



Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III – Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, Generelle Gestaltungspläne

Das Wichtigste in Kürze

BESTANDTEILE TEILREVISION ORTSPLANUNG KLOSTERS, PHASE III

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, beinhaltet die Zusammenführung der Baugesetze Saas und Klosters zu einem einheitlichen Baugesetz, die Anpassung der Zonenpläne sowie der Generellen Gestaltungspläne. Im Einzelnen können die Gegenstand der Revision bildenden Bestandteile wie folgt zusammengefasst werden:

=> Baugesetz

Der z. Hd. der Urnengemeinde-Abstimmung vorliegende Entwurf des Baugesetzes der Gemeinde Klosters wurde der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und den Regelungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) angepasst. Mit Beschluss vom 23. Mai 2006 trat der Kanton Graubünden der IVHB vom 22. September 2005 bei. Ziel dieses interkantonalen Konkordats ist die Vereinheitlichung der Baubegriffe und damit die Vereinfachung des Bauwesens in der Schweiz. Zudem werden mit den übergeordneten Bestimmungen im KRG Verfahren harmonisiert und letztlich Kosten bei allen am Planungs- und Ausführungsprozess von Bauvorhaben Beteiligten eingespart. Letztlich profitiert die Bauwirtschaft von diesen neuen Regelungen.

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Saas vom 16. Oktober 2007 und 08. Juli 2008 (resp. letzte Änderung vom 2. Mai 2017) sowie das Baugesetz der Gemeinde Klosters vom 15. Januar 2024 zusammengeführt und harmonisiert. Grundsätzlich bildet das jüngere Baugesetz von Klosters die Ausgangslage. Dennoch gilt es auch, die baurechtlichen Eigenheiten von Saas weiterhin zu bewahren und pflegen.

=> Zonenplan

Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III bildet die Bauzonendimensionierung. Aufgrund übergeordneter Vorgaben müssen in der Gemeinde Klosters grossflächige Rückzonungen von bisher unbebauten Flächen innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgenommen werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Bauzone auf den nächsten Planungshorizont (12 bis 15 Jahre) ausgerichtet. Gleichzeitig sollen bedarfsgerecht ausreichend gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung gestellt werden. In Klosters Dorf, im Gebiet «Bündi», soll dafür die bestehende Gewerbezone erweitert werden. Über alle Fraktionen hinweg sollen zudem ausreichend Lagerzonen zur Verfügung ausgewiesen werden.

Für den Ortsteil Saas findet mit vorliegender «Teilrevision der Ortsplanung Phase III» eine Gesamtrevision innerhalb der Teilrevision Phase III statt. Dies bedeutet, dass die Festlegungen in den Plänen von Saas die bislang rechtskräftigen Inhalte ersetzen. Ausgenommen davon sind die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung im Gebiet Madrisa.

Im Ortsteil Klosters werden die Inhalte der Nutzungsplanung mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung geändert (bspw. Bauzonen), ergänzt (bspw. Schutzzonen, GEP-Einträge) oder aktualisiert (bspw.

GGP- Objekte). Dies bedeutet, dass bisher rechtskräftige Planungsinhalte auch weiterhin rechtsgültig in Kraft bleiben, sofern diese mit der vorliegenden Planung nicht ausdrücklich aufgehoben oder abgeändert werden.

=> Generelle Erschliessungspläne

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wird für die Fraktion Saas neu festgesetzt. Der Generelle Erschliessungsplan wird in die Teilthemen «Verkehr», «Ver- und Entsorgung» sowie «Energie» unterteilt. Im Gebiet Madrisa werden die bisher rechtsgültigen Festlegungen unverändert in den Plänen übernommen. In Absprache mit der Klosters-Madrisa Bergbahnen AG soll die Aktualisierung der Festlegungen zu einem späteren Zeitpunkt, losgelöst von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III, erfolgen.

Der Generelle Erschliessungsplan für die ehemalige Gemeinde Klosters wurde bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Kleinere Pendenzen werden mit der vorliegenden Planung erledigt.

=> Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) wurde für die Fraktion Saas überprüft und dem heutigen Stand angepasst.

