absprache mit dem ANU zu bereinigen.

In Bezug auf die Bundesinventarobjekte gilt es zu beachten, dass mit der jeweiligen Zonenfestlegung auch die genaue Abgrenzung der Objekte der Biotopschutzverordnungen des Bun-

des erfolgt. In der Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanungsunterlagen ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen. Sofern jemand ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, kann zudem beim ANU eine akzessorische Überprüfung eines Objekts beantragt werden. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsaufgabe gilt somit ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV), im Sinne von Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung) sowie im Sinne von Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung (Auenverordnung). Der Gemeinde wird empfohlen, diesbezüglich den folgenden Mustertext zu verwenden:

"Mitwirkungsaufgabe der Phase III der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Klosters mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf dem Klosterser Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung."

7.10.2 Naturobjekte

Der Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 "Serneus – Mezzaselva" sowie der Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:7'500 "Saas" beinhalten in den Gebieten "Schwinboden" und "Under Halda" je ein flächig festgelegtes Naturobjekt. Bei den beiden Objekten handelt es sich um die beiden Geotope L-187 von lokaler und L-207 von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Schutzlegungen im Sinne von Art. 46 BauG in Verbindung mit Art. 44 KRG, wie sie für die zwei festgelegten Naturobjekte gelten würden, einen sehr weitgehenden Schutz innehaben, was möglicherweise nicht in vollem Ausmass gerechtfertigt ist. Darum wird der Gemeinde empfohlen, die genannten Objekte unter Beizug des ANU sowie einer Fachperson zu überprüfen und die Schutzregelung gegebenenfalls anzupassen.

Beim Haus "Mangals" ist das Fledermausquartier Nr. GR0402 verzeichnet. Hier existiert ein bedeutendes Vorkommen der Mopsfledermaus. Fledermäuse sind bundesrechtlich geschützt. Die hier vorkommende Art befindet sich auf der Roten Liste und gilt als stark gefährdet. Es handelt sich gemäss den dem ANU verfügbaren Daten um ein sehr bedeutendes Quartier. Die Gemeinde wird daher dazu aufgefordert, unter Beizug der kantonalen Fledermausschutzbeauftragten zu prüfen, ob für die Erhaltung der Mopsfledermaus im Bereich des Hauses "Mangals" besondere Schutzmassnahmen nötig sind.

7.10.3 Hecken

Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass die Pflanzung der Hecken im Bereich der Lagerzone "Trun"; welche als geschütztes Naturobjekt Inhalt des zur Vorprüfung vorliegenden Generellen Gestaltungsplanes 1:2'500 "Saas" bilden, speditiv an die Hand zu nehmen ist, sofern dies in der Zwischenzeit nicht bereits geschehen ist. Die besagten Hecken wurden bereits im Jahre 2014 als geplant festgelegt (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 "Lagerzone Trun" vom 28. März 2014).

7.11 Naturgefahren/Gefahrenzonen

Es wird darauf hingewiesen, dass die dafür zuständige Gefahrenkommission 3 anfangs des Jahres 2023 einen revidierten Plan der Gefahrenkommission (PGKo) für die Gemeinde Klosters verabschiedet hat. Die revidierten aktuellen Gefahrenzonen sind in die vorliegend zur Debatte stehende Phase III der Klosterser Ortsplanung zu integrieren. Sie ersetzen die bisher rechtsgültigen Gefahrenzonen.

7.12 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone

In der vorangegangenen Teilrevision der Phase II wurden die folgenden vier Archäologiezonen in den Zonenplänen umgesetzt:

AG_SUCH- BEGRIFF	ZONEN				AG_KOMMENTAR
	ART SHORT	AG_OROTSLAGE_ BEZEICHNUNG	AG_LOKALI- TAT_GEBIET		
26281	AVZ	Dörfji - Boschga	Klosters-Dorf		Brandschicht mit möglichen archäologischen Strukturen
67845	AZ	reformierte Kirche	Klosters-Platz		Evangelische Kirche, entstanden als Klosterkirche und mehrere Umbauphasen. Im Umfeld eines Klosters sind neben dem Wohngebäude und der Kirche noch weitere Bauten zu erwarten.
68099	AZ	evang. Kirche Serneus	Serneus		Kirchenbau mit Friedhof (erste Nennung 1479); ehemals S. Sebastian
68103	AZ	Friedhof Kirche S. Josef	Klosters Platz		aus Luftbildern (swisstopo) ist 1938 ein Friedhof zur Kirche sichtbar, welcher nach und nach verschwindet.

