

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
1	4	Plandarstellung / Formelles	<i>Verschiedene formelle Hinweise gemäss Kap. 4 Seite 6 Vorprüfungsbericht</i>	Pflicht		erledigt	
2	5.1.2	Anpassung des KRIP in den Bereichen "Raumordnungspolitik" / "Siedlung" (KRIP-S)	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.	Hinweis		erledigt	
3	5.1.3	KRL	Im PMB sollen weitere sachlichen Bezüge zu den KRL-Inhalten hergestellt werden. Diesbezüglich muss der PMB daher noch ergänzt werden, sodass festgestellt werden kann, dass die Nutzungsplanungsvorlage in korrekter Weise auf das KRL abgestimmt ist.	Pflicht		erledigt	
4	5.1.4	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen	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). 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.	Pflicht		erledigt	
5	5.1.5	Siedlungsgebiet - Abstimmung mit dem Regionalen Richtplan	Es sind Siedlungsgebietsverlagerungen von total 23'414 m ² vorgesehen. Unter Verrechnung der bereits konsumierten Flächen resultieren nach wie vor mögliche Siedlungsgebietserweiterungen im Umfang von 3'007 m ² . Indes übersteigen die Siedlungsgebietsverlagerungen die Grenze von 1 ha deutlich (23'414 m ² - 9'099 m ² = 14'315 m ²). Unter Verrechnung der zusätzlich möglichen Siedlungserweiterungen von 3'007 m ² ergibt sich immer noch ein Überschuss von 11'308 m ² . 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.	Pflicht	Kontakt mit Region resp. dem zuständigen Planungsbüro (Zustellung VP-Bericht 23.04.2024)	erledigt	
6	5.1.7	Arbeitsgebiete	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.	Hinweis	Kontakt mit Region resp. dem zuständigen Planungsbüro (Zustellung VP-Bericht 23.04.2024)	erledigt	
7	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.	Pflicht		erledigt	
8	6.2.1	Art. 1 BauG "Geltungsbereich und Zweck"	Aus diesem Grund ist das Wort "Namentlich" mit dem Wort "Insbesondere" zu ersetzen.	Pflicht	RA Pally	erledigt	
9	6.2.2	Art. 17 BauG "Zonenschema"	Gemäss Art. 17 BauG sieht die Gemeinde Klosters für die Wohnzone "Saas" eine AZmax von lediglich 0.4 vor. Damit ist diese AZ tiefer als die vom KRIP-S vorgegebene Mindestdichte AZmin = 0.5. Begründungen für eine solche ausnahmsweise tiefere Mindestdichte sind aus dem bei den Vorprüfungsunterlagen liegenden PMB nicht zu entnehmen. Entsprechend muss entweder der PMB mit stichhaltigen Begründungen für die festgelegte AZmax 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. 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 AZmax 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.	Pflicht	RA Pally / STW AG	erledigt	Gemeindevorstand hat entschieden, die AZ der Wohnzone Saas von 0.3 auf 0.5 zu erhöhen und gleichzeitig den Grenzabstand von 8m auf 6m zu reduzieren GW: lediglich 3 Parzellen betroffen, welche überbaut und genutzt sind. Aktuell kein Bedarf