Der Generelle Gestaltungsplan für die ehemalige Gemeinde Klosters wurde bereit mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II aktualisiert. Im Generellen Gestaltungsplan von Klosters werden schwergewichtig die wertvollen Einzelobjekte aufgrund von inzwischen erstellten Gutachten nachgeführt (definitive Einstufung Schutzstatus oder Entlassung als wertvolles Gebäude). Die bisherigen Festlegungen, vorwiegend als «vorläufig geschütztes Gebäude», werden aktualisiert.

VORGEHEN / ZEITPLAN

Die seit Ende 2021 laufende Teilrevision Ortsplanung Phase III soll der Urnengemeinde-Abstimmung vom 14. Juni 2026 zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Nach Annahme der Vorlage findet eine 30-tägige Beschwerdeaufgabe statt, bevor diese dem Kanton Graubünden zur Genehmigung eingereicht wird. Mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden darf im Jahr 2028 gerechnet werden, wodurch die Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, in Kraft gesetzt werden.

ANTRAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Phase III, zuzustimmen.

Die Unterlagen der Phase III der Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne, Generelle Gestaltungspläne) sowie der detaillierte Planungs- und Mitwirkungsbericht und weitere Beilagen werden ab dem Zeitpunkt des Versands der Abstimmungsunterlagen an die Stimmbürgerschaft auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Rathaus, Rathausgasse 2, Klosters, während den Schalteröffnungszeiten im Hinblick auf die Urnenabstimmung zur Einsichtnahme aufgelegt. Ebenso sind diese digital unter www.gemeindeklosters.ch => Behörden => Publikationen aufgeschaltet.

A) Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Energie), der Generelle Gestaltungsplan und das Baugesetz von Klosters den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Die Ortsplanungsrevision wurde im Jahr 2010 gestartet, damals noch als Totalrevision. In der Zwischenzeit haben grundlegende Veränderungen des Bau- und Planungsrechts, aber auch der politischen Konstellation stattgefunden, welche Auswirkungen hatten auf die Ortsplanungsrevision. Seit dem Jahr 2014 beispielsweise ist das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG1) in Kraft. Im Jahr 2016 haben die ehemaligen Gemeinden Saas und Klosters zu einer Gemeinde fusioniert. Im Jahr 2018 wurde der neue kantonale Richtplan erlassen. Zudem sind auch das neue Gewässerschutzgesetz (2011) sowie das Zweitwohnungsgesetz (2012) in Kraft getreten. Nachdem der Vorprüfung der damaligen "Totalrevision" beim Kanton von 2012 bis 2015, welche also rund 3 Jahre dauerte, hat die Gemeinde Klosters aufgrund der umfangreichen und teilweise umstrittenen Inhalte der Ortsplanungsrevision entschieden, diese in drei Phasen aufzuteilen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgt der dritte und letzte Schritt der in Phasen aufgeteilten Gesamtrevision der Ortsplanung.

- Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Ober Ganda) – *abgeschlossen*
- Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung sämtlicher Inhalte mit Ausnahme der Bauzonendimensionierung) – *abgeschlossen*
- **Teilrevision der Ortsplanung Phase III (Bauzonendimensionierung und Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters)**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden die übergeordneten raumplanerischen Aufgaben in der Gemeinde Klosters umgesetzt. Zudem erfolgt der letzte Schritt der Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters. Offene Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung Phase II vom 15. Januar 2024 werden ebenfalls

im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt und erledigt. **Damit ist die Ortsplanung der Gemeinde Klosters erstmals seit dem Jahr 2010 wieder vollständig und aktuell.**

Die diversen Teilthemen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden mit einer grossen Sorgfalt und unter Beizug von unterschiedlichen Interessenvertretenden ausgearbeitet.

Leider muss die Gemeinde Klosters die Wohnbauzonenreserven im Rahmen dieser Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, redimensionieren, um den Vorgaben des kantonalen Richtplans bzw. dem für die Gemeinde Klosters prognostizierten Bedarf an Bauzonenflächen zu entsprechen.