Die folgenden zwei Archäologiezonen in Saas sollen nun in der Phase III öffentlich-rechtlich festgelegt werden:

AG_SUCH- BEGRIFF	ZONEN				AG_KOMMENTAR
	ART SHORT	AG_OROTSLAGE_ BEZEICHNUNG	AG_LOKALI- TAT_GEBIET		
26829	AZ	Ragoz	Saas i.P.		mögliche Wüstung einer Walsersiedlung
68107	AZ	evang. Kirche Saas - San Laurentius	Saas i. P.		mehrphasiger Kirchenbau vor 1290

Die räumliche Ausdehnung der für Saas ausgeschiedene Archäologiezonen stimmt mit dem aktuellen Stand im Inventar des AD überein. Die im Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:7'500 "Saas" im Gebiet "Ragoz" festgelegte Archäologiezone soll in der Weise in eine archäologische Schutzzone und in eine Archäologiezone aufgeteilt werden, dass der rechteckige Anteil der Zone die Archäologiezone betrifft.

8 Lärm

8.1 Ausscheidung neuer Bauzonen

Laut Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten. Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zu ergreifen.

Für Umzonungen von einer Bauzone in eine andere Bauzone gilt Art. 30 und Art. 31 LSV. Umzonungen von nicht erschlossenen Parzellen dürfen gemäss Art. 30 LSV ebenfalls nur erfolgen, wenn die Planungswerte nicht überschritten werden. Bei bereits erschlossenen Parzellen ist für Neu- oder Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) nachzuweisen (vgl. Art. 31 Abs. 1 LSV), wobei bei einer Umzonung von Zonen mit ES III in Zonen mit ES II strengere IGW zu beachten sind.

Die im Gebiet "Bündi" geplante neue Gewerbezone befindet sich im Lärmausbreitungsbereich der Schiessanlage "Ganda" (Pistole 25 m / 50 m). Die Gewerbezone ist gemäss BauG für Produktions- und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt, jedoch unter Ausschluss jeder Wohnnutzung im weiteren Sinn, d.h. namentlich im Zusammenhang mit Hotels, Pensionen, Personalunterkünften und dergleichen. Aufgrund dieser Formulierung erscheint es, dass Wohnungen im engeren Sinn – was auch immer das konkret heisst – innerhalb der Gewerbezone möglich sind, so beispielsweise allenfalls Betriebsleiterwohnungen. Der Gewerbezone wird nach BauG die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Nach dem Lärmbelastungskataster "Schiessanlagen" des ANU wird im Bereich der geplanten Gewerbezone lokal der Planungswert der ES III für Wohnräume bis zu rund 10 dB und bei Betriebsräumen (vgl. Art. 42 Abs. 1 LSV) bis zu rund 5 dB überschritten. Gestützt auf Art. 29 LSV ist der Nachweis zu erbringen, ob beziehungsweise mit welchen Massnahmen der Planungswert infolge Schiesslärm für die im Gebiet "Bündi" geplante neue Gewerbezone eingehalten werden kann. Allenfalls erforderliche Massnahmen sind in geeigneter Form im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern. Für die Bearbeitung der akustischen Fragestellung wird der

Gemeinde empfohlen, ein Akustikbüro beizuziehen.

Die übrigen Ein- und Umzonungen stellen lärmrechtlich kein Problem dar, da es sich um Arrondierungen handelt oder um Flächen, die nicht in Bereichen von relevanten Lärmquellen wie Strassen, Eisenbahnen oder Schiessanlagen liegen. Die Anforderungen von Art. 29 und Art. 30 LSV können hier erfüllt werden.