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
10	6.2.3	Art. 28a BauG "Zone für preisgünstigen (Miet-) Wohnungsbau"	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. 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.	Pflicht	RA Pally / STW AG	erledigt	Der Gemeindevorstand hat sich eingehend mit der Thematik beschäftigt und die Themen Sicherstellung Preisgünstiger Wohnraum, genossenschaftliches Wohnen, Wohnungsvermietung zur Kostenmiete, Konkurrenzverfahren, Gestaltungsberatung behandelt und besprochen. Zudem hat die Gemeinde Kontakt mit Wohnen Schweiz und wird sogar striktere Regeln einführen, als dies üblicherweise gemacht wird.
11	6.2.4	Art. 32a BauG "Lagerzone"	Da 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.	Pflicht	RA Pally	erledigt	wiederverwertbare Materialien sollen in der Lagerzone zwischengelagert werden können.
12	6.2.5	Art. 33 "Wald- und Wildschonzonen"	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 Wildruhezonenreglement festzuhalten (vgl. Erläuterungen zu Art. 50 Abs. 2 MBauG).	Pflicht	RA Pally	erledigt	Es soll weiterhin nach dem Wildruhezonenengesetz gehandelt werden. Die Bestimmung zur zeitlichen Einschränkung wird im BauG gelöscht
13	6.2.6	Art. 38 BauG "Deponiezone (Typ A gemäss 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 Abraummaterial, Kieswaschschlamm oder Geschiebe aus Geschiebesammlern" ersetzt wird.	Pflicht	RA Pally	erledigt	
14	6.2.7	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.	Empfehlung	RA Pally	erledigt	Grundsatzentscheid Gemeindevorstand betr. Umgang mit Siedlungsgebiet Saas. Die Inventarliste der Denkmalpflege soll in Auftrag gegeben werden, allerdings können die Inhalte aus zeitlichen Gründen nicht mehr in Unterlagen einfließen.
15	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.	Pflicht	RA Pally	erledigt	
16	7.1.1	Vorgaben gemäss Art. 15 RPG	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 Aufzonung erfahren.	Hinweis		erledigt	
17	7.1.2	Vorgaben gemäss KRIP-S	<i>Verschiedene Leitsätze im Vorprüfungsbericht</i>	Hinweis		erledigt	Gemeinde darf zwischen den Prognosen 2019 und 2022 wählen
18	7.1.3	Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung)	Weitgehend überbautes Gebiet (technisches WÜG) massgebend. Klosters habe einen Bedarf von Total 40-45 Bauplätze. Innerhalb des WÜG in Klosters bestehen ca. 100 Bauplätze. Bauplätze ausserhalb des WÜG sind auszuzonen oder im PMB ausführlich zu begründen. Einzonung im Gebiet Heid Süd sei kritisch zu beurteilen. Der rechnerische Bedarf sei nicht gegeben. Aufgrund der gesetzlichen Frist und aufgrund von bestehenden Ställen in der Bauzone könne nicht von einer konsequenten Mobilisierung gesprochen werden.	Pflicht	vgl. Beilage technisches WÜG	erledigt	Der Gemeindevorstand hat beschlossen, an der geplanten Einzonung im Gebiet Heid Süd festzuhalten.



Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024

Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
19	7.1.3	Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung) - Ställe	Stallbauten am Rand der WMZ sollen auf eine Rückzonung überprüft werden. Stallbauten innerhalb der WMZ und innerhalb des WüG sollen der Baulandmobilisierung unterstellt werden.	Empfehlung		erledigt	
20	7.1.3	Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung) - Mehrwertabgabe	Die zur Einzonung vorgesehenen Parzellen im Gebiet Heid Süd sollen von der Liste betr. Mehrwertabgabe entfernt werden. Um- und Aufzonungen gehen ausschliesslich in den Topf der Gemeinde Klosters Parzelle Nr. [REDACTED] (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone), die Parzelle Nr. [REDACTED] (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt der bislang rechtskräftigen Wohnzone 0.5 2. Nutzungsetappe), die Parzelle Nr. [REDACTED] (Vergrösserung der Zone "Übriges Gemeindegebiet"), die Parzelle Nr. [REDACTED] (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone) und die Parzelle Nr. [REDACTED] (neu Zone "Übriges Gemeindegebiet" statt "Geschützte Baumgruppe"). Evtl. Beizug AIB.	Empfehlung	Entscheid Gemeindevorstand	erledigt	Der Gemeindevorstand hat beschlossen, an der geplanten Einzonung im Gebiet Heid Süd festzuhalten.
21		Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung) - Mehrwertabgabe	Die Gemeinde wird diesbezüglich auf die folgenden Musterdokumente des ARE hingewiesen, welche sie verwenden müsse: - 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).	Pflicht		erledigt	
22	7.1.4	Umzonung von Hotelzonen in Saas zu Wohnzonen	Das Vorhaben der Gemeinde, die bisher rechtsgültigen Hotelzonen auf den sich in der Ortschaft Saas befindenden Parzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] aufzuheben und die besagten Parzellen neu der Wohnzone b zuzuweisen, kann gutgeheissen und umgesetzt werden.	Hinweis		erledigt	
23	7.1.4	Entflechtung der Mischzone im Gebiet "Doggiloch"	Dieses Vorhaben kann weiterverfolgt und umgesetzt werden, und der Quartierplan aus dem Jahre 2003 kann aufgehoben werden.	Hinweis		erledigt	
24	7.1.4	Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet [REDACTED] gelegenen Parzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED]	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. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] im Sinne der ursprünglichen Absicht der Gemeinde zu ändern, was bedeutet, dass die gesamte Parzelle Nr. [REDACTED] der Landwirtschaftszone zuzuweisen sein wird und die Parzelle Nr. [REDACTED] komplett innerhalb der Bauzone verbleiben kann. Zusammen mit der Parzelle Nr. [REDACTED] ist auch die Parzelle Nr. [REDACTED] in die Landwirtschaftszone auszuscheiden. Allenfalls kann selbstredend geprüft werden, ob es im Sinne des Ortsbildes zweckmässig ist, den Gartenbereich der Parzelle Nr. [REDACTED] der Zone für Grünflächen zuzuweisen.	Pflicht	Entscheid Gemeindevorstand	erledigt	Zonierung kann nicht wie vorgesehen umgesetzt werden (Rückmeldung ARE GR), Gespräch und Mitteilung
25	7.1.4	Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet [REDACTED] gelegenen Parzellen Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED]	Die vorstehend beschriebene Auffassung der Gemeinde, dass es sich bei der Parzelle Nr. [REDACTED] um eine Baulücke handle, welche entsprechend der Bauzone zuzuweisen sei, kann geteilt werden. Die auf der Parzelle Nr. [REDACTED] zur Ausscheidung vorgesehene Zone für Grünflächen ist dagegen zu hinterfragen. Vielmehr soll die Parzelle Nr. [REDACTED] 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.	Pflicht		erledigt	Die Parz. Nr. [REDACTED] in die Landwirtschaftszone rückgezont werden. Parz. Nr. [REDACTED] vollständig in Bauzone belassen.
26	7.1.4	Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet [REDACTED] gelegenen Parzellen Nr. [REDACTED] Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED]	Den vorstehenden Begründungen für eine Belassung der Parzellen [REDACTED] in der Wohnzone b kann nicht gefolgt werden. 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 Gebiets befinden, kommen wir zum Schluss, dass eine Zuweisung der betroffenen Parzellen zur Wohnzone b nicht möglich sein wird. In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde prüfen, ob die vier überbauten Parzellen ebenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen sind, weil eine nicht gesetzeskonforme Klein- respektive Punkt-bauzone entsteht.	Pflicht		erledigt	
27	7.1.4	Vorgesehene Zonenzuweisungen für die im Gebiet [REDACTED] gelegenen Parzellen [REDACTED]	Den vorstehend beschriebenen Zonierungsvorschlag der Gemeinde beurteilen wir indes als nicht genehmigungsfähig. Während sich die Parzelle Nr. [REDACTED] überwiegend ausserhalb des twüG befindet, gehören die Parzellen [REDACTED] weitgehend dem twüG an. Schon aufgrund dieser Tatsache handelt es sich im Falle der Parzelle Nr. [REDACTED] 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 <u>nicht</u> um eine Baulücke, welche geschlossen werden soll. Dagegen erscheint die Zuweisung der unüberbauten Parzelle Nr. [REDACTED] 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. [REDACTED] der Landwirtschaftszone zuzuweisen und dass die Zonenzuweisung bezüglich der Parzellen [REDACTED] nochmals zu überprüfen ist.	Pflicht		erledigt	

