

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters



Teilrevision der Ortsplanung Phase III Beilage 8

Anpassungen nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsauflage



Impressum

Projekt
Teilrevision der Ortsplanung Phase III Gemeinde Klosters
Projektnummer:
28061

Dokument
Anpassungen nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
Definitive Fassung
Bearbeitungsdatum:
19. März 2026

Bild Titelseite
© Gemeinde Klosters

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli
Kerstin Schilling

z:\4_klosters\28061_op_revision_phase_
iii\01_rap\02_resultate\04_pmb\beilagen\08_anpassungen_nach_mwaii\20260316_klosters_optr_phaseiii_anpassungen_nach_mwaii_beilage08.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Anpassungen am Zonenplan	4
2.1	Wohn-, Misch-, Zentrumszonen	4
2.1.1	Parzelle Nr. 2176	4
2.1.2	Parzellen Nrn. 3636, 4896	5
2.1.3	Parzelle Nr. 5944	5
2.1.4	Parzelle Nr. 5258	6
2.1.5	Parzelle Nr. 78	6
2.1.6	Parzelle Nr. 6084	7
2.1.7	Parzelle Nr. 2171	7
2.1.8	Parzelle Nr. 2067	8
2.1.9	Parzelle Nr. 4913	8
2.1.10	Parzelle Nr. 4640	9
2.1.11	Parzelle Nr. 6284	9
2.1.12	Parzelle Nr. 987	10
2.1.13	Parzellen Nrn. 3075, 3076	10
2.1.14	Parzelle Nr. 1489	11
2.1.15	Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka»	11
2.2	Lagerzonen	12
3.	Anpassungen GGP	13
3.1	Parzelle Nr. 645	13
4.	Anpassungen GEP	13
4.1.1	Parzelle Nr. 730	13
5.	Anpassungen Baugesetz	14
5.1.1	Inhaltliche Änderung/Ergänzung	14
5.1.2	Ohne inhaltliche Änderung	14

1. Einleitung

Wie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen ist, wurden aufgrund von Anträgen, die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III beim Gemeindevorstand eingereicht wurden, Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen. Aus diesem Grund wurde eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchgeführt.

Die zweite Mitwirkungsaufgabe fand während 30 Tagen, vom 26. September bis 27. Oktober 2025, statt. Insgesamt gingen während und nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe 75 Mitwirkungseingaben ein. Diese wurden wiederum vom Gemeindevorstand geprüft und behandelt.

Im vorliegenden Bericht werden die Anpassungen, die aufgrund der im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Anträge sowie aufgrund der Beschlüsse des Gemeinderats und des Gemeindevorstands vorgenommen wurden, ausführlich erläutert.

Aufgrund der reduzierten Betroffenheit der vorgenommenen Änderungen ist keine weitere öffentliche Mitwirkungsaufgabe erforderlich. Die direkt betroffenen Personen wurden angehört und erhielten die Möglichkeit, zu den vorgenommenen Änderungen erneut Stellung zu nehmen.

2. Anpassungen am Zonenplan

2.1 Wohn-, Misch-, Zentrumszonen

Die Gemeinde Klosters hat die Bauzonenreserven anhand verschiedener Kriterien beurteilt. Eine wichtige Grundlage bildet das weitgehend überbaute Gebiet (WüG), welches gestützt auf die Parameter des ARE GR technisch ausgeschieden wird. Das genaue Vorgehen kann dem PMB entnommen werden.

Einige Parzellen erhielten dabei eine Beurteilung, die weder eindeutig eine Rückzonung vorsieht noch ausreicht, um sie in der Bauzone zu belassen. Da die Gemeinde tendenziell über zu grosse Bauzonenreserven verfügt, wurden die meisten dieser Parzellen rückgezont. Die Parzellen, die in der Bauzone verblieben, wurden mit einer Bauverpflichtung und teilweise mit einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau überlagert. Letztere werden in den Fraktionen Saas, Serneus, Walki, Dorf, und Doggiloeh vorgesehen und liegen teilweise ausserhalb des WüG.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden diverse Anträge eingereicht mit dem Anliegen, die Beurteilung einzelner Parzellen zu überprüfen. Infolgedessen haben der Gemeinderat und der Gemeindevorstand eine erneute Prüfung vorgenommen. Entsprechend ergeben sich einige Änderungen im Zonenplan. Es ist jedoch möglich, dass die Regierung des Kantons Graubünden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Entscheide zu einzelnen Parzellen zurückweisen wird.

