

Gemeinde Klosters – Teilrevision OP Phase III

Beschrieb der Kriterien zur Rückzonung

Kriterium	Beschrieb
freiwillige Rückzonungen	Freiwillige Rückzonungen bezeichnen die eigenständige Initiative von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, bestehende Parzellen in der Bauzone in eine Nichtbauzone zurückzuführen. Sie erfolgen ohne behördliche Anordnung und basieren auf einer freiwilligen Anpassung der planerischen Nutzungszuweisung.
ausserhalb WüG	Eine Parzelle oder ein Bauplatz befindet sich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets (WüG) und ist deshalb für eine Rückzonung prädestiniert. Die Systematik der Ermittlung des technischen WüG erfolgt durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung Graubünden), mittels eines automatischen Prozesses über das GIS.
nicht erschlossen / am Rand der Siedlung	Eine Parzelle die nicht erschlossen ist verfügt über keinen direkten Anschluss an die erforderliche technische oder verkehrliche Infrastruktur. Befindet sie sich am Rand der Siedlung, ist diese zur Rückzonung prädestiniert. Sie befindet sich am Rand der Bauzone, wenn sie mindestens auf einer Seite an eine Nichtbauzone grenzt (Landwirtschaftszone, Gewässer, Wald etc.)
erschlossen am Rand der Siedlung	Eine erschlossene Parzelle am Rand der Siedlung (grenzt auf einer Seite an eine Nichtbauzone) liegt unmittelbar an der äusseren Grenze des bestehenden Siedlungsgebiets und verfügt über einen direkten Anschluss an die notwendige technische und verkehrliche Infrastruktur. Sie ist zur Rückgezont prädestiniert, wenn die Gemeinde insgesamt über mehr Bauzonenreserven verfügt, als ihr zugestanden wird.
Generierung einer Punktbauzone	Eine Punktbauzone bezeichnet eine sehr kleinräumige, punktuelle Bauzone, die sich auf eine einzelne Parzelle oder einen eng begrenzten Standort, abgesetzt vom Siedlungsgebiet, bezieht. Die Generierung solcher Bauzonen widerspricht den raumplanerischen Grundsätzen respektive dem Kantonalen Richtplan Graubünden.
nicht erschlossen innerhalb der Siedlung	Eine nicht erschlossene Parzelle innerhalb der Siedlung liegt zwar im bestehenden Siedlungsgebiet, verfügt jedoch über keinen direkten Anschluss an die erforderliche technische oder verkehrliche Infrastruktur.
erschlossen innerhalb der Siedlung	Eine erschlossene Parzelle innerhalb der Siedlung liegt im bestehenden Siedlungsgebiet und verfügt über einen direkten Anschluss an die notwendige technische und verkehrliche Infrastruktur.

überlagert Gewässerraumzone	Eine Parzelle, die von einer Gewässerraumzone überlagert wird entlang eines Gewässers. Der Gewässerraum darf lediglich von zonenkonformen Bauten und Anlagen (bspw. Brücken) bebaut werden und muss weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben. Bestehende Anlagen geniessen Besitzstandesgarantie.
schwer zu erschliessen (steil >30%, bestockt, Form, Grösse)	Eine schwer zu erschliessende Parzelle weist aufgrund ihres topografischen Gefälles von über 30 %, einer dichten Bestockung oder ungünstiger Form- und Grössenverhältnisse erhebliche bauliche und infrastrukturelle Erschwernisse auf. Dies ist häufig Grund, weshalb die betroffene Fläche bis heute nicht überbaut wurde.
weitere planerische Festlegungen	Weitere planerische Festlegungen umfassen bestehende oder rechtskräftige raumplanerische Vorgaben, die für eine Parzelle gelten. Dazu zählen beispielsweise rechtsgültige Quartierpläne, Gefahrenzonen oder Festlegungen von anderweitigen raumrelevanten Inhalten in der Umgebung, welche einen Einfluss haben auf die betroffene Fläche.
unbebaute Teilfläche von (tw.) überbauter Parzelle	Eine unbebaute Teilfläche einer (teilweise) überbauten Parzelle ist jener Abschnitt des Grundstücks, der keine Bauten und Anlagen aufweist, obwohl ein weiteres Bau- und Feld zur Verfügung stehen würde. Mit Stall überbautes Grundstück, welches in der WMZ liegt und in eine Wohnung umgenutzt werden kann (Nutzungsreserve).
kein Flickenteppich	Das Kriterium beschreibt eine planerische Situation, in der verschiedene Zonen <u>nicht</u> kleinteilig, unzusammenhängend oder punktuell verteilt sind (parzellenweise unterschiedliche Zonierung). Die räumliche Struktur soll stattdessen eine klare, zusammenhängende und geordnete Abgrenzung auf.
technische Rückzonung	Eine technische Rückzonung bezeichnet die Anpassung einer Bauzone aufgrund klarer fachlicher oder gesetzlicher Grundlagen in der Praxis.