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
28	7.1.4	Vorgesehene Zone für preisgünstigen (Miet-) Wohnungsbau im Gebiet [REDACTED]	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 (Parz. Nr. [REDACTED]).	Pflicht		erledigt	belassen, im PMB begründen
29	7.1.4	Vorgesehene Zone für preisgünstigen (Miet-) Wohnungsbau im Gebiet [REDACTED]	Die Bemühungen der Gemeinde Klosters, kommunales Bauland für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, sind aner kennenswert. 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 substantiell 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.	Pflicht		erledigt	belassen, im PMB begründen
30	7.1.4	Vorgesehene Zone für preisgünstigen (Miet-) Wohnungsbau auf der im Gebiet [REDACTED] gelegenen [REDACTED]	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.	Hinweis		erledigt	
31	7.1.5	Gesamtbeurteilung WMZ	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.	Pflicht		erledigt	
32	7.2.1	Grösse der Reserven	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.	Pflicht		erledigt	
33	7.2.2	Neue Lagerzonen in den Gebieten "Sagarüti" und "Doggiloch"	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.	Pflicht		erledigt	Anfrage Grundeigentümer im Gebiet Doggiloch Parz. Nr. [REDACTED] und [REDACTED] in Landwirtschaftszone Parz. Nr. [REDACTED] und [REDACTED] im Grundeigentum der Gemeinde Die Grundeigentümer wollen auf die Ausscheidung einer Lagerzone verzichten.
34	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.	Pflicht	Zustellung VP-Bericht ARE-Bund	erledigt	
35	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). Für die vorgesehenen neuen Gewerbe- und Lagerzonen gilt automatisch eine gesetzliche Bauverpflichtung. Für die bestehenden bereits weitgehend überbauten respektive genutzten Arbeitszonen müssen unseres Erachtens keine Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen werden.	Pflicht		erledigt	

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
36	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. 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.	Pflicht		erledigt	Prüfung durch AIB GR vorgenommen
37	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 - 41 f.) 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.	Pflicht		erledigt	Gemeindevorstand: ZöBA Parz. Nr. [redacted] im Gebiet [redacted] kann auf die alte Mühle mit Umschwung reduziert werden.
38	7.5	Zone für Grünflächen	Die Festlegung von Zonen für Grünflächen sollte grundsätzlich basierend auf den existierenden Charakter respektive die vorhandenen Qualitäten des Ortsbilds erfolgen. Die Gemeinde soll die Ausscheidung von Zonen für Grünflächen anhand eines zu erarbeitenden Konzeptes überdenken. Konkret wird im PMB darzulegen sein, anhand welcher Kriterien die Grünzonenflächen auf dem Gemeindegebiet Klosters festgelegt worden sind.	Pflicht		erledigt	unterschiedliche Handhabung seitens ARE GR erkennbar. Es wurde auch schon empfohlen, Rückzonungen in ZG rückzuzonen, damit die BZ-Flächen miteinander "verbunden" bleiben.
39	7.6.1	Flächen am südöstlichen Dorfrand von Klosters Dorf	Zumindest die Parzellen Nr. [redacted], Nr. [redacted] (Teilfläche) sowie Nr. [redacted] 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.	Pflicht		erledigt	
40	7.6.2	Fischzuchtanlage im Gebiet "Capp"	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.	Pflicht		erledigt	
41	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.	Pflicht		erledigt	
42	7.8	Wald / Walderhaltung (Wald und Feldgehölze)	Es ist anzumerken, dass es Änderungen im Waldumriss gab und die Bestockungen unter 500 m² neu beurteilt wurden. Teilweise wurden diese als Feldgehölze aus dem Wald entlassen. Zudem gibt es Änderungen am Wald.	Pflicht	AWN GR wird den WU anpassen (bis Ende Dez. 2024)	erledigt	
43	7.8	Wald / Walderhaltung (statische Waldgrenze, red. Waldabstandslinie)	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 [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.	Pflicht	ARE GR / ANU GR	erledigt	Eine Bewirtschaftung der TWW im Wald ist nicht vorgesehen
44	7.10.1	Bundesinventarobjekte (Bereinigungen und Publikation)	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 Bundes erfolgt. In der Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanungsunterlagen ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen. 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."	Pflicht	ANU GR	erledigt	