2.1.1 Parzelle Nr. 2176

Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 2176 wird in die ZG rückgezont. Auf Wunsch der Eigentümerschaft soll die rückzuzonende Fläche vergrössert werden, was aus raumplanerischer Sicht aufgrund des bebauten Bestands eher zufällig wäre und einer zukünftigen Entwicklung entgegenstehen würde. Die Zonengrenze wird dementsprechend so angepasst, dass bei allfälligen zukünftigen baulichen Massnahmen eine bessere Ausnützung ermöglicht wird. Zudem soll die Begrenzung rechtwinklig zur Strassenparzelle verlaufen.

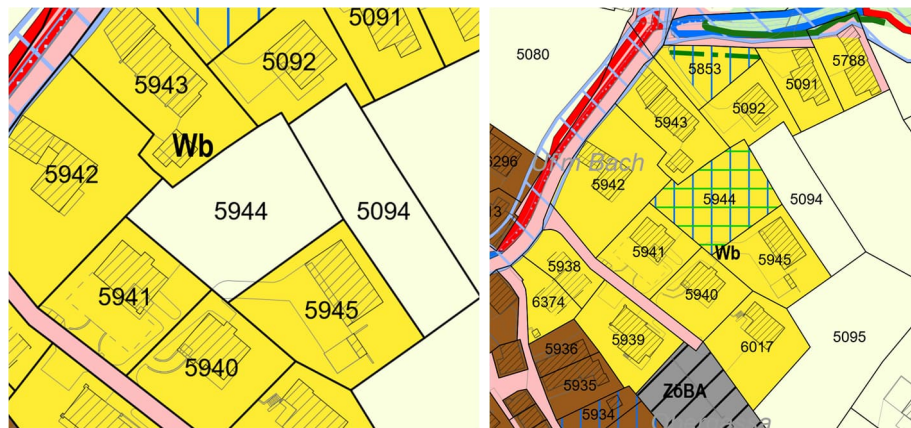


Abb. 3: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 5944 (massstabslos)

2.1.4 Parzelle Nr. 5258

Der südliche Bauplatz der Parzelle Nr. 5258 ist erschlossen, liegt innerhalb des WÜG und stellt eine Baulücke dar, weshalb er in der Wohnzone Saas belassen und mobilisiert wird.

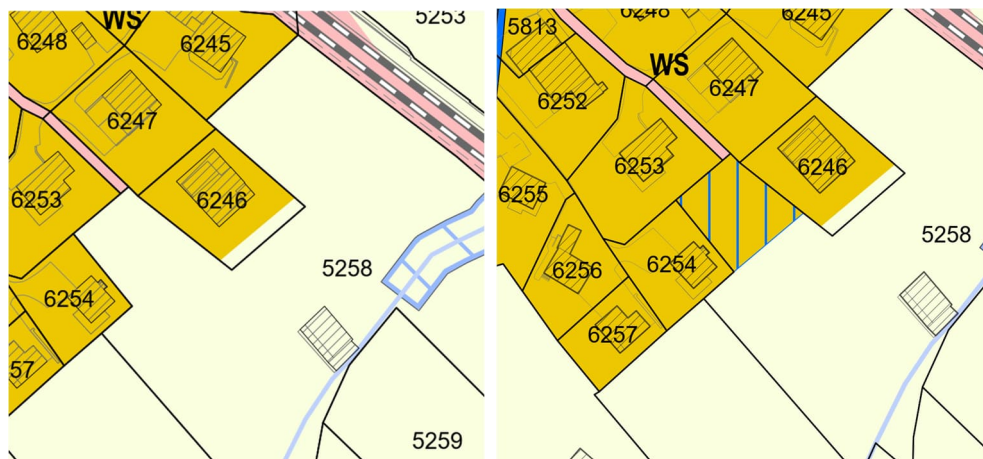


Abb. 4: Angepasste Zonendarstellung des südlichen Bauplatzes der Parzelle Nr. 5258 (massstabslos)