8.2 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

Nach Art. 44 LSV sind die ES bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der BauG zuzuordnen. Dies ist in der vorliegenden Revision der Ortsplanung grösstenteils entsprechend den Bestimmungen von Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die ES können dem BauG (Art. 17 "Zonenschema") sowie den Legenden der Zonenpläne entnommen werden.

Die Gemeinde hat gemäss der zur Vorprüfung eingereichten Vorlage darauf verzichtet, der Zone "Übriges Gemeindegebiet" eine ES zuzuordnen. In der Zone "Übriges Gemeindegebiet" befinden sich jedoch Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung, so beispielsweise Wohngebäude. Darum ist der Zone "Übriges Gemeindegebiet", soweit Flächen betroffen sind, wo Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung stehen, eine ES III zuzuordnen.

Im Falle von ZöBA oder ZöA kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (beispielsweise bei einem Schulhaus oder einem Altersheim) oder die ES III (beispielsweise bei einem Werkhof, einer Sportanlage oder einer Parkierungsanlage) zugeordnet werden, wobei bei ZöA ohne Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung auf die Zuweisung einer ES zu verzichten ist. Die Gemeinde Klosters hat den ausgeschiedenen ZöBA teilweise undifferenziert die ES II zugeordnet. Im Übrigen wurde bei diversen ZöBA eine Aufstufung von der ES II in die ES III vorgenommen. Dieses Vorgehen ist nicht korrekt. Bei der Zuordnung der ES III zur ZöBA handelt es sich nicht um eine Aufstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV sondern um eine direkte Zuordnung der ES III gestützt auf Art. 43 Abs. 1 LSV. Insbesondere bei den folgenden ZöBA ist die Zuordnung der ES aufgrund der effektiven Nutzung im Sinne der vorstehenden Bemerkungen vorzunehmen:

- Saas: Mehrzweckhalle (Parzelle Nr. ■■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Saas: Parkierung (Parzelle Nr. ■■■■; ES II) → korrekte Zuordnung ES III.
- Saas: Dorfplatz (Parzelle Nr. ■■■■ / ■■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Serneus: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■■ ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Dorf: Bahnhof (Parzelle Nr. ■■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Dorf: Abwasserreinigungsanlage (Parzelle Nr. ■■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Dorf: Zwei Parkplätze (Parzelle Nr. ■■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Dorf: Talstation Madrisa (Parzelle Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Friedhof (Parzelle Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES II.
- Klosters Platz: Kirche (Parzellen Nr. ■■■■ bis Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES II.
- Klosters Platz: Trafostation (Parzelle Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Bahnhof (Parzellen Nr. ■■■■ / Nr. ■■■■ / Nr. ■■■■ / Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Talstation Gotschna (Parzellen Nr. ■■■■ und Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Parkplatz Gotschna (Parzelle Nr. ■■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.

- Klosters Platz: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Schulhaus / Rathaus (Parzelle Nr. ■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES II.
- Klosters Platz: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Parkplatz (Parzellen Nr. ■■■ und Nr. 275; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Platz: Sportplatz (Parzelle Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Platz: Schwimmbad (Parzellen Nr. ■■■, Nr. ■■■ und Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Platz: Lift "Selfranga" (Parzelle Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
Klosters Platz: Fischzucht (Parzelle Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Klosters Platz: Sammelstelle (Parzelle Nr. ■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Klosters Platz: Werkhof (Parzelle Nr. ■■■; ES II mit nicht korrekter Aufstufung) → direkte Zuordnung = ES III.
- Selfranga: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Aeuja: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■ und Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Monbiel: Parkplatz (Parzelle Nr. ■■■ und Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.
- Monbiel: Werkhof / Lagerplatz (Parzelle Nr. ■■■; ES II) → korrekte Zuordnung: ES III.

Die Gemeinde wird bei den ZöBA die Zuordnung der ES differenziert entsprechend der Nutzung der jeweiligen Zonenfläche vorzunehmen haben. BauG und Zonenpläne sind entsprechend anzupassen.