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
45	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.	Empfehlung	ANU GR / Fachperson	erledigt	
46	7.10.2	Naturobjekte	Die Gemeinde wird aufgefordert, unter Beizug der kantonalen Fledermausschutzbeauftragten zu prüfen, ob für die Erhaltung der Mopsfledermaus im Bereich des Hauses "Mangals" besondere Schutzmassnahmen nötig sind.	Pflicht	Umsetzung in BauG	erledigt	Daten bezogen und integriert
47	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.	Pflicht	Bauamt Klosters	erledigt	An Besprechung vom 27.08.2024 behandelt, zudem Mitteilung an Bauamt Klosters erfolgt (08.10.2024)
48	7.11	Naturgefahren/Gefahrenzonen	Die revidierten aktuellen Gefahrenzonen sind in die vorliegend zur Debatte stehende Phase III der Klosterser Ortsplanung zu integrieren.	Pflicht	Daten aktualisiert gemäss Besprechung AWN	erledigt	
49	7.12	Archäologiezone / Archäologische Schutzzone	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.	Pflicht		erledigt	
50	8.1	Ausscheidung neuer Bauzonen	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.	Pflicht	ARE GR: Interpretation ist falsch. Sämtliche Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Beizug Fachbüro	erledigt	Lärmgutachten Büro Kuster
51	8.2	Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES)	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. Verschiedene Änderungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Vorprüfungsbericht in den ZöBA / ZöA. 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. 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.	Pflicht	Technik	erledigt	
52	8.3	Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen (ES)	Entlang der Klosterserstrasse müssen 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]	Pflicht	Technik	erledigt	
53	8.4	Neue ortsfeste Anlagen	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.	Pflicht	wird zur Kenntnis genommen	erledigt	

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
54	9.1	Altlasten Einzonung der Gewerbezone im Gebiet "Bündl"	Die Gemeinde wird 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.	Pflicht	Baubewilligungsverfahren	erledigt	
55	9.2	Altlasten Einzonung der Lagerzone im Gebiet "Doggiloch (Hintereggaraïn)"	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.	Pflicht	Baubewilligungsverfahren	erledigt	
56	10.1	Gestaltung Vorbemerkungen und Grundlagen	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.	Hinweis		erledigt	Die Erstellung einer Inventarliste durch die Denkmalpflege Graubünden wurde in Auftrag gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Die OPTR Phase III wird fortgeführt.
57	10.2.1	Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 954 vom 8. Juli 2008	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 <u>Siedlungsanalyse respektive Siedlungsinventar</u> 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).	Pflicht		erledigt	
58	10.2.2	Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung / Ortsbildschutzbereich	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 aufgefordert, die Festlegung "generell geschützter Siedlungsbereich" beizubehalten oder das Gebiet einem Ortsbildschutzbereich zuzuweisen. Zudem 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.	Pflicht		erledigt	generell geschützter Siedlungsbereich (Art. 47b)
59	10.2.3	Hochbauverbot	Betreffend die Parzelle Nr. [REDACTED] (alte Nummer: [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. 994 nicht mehr notwendig ist und somit aufgehoben werden kann.	Pflicht	Geht aus der Planung von 2008 nicht hervor (auch nicht aus dem RB)	erledigt	Bedeutung ist irrelevant. Die betroffene Fläche wird rückgezont
60	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.	Hinweis	nationaler Schutz Evang. Kirche GVG-Nr. 1-39	erledigt	vgl. vorhergehende Ausführungen
61	10.2.5	Kantonal geschützte Baute	Die auf der Parzelle Nr. [REDACTED] (alte Nummer: [REDACTED]) bestehende Stallscheune mit der Geb.-Vers.Nr. [REDACTED] befindet sich unter kantonalem Schutz. 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. Beizug Denkmalpflege bei Bauvorhaben.	Pflicht	kant. Schutz Stallscheune GVG-Nr. [REDACTED]	erledigt	
62	11.1	Kantonale Verbindungsstrasse	Mit Ausnahme der H28 Prättigauerstrasse, welche vom Anschluss Selfranga (N28) bis zur Gemeindegrenze Klosters / Davos über die Parzellen 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.	Pflicht	Technik	erledigt	