2.1.5 Parzelle Nr. 78

Die Parzelle Nr. 78 ist erschlossen, liegt innerhalb des WÜG und stellt eine Baulücke dar, weshalb sie in der Wohnzone D belassen und mobilisiert wird.

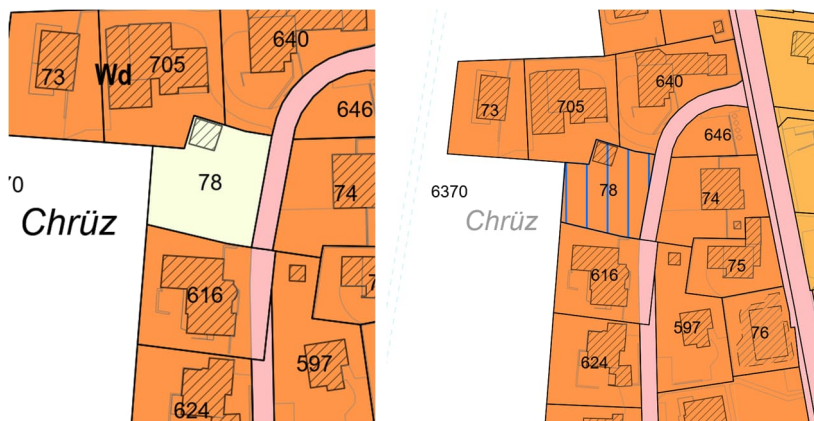


Abb. 5: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 78 (massstabslos)

2.1.6 Parzelle Nr. 6084

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 6084, welcher bis anhin in der Wohnzone WA lag und an den Oberdorfbach grenzt, ist dem nördlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 6084, welcher in der Dorfzone liegt und überbaut ist, zugehörig. Der südliche Teilbereich der Parzelle Nr. 6084 wird heute von Süden erschlossen. Um die Verbindung von der südlichen Zufahrtsstrasse zum nördlichen Bauplatz (in der Dorfzone) zu ermöglichen, wird der südliche Teil der Parzelle anstelle der Landwirtschaftszone der Zone für Kleinbauten und Anlagen zugewiesen.

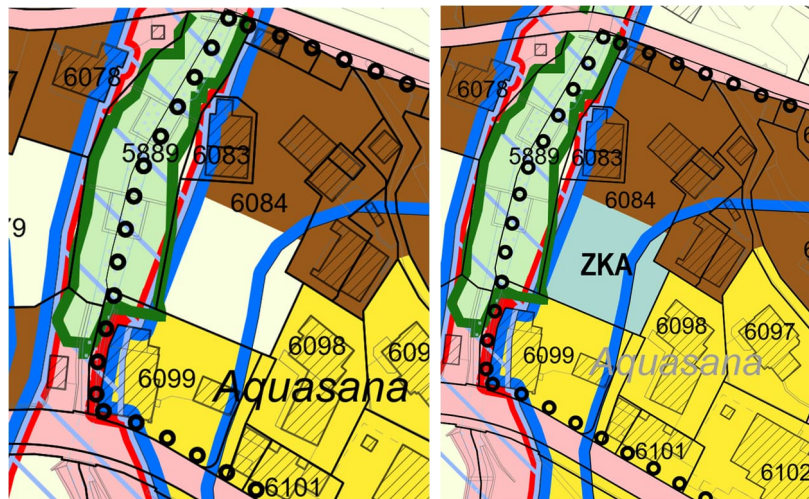


Abb. 6: Angepasste Zonendarstellung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 6048 (massstabslos)

2.1.7 Parzelle Nr. 2171

Die Parzelle Nr. 2171 ist erschlossen, liegt innerhalb des WÜG und stellt eine Baulücke dar, weshalb sie in der Wohnzone B belassen und mobilisiert wird.