Flächen in der ZöBA, welche aufgrund der existierenden Nutzung direkt statt einer ES II einer ES III zuzuordnen sind, sind im Zonenplan und in der Legende mit einer Schraffur darzustellen. Dabei ist nicht die gleiche Schraffur wie bei den Aufstufungen (vgl. Ziffer 8.3 nachstehend) laut Art. 43 Abs. 2 LSV entlang von Strassen zu verwenden. Vielmehr ist für die beiden unterschiedlichen Fälle je ein separater Plan- und Legendeneintrag vorzunehmen.

8.3 Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

Laut Art. 43 Abs. 2 LSV kann Teilen von Nutzungszonen, für welche im Allgemeinen eine ES I oder einer ES II zu definieren wäre, im Rahmen einer sogenannten Aufstufung die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Gemäss den Inhalten der zur Vorprüfung vorliegenden revidierten Zonenpläne sind entlang der Nationalstrasse N28 sowie entlang der Kantonsstrasse Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in ES III vorgesehen. Aufstufungen von der ES II in die ES III sollen nur bei einer Lärmvorbelastung vorgenommen werden, also mit anderen Worten dort, wo die Immissionsgrenzwerte der ES II um wesentlich mehr als 5 dB überschritten werden.

Die hier zur Debatte stehenden Aufstufungen, welche aus der bisher rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters übernommen worden sind, basieren auf Lärmdaten, welche aus der Zeit vor Eröffnung der Umfahrung Klosters am 9. Dezember 2005 stammen. Die zwischenzeitliche Entlastung vom Durchgangsverkehr hat zu einer veränderten geringeren Lärmbelastung geführt. Gemäss Generellem Lärmbelastungskataster "Strassen" des ANU aus den Jahre 2015 werden entlang der Klosterserstrasse nur sehr vereinzelt bei Gebäuden im Bereich der vorgenommenen Aufstufungen die IGW der ES um mehr als 5 dB überschritten. Dazu kommt, dass im Jahr 2022 eine Strassenlärmsanierung vorgenommen worden ist (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 170 vom 1. März 2022). Die Aufstufungen entlang der Klosterserstrasse sind somit nicht mehr sachgerecht. Entlang der Klosterserstrasse müssen daher zwischen den beiden Anschlüssen an die Nationalstrasse N28 mit nachfolgenden Ausnahmen keine Aufstufungen von der ES II in die ES III mehr vorgenommen werden:

- Wohnzone b im Gebiet "Guaweg" für die gesamte Parzelle Nr. [REDACTED] und den vorderen Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] auf gleicher Tiefe wie Parzelle Nr. [REDACTED].
- Wohnzone a "Davoserstrasse" für die Parzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] sowie für die Parzelle Nr. [REDACTED] bergseitig auf gleicher Tiefe wie Parzelle Nr. [REDACTED].

8.4 Neue ortsfeste Anlagen

Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen betreffend Mehrverkehr gemäss Art. 7 und gegebenenfalls Art. 9 LSV. Als neue ortsfeste Anlagen aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanung gelten die in den Gebieten "Doggiloch / Hinteregga (Parzelle Nr. [REDACTED])", "Bündi" und "Sagarüti" geplanten neuen Lagerzonen.

Für neue ortsfeste Anlagen sind spätestens im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren von der Gemeinde gestützt auf Art. 20 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV zu prüfen.

9. Altlasten

9.1 Einzonung der Gewerbezone im Gebiet "Bündi"

Die im Gebiet "Bündi" geplante Einzonung betrifft einen Standort, welcher im kantonalen Kataster für belastete Standorte eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um den alten Deponiestandort "Ganda". Dieser ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die Gemeinde wird diesbezüglich jedoch darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen auf belasteten Standorten gestützt auf Art. 22 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) die Zustimmung des ANU erfordern. Diese Zustimmung ist im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren einzuholen.