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
63	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.	Pflicht	Technik (best. Land- / Forstwirtschaftsweg)	erledigt	
64	11.3	Langsamverkehr	Der Winterwanderweg "Züg - Punkt 2065 - Zügen-hüttli", bei welchem es sich um einen Teil der SchweizMobil-Route Nr. 243 handelt, ist im Generellen Erschliessungsplan 1:7'500 "Saas" zu ergänzen. Es ergibt sich diesbezüglich lediglich der Hinweis, dass bei Bauprojekten für allfällige Ausbauvorhaben 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.	Pflicht		erledigt	
65	12.1	Wasserversorgung	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.	Pflicht	Bauamt Klosters (Tiefbau), Technik	erledigt	Wasserleitungen von Ing. Darnuzer bestellt betreffend Leitungen. Dort hat es im Wasseratlas Zubringerleitungen die im alten Datensatz von Darnuzer fehlen. Gemäss Brunnenmeister ist der Datensatz von Darnuzer aktuell und korrekt
66	12.2	Siedlungsentwässerung	Es fehlen die Sonderbauwerke (z.B. Regenüberläufe). Die bestehenden und geplanten Sonderbauwerke der Abwasseranlagen sind im vorgenannten Erschliessungsplan darum noch zu ergänzen.	Pflicht	Technik	erledigt	Nur Saas. (Klosters 6 weitere vorhanden aber nicht übernommen)
67	12.3	Beschneigung "Madrisa"	Es ist daher diesbezüglich nicht von geplanten sondern von bestehenden Anlagen auszugehen. Der vorstehend erwähnte Generelle Erschliessungsplan ist daher entsprechend anzupassen (von "geplant" in "bestehend").	Pflicht		erledigt	
68	13	Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik	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. 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 (soa.gr.ch).	Hinweis	Erledigt mit der Möglichkeit einer Teilnahme an der Bevölkerungskonferenz	erledigt	

STW AG für Raumplanung, Chur

Z:\4_Klosters\28061_OP_Revision_Phase_III\01_RAP\02_Resultate\07_Verfahrenscoordination\01_Vorpruefungsbericht_und_Auswertung\20250213_Phase III_Auswertung_VP.xlsx\VP

Pendenzen aus der Teilrevision der Ortsplanung Phase II

7	4	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, die Biotopschutzzonenausscheidung auf Grundlage des aktuellen nationalen und kantonalen Biotopinventars zu überprüfen und die nötigen Anpassungen und Ergänzungen der einzelnen Schutzzonen vorzunehmen.	Pflicht		erledigt	Umsetzung Auen, Inventar in nördlichen Gemeinde-Hälfte (Trockenstandorte Schafalp) Prüfung / ggf. Umsetzung Phase III
8	5	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen Ausscheidungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Pflicht		erledigt	Überprüfung vorgenommen (bereits mehrmals kommuniziert), 1 Genehmigung von Kanton ausstehend (Schlifitschuggen) Prüfung / ggf. Umsetzung Phase III
9	62	Zonenplan	Das Genehmigungsverfahren betreffend die im Zonenplan 1:2'500 Serneus - Mezzaselva ausgeschiedene Gewässerraumzone wird im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert, soweit diese die Parzellen Nrn. [redacted] und [redacted] betrifft.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
10	6.3	Zonenplan	Die im Zonenplan 1:2'500 Serneus - Mezzaselva ausgeschiedene Gewässerraumzone zwischen den Parzellen Nrn. [redacted] und [redacted] wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
11	18/19	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerraumzone und Naturschutzzone auf Grundlage des rechtskräftigen Perimeters der Aue A-389 "Saas - Klosters" von nationaler Bedeutung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
13	19/20	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:2'500 Monbiel für den Teil abschnitt des Wiesenbachs im Bereich der Parzellen Nrn. [redacted] [redacted] und [redacted] eine Gewässerraumzone auszuscheiden.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III

Gemeinde Klosters: Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 10. Juli 2024