*Die vorliegende **Botschaft** ermöglicht einen **Überblick** über die **wichtigsten Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase III**. Warum Anpassungen in den unterschiedlichen Themenbereichen gemacht werden müssen und welches die Konsequenzen sein werden, wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht der Teilrevision der Ortsplanung Phase III erläutert. Dieser liegt zusammen mit sämtlichen übrigen Unterlagen bei der Gemeinde auf und wird zudem auf der Homepage der Gemeinde publiziert.*

Mit der Annahme dieser Teilrevision der Ortsplanung Phase III kann ein weiterer Meilenstein erreicht werden und die Planungssicherheit in Klosters massiv erhöht werden.

B) Anlass und Zielsetzung der Teilrevision Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters besteht seit dem Jahr 1993 aus insgesamt 30 unterschiedlichen Teilrevisionen, welche seither durchgeführt wurden. Die älteste rechtskräftige Planung stammt aus dem Jahr 1993 und bildet die letzte Gesamtrevision. Im Jahr 2010 startete die Gemeinde Klosters die Überarbeitung der Nutzungsplanung. Der Schwerpunkt dieser Arbeiten lag einerseits in der Überarbeitung und erstmaligen Digitalisierung des Generellen

Erschliessungsplanes und andererseits in der Überarbeitung des Zonenplans, insbesondere des Teilbereichs Natur und Landschaft. Zusätzlich wurden Überlegungen über Ein- und Rückzonungen im Siedlungsgebiet getätigt. Die Vorlage wurde im Sommer 2012 beim Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde im Frühling 2015 der Gemeinde zugestellt. Innerhalb dieser drei Jahre haben sich diverse Grundlagen, aufgrund der Fertigstellung von massgebenden Strassenprojekten, der Neubeurteilung von Gefahrenzonen und Waldflächen sowie von neuen Daten der amtlichen Vermessung, geändert. Zudem sind übergeordnete Gesetzgebungen in Kraft getreten, sodass die Vorlage von Grund auf überarbeitet werden musste.

Die Gemeinde Klosters will einerseits die Arbeiten der Revision aus den Jahren 2010/12 abschliessen und andererseits ihre Planung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen. Mit der Annahme der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung können Planungsunsicherheiten ausgeräumt und zahlreiche derzeit in Kraft befindliche Teilrevisionen der Ortsplanung aufgehoben werden, was gleichzeitig die Übersichtlichkeit erhöhen wird.

Konkrete Ziele der Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, sind:

- Aktualisierung der Ortsplanung gestützt auf übergeordnete Gesetze und Planungen sowie auf das geltende kommunale räumliche Leitbild (KRL)
- Zusammenführung Baugesetz Saas und Klosters
- Bauzonendimensionierung über das gesamte Gemeindegebiet (Rückzonungen von bislang unbebauten Bauzonenflächen innerhalb der Wohn-, Misch und Zentrumszonen)
- Aktualisierung Zonenplan im Siedlungsgebiet und punktuell ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie des GEP und GGP auf den aktuellen Stand und die aktuellen Bedürfnisse
- Für den Ortsteil Saas findet mit vorliegender «Teilrevision der Ortsplanung Phase III» eine Gesamtrevision innerhalb der Teilrevision Phase III statt. Dies bedeutet, dass die Festlegungen in den Plänen von Saas die bislang

rechtskräftigen Inhalte ersetzen. Ausgenommen davon sind die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan, Ver- und Entsorgung, im Gebiet Madrisa, welche lediglich vom rechtsgültigen Stand übernommen werden.

- Im Ortsteil Klosters werden die Inhalte der Nutzungsplanung mit vorliegender Revision punktuell ersetzt (bspw. Bauzonen), ergänzt (bspw. Schutzzonen, GEP-Einträge) oder aktualisiert (bspw. GGP-Objekte). Dies bedeutet, dass bisher rechtskräftige Planungsinhalte auch weiterhin rechtsgültig in Kraft bleiben, sofern diese mit der vorliegenden Planung nicht ausdrücklich aufgehoben oder abgeändert werden.
- Im Generellen Gestaltungsplan von Klosters werden die wertvollen Einzelobjekte aufgrund von inzwischen erstellten Gutachten nachgeführt (Änderung der Einstufung). Die bisherigen Festlegungen (vorwiegend als «vorläufig geschützte Gebäude») müssen nicht aufgehoben werden. Der Status der Objekte wird sozusagen überschrieben / fortgeschrieben.