Abb. 7: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 2171 (massstabslos)

2.1.8 Parzelle Nr. 2067

Die Parzelle Nr. 2067 ist erschlossen, liegt innerhalb des WÜG und stellt eine Baulücke dar, weshalb sie vollständig in der der Dorfzone belassen und mobilisiert werden soll.

Die direkt westlich angrenzende Parzelle Nr. 2080 stellt ebenfalls eine Bauzonenreserve dar. Diese wird heute auch für die Querung der Langlaufloipe genutzt. Die Parzelle Nr. 2080 war zunächst als Rückzonungsfläche vorgesehen gewesen. Damit keine widerrechtliche Punktbaubzone entsteht, wurde ursprünglich entschieden, diese in der Bauzone zu belassen.



Abb. 8: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 2067 (massstabslos)

2.1.9 Parzelle Nr. 4913

Die Parzelle Nr. 4913 ist erschlossen, liegt innerhalb des WÜG und stellt eine Baulücke dar, weshalb sie in der Wohnzone B belassen und mobilisiert werden soll.

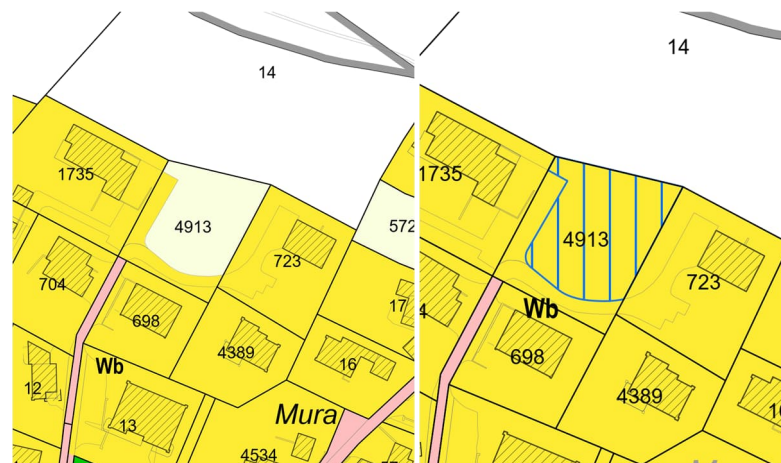


Abb. 9: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 4913 (massstabslos)

2.1.10 Parzelle Nr. 4640

Die Parzelle Nr. 4640 soll gemäss Entscheidung des Gemeinderats und des Gemeindevorstands vollständig in der Wohnzone B belassen werden (liegt ausserhalb des WüG). Die Eigentümerschaft verzichtet im Gegenzug auf die Beibehaltung der Parzelle Nr. 1691 in der Bauzone, obwohl diese gemäss den Rückzonungskriterien nicht rückgezont werden müsste (liegt innerhalb des WüG).

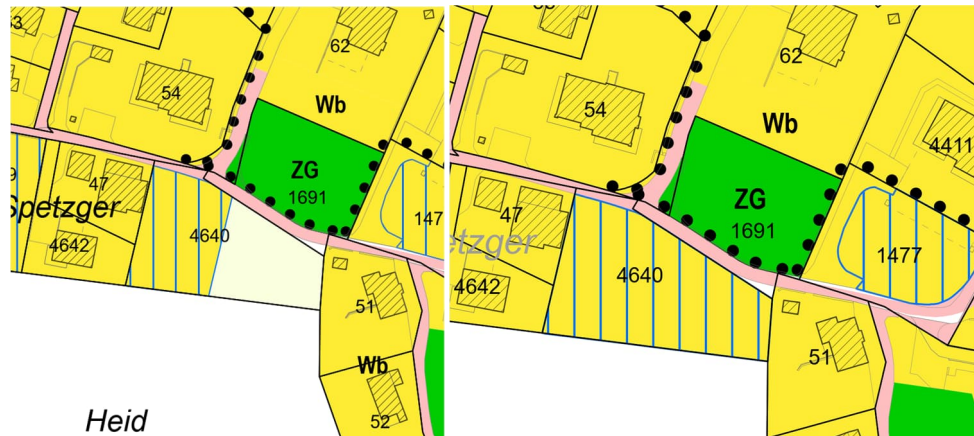


Abb. 10: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 4640 (massstabslos)