Nr.	Kap.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit / Bemerkungen	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
14	20	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, im Zonenplan 1:2'500 Monbiel für die im Gebiet "Giessenbündi" gelegenen Parzelle Nr. [redacted] sowie für die angrenzenden Bereiche eine Gewässerraumzone auszuscheiden.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
16	22	Zonenplan	Die im Zonenplan 1:10'000 für den Schwarzbach ausgeschiedene Gewässerraumzone wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
17	22	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, die im Zonenplan 1:10'000 Klosters ausgeschiedenen Gewässerraumzonen im Bereich der Aue A-411 "Cholplatz" von nationaler Bedeutung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
18	23	Zonenplan	Die Gemeinde wird ersucht, im Zonenplan 1:20'000 Klosters für den Grenzbach zu Küblis - wie die Nachbargemeinde - eine Gewässerraumzone auszuscheiden.	Pflicht	STW AG (Gs)	erledigt	Umsetzung Phase III
19	23	Zonenplan	Die Gemeinde wird angewiesen, ihre Gefahrenzonen entsprechend den aktuellen Plänen der Gefahrenkommission anzupassen.	Pflicht	STW AG	erledigt	Umsetzung Phase III, Pläne werden zugestellt (erledigt)
20	23/24	Zonenplan	Die Gemeinde wird ersucht, die Waldflächen in den Zonenplänen zu überprüfen und die entsprechenden Anpassungen und Grundnutzungszonenänderungen vorzunehmen.	Pflicht	STW AG	erledigt	Umsetzung Phase III "Gässli" / "Roflarain" / "Wasen" Entlang Madrisabahn (6m) Parz. Nr. [redacted]
21	24/25	Zonenplan	Das Genehmigungsverfahren für die neun in den Zonenplänen 1:2'500 Serneus - Mezzaselva, Klosters Dorf und Klosters Platz festgelegten Waldabstandslinien wird sistiert, bis die statischen Waldgrenzen festgestellt und festgelegt worden sind.	Hinweis	STW AG	erledigt	Umsetzung Phase III
22	25	GGP	Die Gemeinde wird angewiesen, für die Bauten auf den Parzellen Nrn. [redacted] den Schutzstatus zu prüfen und die Objekte gegebenenfalls einer Schutzkategorie zuzuweisen.	Pflicht	STW AG	erledigt	[redacted] partiell [redacted] kein Inventar [redacted] partiell
23	29	GGP	Die Gemeinde wird angewiesen, für die Gebäude Nrn. 460, 460-A, 460-B und 460-C auf der Parzelle Nr. [redacted], Nr. [redacted] auf der Parzelle Nr. [redacted] und Nr. [redacted] auf der Parzelle Nr. [redacted] die Schutzzuweisung zu überprüfen und sie entweder als "geschützt" festzulegen oder hinweisend als "geschütztes Gebäude gemäss kantonaler Verfügung" zu bezeichnen.	Pflicht	STW AG	erledigt	geschütztes Gebäude gemäss kantonaler Verfügung
24	29	GGP	Die Gemeinde wird aufgefordert, gestützt auf das Gebäudeinventar der Denkmalpflege die Gebäude auf den Parzellen Nrn. [redacted] [redacted] den entsprechenden Schutz- oder Erhaltungskategorien zuzuweisen.	Pflicht	STW AG	erledigt	[redacted] partiell (GVG-Nr. [redacted]), Stall (GVG [redacted]) [redacted] erhaltenswertes Bauvolumen [redacted] kein Inventar [redacted] partiell [redacted] partiell [redacted] partiell
25	29	GGP	Die Gemeinde wird ersucht, die nicht in der Inventarliste enthaltenen Bauten auf den Parzellen Nrn. [redacted] sowie [redacted] im Hinblick auf ihre definitive Einstufung nochmals zu überprüfen und eine allfällige Schutzzuweisung zu begründen.	Empfehlung	Gemeinde / STW AG	erledigt	[redacted] komm invent. - belassen [redacted] komm invent. - belassen [redacted] komm invent. - belassen [redacted] komm invent. - belassen [redacted] komm invent./IL03 - belassen und [redacted] komm invent.
30	33	GEP: Verkehr	Die Gemeinde wird ersucht, die Generellen Erschliessungspläne Verkehr bezüglich Bergwanderweg vom Chalbersäss zum Grüenihorn, Regionale Veloroute 21 "Prättigauer Route" sowie SchweizMobil Schneeschuhroute 619 und Loipe "Alp Garfiun" zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Empfehlung		erledigt	