9.2 Einzonung der Lagerzone im Gebiet "Doggiloch (Hinteregggrain)"

Die Einzonung der Lagerzone im Gebiet "Doggiloch (Hinteregggrain)" betrifft den ehemaligen Ablagerungsstandort "Hinteregga / Aeuja". Dieser ist im kantonalen Kataster für belastete Standorte in der Kategorie "belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten" enthalten. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen auf belasteten Standorten gestützt auf Art. 22 KUSV die Zustimmung des ANU erfordern. Diese Zustimmung ist im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren einzuholen.

10. Gestaltung

10.1 Vorbemerkungen und Grundlagen

Im Rahmen der Phase III der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Klosters steht lediglich noch ein Genereller Gestaltungsplan für die Fraktion Saas zur Debatte. Generelle Gestaltungspläne für die übrigen Siedlungsteile von Klosters wurden im Rahmen der Phase II behandelt. Es kann diesbezüglich auf den Regierungsbeschluss Nr. 25 vom 15. Januar 2024 verwiesen werden. Basierend auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügt Saas über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten besteht für das Dorf Saas noch nicht. Die Ausführung unter Ziffer 7.1.1 auf Seite 46 im PMB, wonach nach Rücksprache mit der Denkmalpflege auf eine Inventarliste verzichtet werden könne, erweist sich als nicht korrekt. Die systematische Erstellung des kantonalen Inventars wurde vielmehr aus politischen Gründen gestoppt. In der Zwischenzeit hat sich ergeben, dass auf Anfrage der Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt durchaus eine Inventarliste erstellt werden kann.

10.2 Gestaltungsplanung Saas

10.2.1 Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 954 vom 8. Juli 2008

Die ehemalige Gemeinde Saas hat betreffend Ortsbildschutz zwei Pendenzen, welche aus dem Regierungsbeschluss Nr. 954 vom 8. Juli 2008 hervorgehen. Zum einen wurde der damaligen Gemeinde Saas empfohlen, eine Baugesetzesbestimmung über das Umgelände von

Bauten (Gärten, Mauern, Baumgruppen und Obstgarten sowie Brunnen und Einzelbäumen) im generell geschützten Siedlungsbereich zu erlassen. Zum anderen wurde die Gemeinde angewiesen, ihre Ortsplanung bei nächster Gelegenheit mit einer Siedlungsanalyse oder einem Siedlungsinventar zu ergänzen und gestützt darauf eine Erweiterung des festgelegten generell geschützten Siedlungsbereichs zu prüfen. Beide Pendenzen zur Sicherung des Ortsbildes in Saas werden in den nun zur Vorprüfung vorliegenden Unterlagen der Phase III der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Klosters nicht berücksichtigt. Zumindest der regierungsrätlichen Anweisung betreffend Siedlungsanalyse respektive Siedlungsinventar ist im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf die regierungsrätliche Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzukommen.

Gemäss Art. 43 KRG werden Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Die Ausscheidung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten fällt primär in die Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinden. Als Grundlage sind gestützt auf Art. 42 KRG Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien usw. anzuwenden. Wer diese Grundlagen erstellt, ist gesetzlich nicht festgelegt. In den vorliegenden Unterlagen findet sich keine Grundlage für den vorliegenden Generellen Gestaltungsplan. Dies begründet die Forderung nach einer Siedlungsanalyse respektive einem Siedlungsinventar (vgl. vorstehend).

10.2.2 Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung / Ortsbildschutzbereich

Der in der bislang für Saas rechtsgültigen Nutzungsplanung festgelegte generell geschützte Siedlungsbereich (Pflicht zur Gestaltungsberatung) soll gemäss vorliegendem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 "Saas" zu einem Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung geändert werden. Aus ortsbild- und denkmalpflegerischer Sicht bedeutet dies im Vergleich zum bisherigen Regime eine ungerechtfertigte Schwächung des Ortsbildschutzes. Entsprechend wäre statt eines Bereichs mit Pflicht zur Gestaltungsberatung ein Ortsbildschutzbereich nach Art. 43 BauG zielführender, wobei auch dieser eine Pflicht zur Gestaltungsberatung beinhaltet. Die Gemeinde wird daher dazu aufgefordert, entweder die gültige Festlegung "Generell geschützter Siedlungsbereich (Pflicht zur Gestaltungsberatung)" beizubehalten oder das betreffende Gebiet einem Ortsbildschutzbereich gemäss Art. 43 BauG zuzuweisen.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum die Strasse nicht innerhalb des Ortsbildschutzbereiches liegt. Durch die Aufhebung des Bereiches "Gestaltung Ortsdurchfahrt" ist eine umfassende und zusammenhängende Gestaltung bei Einzeleingriffen, welche die Strasse mit einbezieht, nicht mehr sichergestellt. Darum soll entweder der Bereich "Gestaltung Ortsdurchfahrt" beibehalten werden, oder die betroffenen Strassenflächen sollen in Analogie zu den benachbarten Siedlungsflächen einem generell geschützten Siedlungsbereich oder einem Ortsbildschutzbereich zugewiesen werden.