2.1.11 Parzelle Nr. 6284

Die Linienführung der Wohnzone B wird dementsprechend angepasst, sodass der bestehende und befestigte Platz im Süden der Bauzonenfläche innerhalb der Bauzone zu liegen kommt.

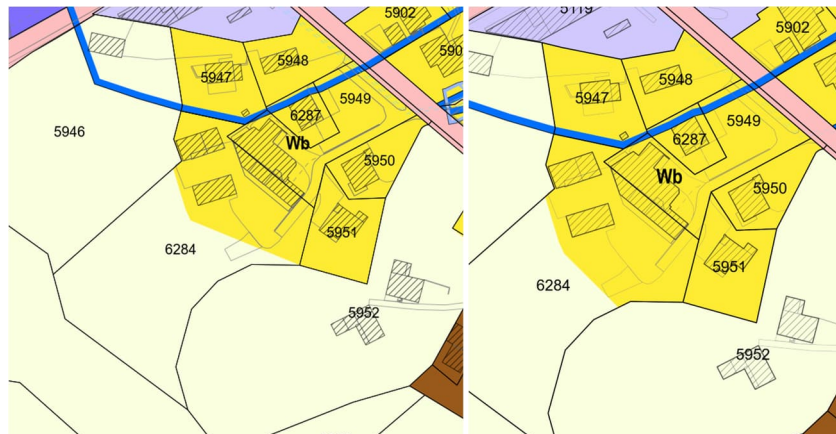


Abb. 11: Angepasste Linienführung der Parzelle Nr. 6284 (massstabslos)

2.1.12 Parzelle Nr. 987

Die Parzelle Nr. 987 ist erschlossen, liegt innerhalb des WüG und stellt eine Baulücke dar, weshalb sie in der Wohnzone B belassen und mobilisiert werden soll.



Abb. 12: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 987 (massstabslos)

2.1.13 Parzellen Nrn. 3075, 3076

Die Parzellen Nrn. 3075 und 3076 werden nicht mehr mit einer Bauverpflichtung sowie mit der Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau überlagert. Die entsprechenden Grundstücksteile umfassen einen Garten und einen Parkplatz und sind für die angrenzende Gesamtüberbauung des Gebiets für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau nicht geeignet.

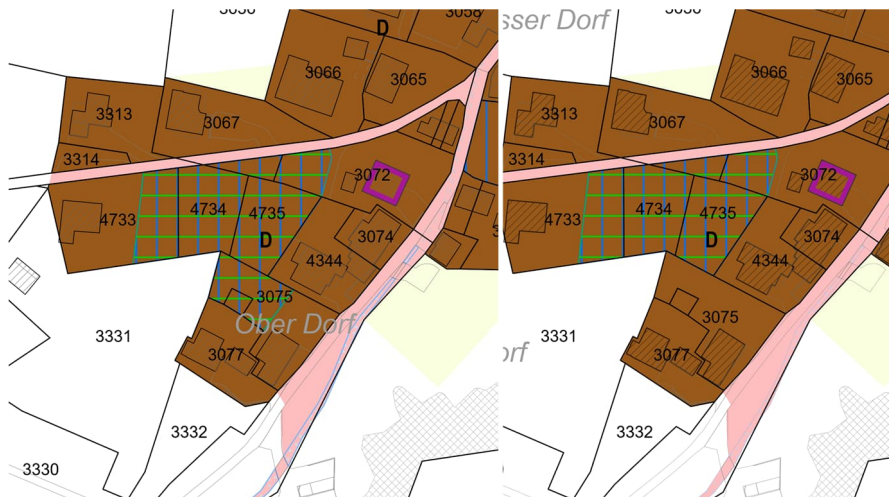


Abb. 13: Angepasste Zonendarstellung der Parzellen Nrn. 3075 und 3076 (massstabslos)

2.1.14 Parzelle Nr. 1489

Die Parzelle Nr. 1489 wird auf Antrag des Grundeigentümers vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Sie umfasst einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, befindet sich am Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an die Landwirtschaftszone resp. befindet sich teilweise bereits darin. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb (inkl. Wohngebäude) ist mit der Landwirtschaftszone konform.

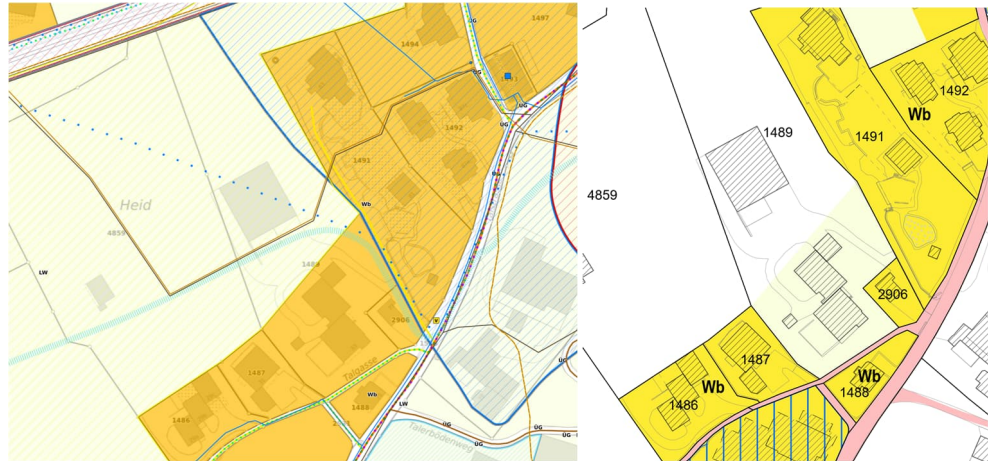


Abb. 14: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 1489 (massstabslos)

2.1.15 Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka»

Die Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka» wird aufgrund des nicht vorhandenen öffentlichen Interesses aufgehoben, da es sich bei der Quelle um eine private Quelle handelt, welche nicht unter die Gewässerschutzgesetzgebung fällt. Im Inventar des Amtes für Natur und Umwelt ist diese Fläche bereits gelöscht worden.

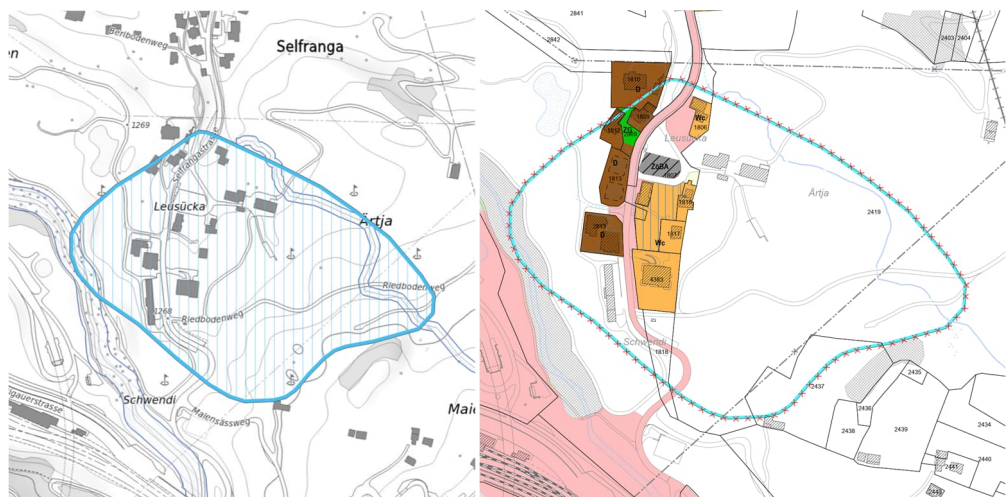


Abb. 15: Aufhebung Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka» (massstabslos)