10.2.3 Hochbauverbot

Laut der bislang rechtskräftigen Nutzungsplanung bestehen auf mehreren Parzellen in Saas kleinere Bereiche mit einem Hochbauverbot. Diese sollen alle aufgehoben werden. Bei den meisten der betroffenen Flächen ist die geplante Streichung des Hochbauverbotes aufgrund von vorgesehenen Planungsmassnahmen (Auszonung oder Umzonung) nachvollziehbar. Betreffend die Parzelle Nr. [REDACTED] ist indes nicht klar, weshalb das Hochbauverbot aufgehoben wird, wobei der ursprüngliche Zweck für das bislang gültige Hochbauverbot nicht bekannt ist. Damit die Nachvollziehbarkeit der anvisierten Planungsmassnahmen gewährleistet ist, ist im PMB zu erläutern, weshalb das Hochbauverbot auf Parzelle Nr. [REDACTED] respektive Nr. [REDACTED] nicht mehr notwendig ist und somit aufgehoben werden kann.

10.2.4 Wertvolle Bauten

Ohne zweckdienliche Grundlage in Form eines Inventars oder eine Analyse ist nicht nachvollziehbar, welche Gründe zur Einstufung der bezeichneten Bauten zur Kategorie "wertvoll" ("geschützt" oder "partiell geschützt") geführt haben. Zu diesem Zweck ist wie oben erwähnt eine Grundlage (Siedlungsanalyse und Siedlungsinventar) zu erstellen.

Es stellt sich die grundsätzliche Frage, aus welchem Grund das Ortsbild und die historischen

Bauten in Saas in der vorliegenden Revision anders behandelt werden als die Ortsbilder und Bauten der anderen Fraktionen der Gemeinde Klosters.

10.2.5 Kantonal geschützte Baute

Die auf der Parzelle Nr. [REDACTED] bestehende Stallscheune mit der Geb.-Vers.-Nr. 1-183 befindet sich unter kantonalem Schutz. Im Regierungsbeschluss zur kantonalen Unterschutzstellung wird die Gemeinde angewiesen, das Gebäude als geschütztes Objekt in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen. Da die Stallscheune im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 "Saas" lediglich als partiell geschützte Baute festgelegt worden ist, muss die Gemeinde der vorstehend beschriebenen regierungsrätlichen Anweisung noch nachkommen. Praxisgemäss hat das in der Weise zu erfolgen, wonach das Gebäude im Sinne eines orientierenden Planhinweises im Generellen Gestaltungsplan als Baute unter kantonalem Schutz zu bezeichnen ist. Der Vollständigkeit halber wird die Gemeinde noch darauf hingewiesen, dass in Anwendung von Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten der Beizug der Denkmalpflege zwingend ist.

11. Erschliessung und Verkehr

11.1 Kantonale Verbindungsstrasse

Mit Ausnahme der H28 Prättigauerstrasse, welche vom Anschluss Selfranga (N28) bis zur Gemeindegrenze Klosters / Davos über die Parzellen Nr. [REDACTED], Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] verläuft, sind auf dem Gemeindegebiet von Klosters keine kantonalen Hauptstrassen vorhanden. Die kantonalen Strassenzüge, welche in den Generellen Erschliessungsplänen "Verkehr" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" und 1:7500 "Saas" enthalten sind, sind dagegen als kantonale Verbindungsstrassen zu klassifizieren. Die genannten Generellen Erschliessungspläne sind entsprechend anzupassen. Die Klassifizierung sowie die Ausdehnung der National- und Kantonsstrassen kann unter www.tba.gr.ch → Stassennetz → GIS-Karte eingesehen werden.