2.2 Lagerzonen

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III war ursprünglich vorgesehen, dass im Gebiet «Ganda», unterhalb der «unteren Ganda», gelegene Areal des bestehenden Lager- und Parkplatzes planungsrechtlich zu sichern und der Lagerzone zuzuweisen. Ziel war es, die Voraussetzungen für den dauerhaften Weiterbetrieb der heute bestehenden Nutzung zu schaffen.

Der Lager- und Parkplatz «Ganda» wurde ursprünglich im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zum Umbau des Bahnhofs Klosters Dorf (Projekte «Neubau RhB-Unterführung» sowie «Sanierung Bisträssli») als temporäre Baustelleninstallations- und Parkierungsfläche bewilligt. Die erste Frist für den Rückbau und die Rekultivierung wurde auf Mitte 2023 festgelegt und auf entsprechendes Gesuch hin bis Ende September 2025 verlängert.

Aufgrund der inzwischen abgeschlossenen bzw. weggefallenen Bahnprojekte entfiel die ursprüngliche Zweckbestimmung der temporären Nutzung. Im Rahmen der Mitwirkung sowie aufgrund einer erneuten Kontaktnahme mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden wurde deutlich, dass die Voraussetzungen für eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Nutzung nicht gegeben sind. Insbesondere kann die Befristung der Anlage nicht nochmals verlängert werden, da der ursprüngliche Projektbezug nicht mehr besteht.

In Würdigung der eingegangenen Mitwirkungseingaben und der kantonalen Rückmeldungen wird daher auf die ursprünglich vorgesehene Zuweisung des Areals zur Lagerzone verzichtet. Die Fläche verbleibt in der Landwirtschaftszone. Der bestehende Lager- und Parkplatz ist zurückzubauen und fachgerecht zu rekultivieren.

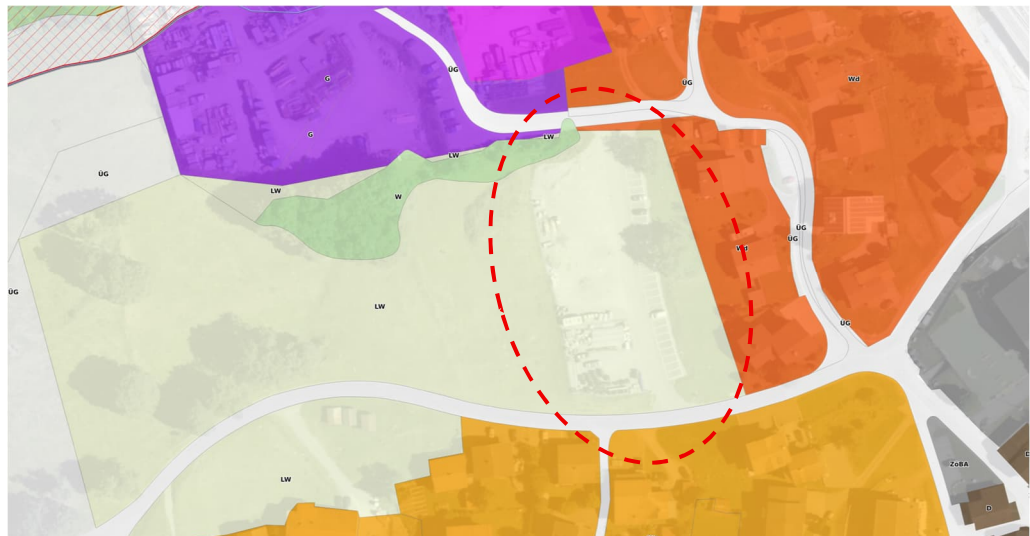


Abb. 16: Übersicht Lager- und Parkplatz am Standort «Ganda», für welchen die Zuweisung zur Lagerzone vorgesehen war (massstabslos)

3. Anpassungen GGP

3.1 Parzelle Nr. 645

Mit Urnenabstimmung vom 28. September 2025 hat die Stimmbevölkerung von Klosters dem Kredit sowie dem Kaufvertrag zwischen Granova Management AG und Gemeinde (Teilvorlage I) zum Zusammenhang mit dem geplanten Neubau Parkhaus Casanna in Klosters Platz zugestimmt. Zudem wurde entschieden, das Chalet Montana (Teilvorlage II) abzubauen. Der Schutzstatus im GGP als vorläufig geschützte Baute kann somit aufgehoben werden.

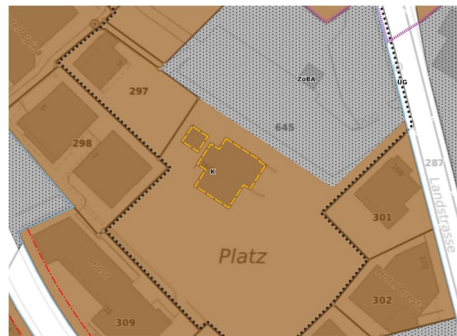


Abb. 17: Übersicht Aufhebung Schutzstatus Chalet Montana im GGP (massstabslos)

4. Anpassungen GEP

4.1.1 Parzelle Nr. 730

In Selfranga beim Autoverlad (Parz. Nr. 730) plant die REPOWER die Erstellung eines Unterwerks. Dieses soll als «Unterwerk» mit Realisierungsstand «geplant» im Generellen Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung) aufgenommen werden. Die Projektierung befindet sich im Gang.



Abb. 18: Neu geplantes Unterwerk in der Parzelle Nr. 730 (massstabslos)

5. Anpassungen Baugesetz

5.1.1 Inhaltliche Änderung/Ergänzung

- Art. 17 BauG: Im Zonenschema wird die Gesamthöhe Kernzone auf 17.50 m erhöht
- Art. 22 Abs. 3 BauG: Ergänzung, dass es kein Zuschlag z für die Gesamthöhe in der Kernzone gibt
- Art. 105 Abs. 3^{bis} BauG: Ergänzung betreffend das elektronische Baubewilligungsverfahren (e-Bau)

5.1.2 Ohne inhaltliche Änderung

- Es wird eine Skizze (Abb. 18) zu Art. 80 Abs. 3 BauG zu Verdeutlichung eingefügt

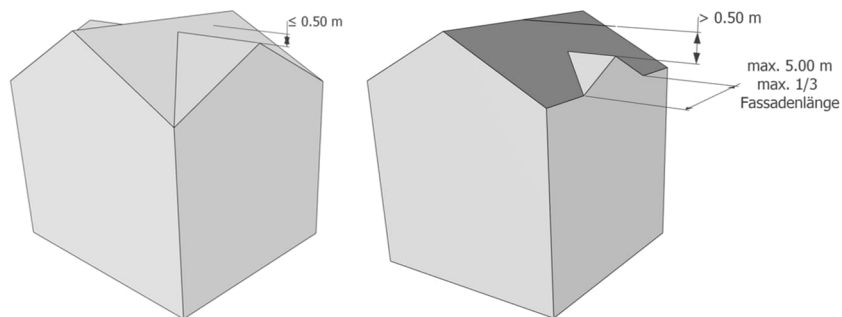


Abb. 19: Skizze zu Art. 80 Abs. 3 BauG

- Art. 80 Abs. 5 BauG: Anpassung des Masses bezüglich dem höchsten Punkt von Schleppgauben auf 0.1 m (unter dem höchsten Punkt des darüberliegenden Firstes, Oberkante Dachfläche)
- Art. 102 Abs. 4 BauG: Korrektur eines Tippfehlers aus der Revision 2019, welcher inhaltlich verwirrend sein kann (Verweis auf Absatz 1 statt auf Absatz 2)
- Anhang Absatz 2: Aufhebung von Art. 6 Abwassergesetz und Art. 8 Wassergesetz