11.2 Erschliessungsstrasse

Am südöstlichen Dorfeingang von Saas ist laut Generellem Erschliessungsplan "Verkehr" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" ab der kantonalen Verbindungsstrasse auf der Parzelle Nr. [REDACTED] eine bestehende Erschliessungsstrasse festgelegt. Soweit davon der Bereich östlich der Parzelle Nr. [REDACTED] betroffen ist, handelt es sich dabei allerdings um eine kaum befahrbare landwirtschaftliche Erschliessung. Entsprechend ist die Festlegung "Bestehende Erschliessungsstrasse" ab der nordöstlichen Ecke des auf der Parzelle Nr. [REDACTED] existierenden Gebäudes mit der Geb.-Vers.-Nr. 1-199-A aus dem Generellen Erschliessungsplan zu streichen oder alternativ als bestehender Land- und Forstwirtschaftsweg festzulegen.

11.3 Langsamverkehr

Gemäss dem vorliegenden Generellen Erschliessungsplan "Verkehr" 1:2'000 / 1:5'000 "Saas – Madrisa" sowie gemäss dem Generellen Erschliessungsplan 1:7'500 "Saas" sind die im kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege enthaltenen Wege mit einer Ausnahme vollständig festgelegt. Die Ausnahme betrifft den Winterwanderweg "Züg – Punkt 2065 – Zügenhüttli", bei welchem es sich um einen Teil der SchweizMobil-Route Nr. 243 handelt. Diesbezüglich ist der Generellen Erschliessungsplan 1:7'500 "Saas" zu ergänzen.

Laut den Ausführungen in Kapitel 6.2 auf Seite 45 des PMB wurden die Wanderwege, die Winterwanderwege, die Velowege und die Mountainbikewege überprüft. Basierend auf diese Überprüfung konnten auf der einen Seite einige bislang in den Generellen Erschliessungsplänen enthaltenen Wege gestrichen werden. Auf der anderen Seite wurden zusätzliche Wege neu festgesetzt. Das im PMB aufgezeigte Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Es ergibt sich diesbezüglich lediglich der Hinweis, dass bei Bauprojekten für allfällige Ausbauten die Belange der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, der Umweltschutzgesetzgebung sowie des Gewässerschutzgesetzgebung zu berücksichtigen sein werden und bei Bedarf auch Routenverlegungen ins Auge gefasst werden müssen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitungen sind im Generellen Erschliessungsplan "Ver- und Entsorgung" 1:2000 "Saas" und im Generellen Erschliessungsplan 1:7'500 "Saas" mehrheitlich abgebildet. Teilweise gibt es bei den Leitungsverläufen sowie den übrigen Anlagen (beispielsweise Reservoirs) kleinere Abweichungen zum Wasserversorgungsatlas des ANU. Die Gemeinde wird aufgefordert, die fehlenden bestehenden Anlagen der Trinkwasserversorgung wie das Reservoir im Gebiet "Hof" in den vorerwähnten Generellen Erschliessungsplänen zu ergänzen. Sollten in der Zwischenzeit Anlagen aufgehoben worden sein, so sind die entsprechenden Pläne des ausgeführten Bauwerks dem ANU zuzusenden.

12.2 Siedlungsentwässerung

Die Leitungen und Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung sind im Generellen Erschliessungsplan "Ver- und Entsorgung" 1:2000 "Saas" mehrheitlich enthalten. Es fehlen jedoch die Sonderbauwerke (z.B. Regenüberläufe). Die bestehenden und geplanten Sonderbauwerke der Abwasseranlagen sind im vorgenannten Erschliessungsplan darum noch zu ergänzen.

12.3 Beschneigung "Madrisa"

Die Anlagen betreffend die Beschneigung im Skigebiet "Madrisa" (beispielsweise der Speichersee, die Bachfassungen "Gross Alpbach" und "Chlei Alpbach" und die Beschneigungsflächen) sind im Generellen Erschliessungsplan "Saas / Madrisa" 1:2'000 / 1:5'000 als geplant enthalten. Nach unserem Kenntnisstand dürfte das diesem Planinhalt zu Grunde liegende Projekt in der Zwischenzeit realisiert sein. Es ist daher diesbezüglich nicht von geplanten sondern von bestehenden Anlagen auszugehen. Der vorstehend erwähnte Generelle Erschliessungsplan ist daher entsprechend anzupassen.

13. Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik

Mit Beschluss Nr. 260 vom 16. März 2021 hat die Regierung das Leitbild "Kinder- und Jugendpolitik im Kanton Graubünden" verabschiedet. In Kapitel 4.3 wird die altersentsprechende Partizipation von Kindern und Jugendlichen stipuliert. Dies betrifft alle Themen, von denen diese beiden Zielgruppen betroffen sind, wie zum Beispiel das altersentsprechende Mitspracherecht und die Meinungsäusserung in der Wohngemeinde. Da die Nutzungsplanung die Lebenswelt der Kinder- und Jugendlichen massgeblich beeinflusst, sollte im Hinblick auf den Miteinbezug der Zielgruppen in den Planungsprozess seitens Gemeinden eine geeignete Form der Partizipation für Kinder und Jugendliche angeboten werden.

Ferner hat die Regierung mit Beschluss Nr. 394 vom 26. April 2022 die Strategie "Frühe Förderung" beschlossen. Diese zielt darauf ab, dass allen Kindern im Kanton möglichst optimale Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Um sich diesem Ziel anzunähern, hat die genannte Strategie in einem ersten Schritt diverse Handlungsfelder im Sinne eines Orientierungsrahmens definiert. Entsprechend werden im Handlungsfeld 2 und in der Massnahme 2.6 die Gemeinden dazu aufgefordert, in der Nutzungsplanung ihren Fokus auf kindgerechte Lebensräume zu setzen. Hierfür stellt das kantonale Sozialamt (SOA) eine durchdachte Sammlung hilfreicher Grundlagen und Informationen zur Verfügung (vgl. www.soa.gr.ch → Familie, Kinder, Jugendliche → Kinder- und Jugendförderung). Das leitende Motiv des SOA bei der Sammlung genannter Grundlagen war, Impulse und Best-Practice-Beispiele für eine kind- und jugendgerechte Lebensraumgestaltung anzubieten.

14. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Klosters hat mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung geschaffen. In verschiedenen Punkten ist die Vorlage gleichwohl noch zu bereinigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen,

dass die ausgeschiedenen WMZ noch Rückzonungspotenzial aufweisen. Zugleich erfüllen die im Gebiet "Heid" und im Gebiet "Bündi" vorgesehenen Einzonungen die bundesrechtlichen Vorgaben nicht. Ferner ist die Vorlage in verschiedenen weiteren Sachgebieten anzupassen und / oder zu ergänzen. Zu diesem Zweck ist die Planung im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen, und die erforderlichen Änderungen sind vorzunehmen.

Für Fragen, eine Besprechung des vorliegenden Vorprüfungsberichtes sowie selbstredend auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit, wünschen Ihnen eine gute Zeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplane

Beilagen:

Ein Exemplar der eingereichten Vorprüfungsakten

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeindepräsident der Gemeinde Klosters, Hans Ueli Roth
hansueli.roth@gemeindeklosters.ch
- Vorstand der Gemeinde Klosters
- STW AG für Raumplanung, Benjamin Aebli
benjamin.aebli@stw.swiss
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Ignazio Odermatt
ignazio.odermatt@astra.admin.ch
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales
- Rhätische Bahn, Infrastruktur Projektentwicklung Landerwerb, Franziska Michel
franziska.michel@rhb.ch
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Hochbauamt
- Kantonspolizei
- Sozialamt
- Tiefbauamt