C) Wichtige bisherige und anstehende Meilensteine der Ortsplanung Klosters

Die massgeblichen Meilensteine der Teilrevision der Ortsplanung Phase III präsentieren sich wie folgt:

Sommer / Herbst 2021	Entwurf Bauzonendimensionierung
26. November 2021	Startsitzung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden
22. Dezember 2021	Arbeitssitzung betreffend Vorgehen und Baugesetz
25. Februar 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung und Quartierplanungen
03. März 2022	Arbeitssitzung Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) GR und Planungsbüro betr. Waldfeststellungen
10. März 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung und Quartierplanungen
25. März 2022	Mitteilung AWN GR betr. Erfassungsbereich und Gefahrenzonen
19. April 2022	Arbeitssitzung betreffend Baugesetz, Bauzonendimensionierung, Mobilisierung, Wald / Waldfeststellungen, GEP- und GGP-Inhalte
16. Mai 2022	1. Sitzung mit der Resonanzgruppe Saas

19. Mai 2022	Erhalt überarbeitete Erfassungsbereiche und Daten zu den Gefahrenkarten durch AWN GR
25. Mai 2022	2. Sitzung mit der Resonanzgruppe Saas
21. Juni 2022	Orientierung im Gemeindevorstand
25. Oktober 2022	Behandlung der Vorlage im Gemeindevorstand
02. November 2022	Einreichung der Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung
Vorprüfung durch den Kanton Graubünden	
10. Juli 2024	Veröffentlichung / Zustellung Vorprüfungsbericht
20. August 2024	Auswertung Vorprüfungsbericht im Gemeindevorstand
27. August 2024	Auswertung Vorprüfungsbericht im Gemeindevorstand
10. September 2024	Austausch / Arbeitssitzung mit AWN GR
12. September 2024	Information über die Inhalte des Vorprüfungsberichts im Gemeinderat
06. November 2024	Arbeitssitzung mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden
22. November 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und Rechtsvertretung
17. Dezember 2024	Arbeitssitzung mit Gemeindevorstand und Rechtsvertretung
09. Januar 2025	Austausch mit dem Amt für Natur und Umwelt
22. Februar 2025	Informationsveranstaltung Bevölkerung
28. Februar 2025	öffentliche Mitwirkungsaufgabe bis 30. April 2025
19. Mai 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben im Gemeindevorstand
23. Mai 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben im Gemeindevorstand
06. Juni 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben im Gemeindevorstand
18. August 2025	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Umgang Gemeindevorstand im Gemeinderat
19. August 2025	Behandlung diverser Inhalte der Planungsinstrumente im Gemeindevorstand
10. September 2025	Information und Stand Teilrevision der Ortsplanung im Gemeinderat
23. September 2025	Verabschiedung Unterlagen im Gemeindevorstand
26. September 2025	öffentliche Mitwirkungsaufgabe bis 27. Oktober 2025 (2. MWA)
10. November 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
25. November 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
03. Dezember 2025	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
12. Januar 2026	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
04. Februar 2026	Behandlung und Überprüfung gesamte Vorlage im Gemeinderat (Arbeitssitzung)
10. Februar 2026	Behandlung der Mitwirkungseingaben der zweiten Mitwirkung im Gemeindevorstand

17. März 2026	Verabschiedung der Vorlage im Gemeindevorstand
30. März 2026	Verabschiedung der Vorlage im Gemeinderat
14. Juni 2026	Urnenabstimmung

D) Hauptbestandteile und Inhalt der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III

D1) Baugesetz

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Phase III sieht eine Zusammenführung und Harmonisierung des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Saas vom 16. Oktober 2007 und 08. Juli 2008 (resp. letzte Änderung vom 2. Mai 2017) und des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Klosters vom 15. Januar 2024 vor.

Die zentralen Inhalte des Baugesetzes bilden die Baulandmobilisierung, die Mehrwertabgabe, das Zonenschema sowie Anpassungen an weiteren Bestimmungen.

Die detaillierten inhaltlichen Anpassungen sind entweder dem zur Abstimmung vorgelegten Baugesetz direkt zu entnehmen. Die Anpassungen werden zudem im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben.

Nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden noch die folgenden **Änderungen** vorgenommen:

- Art. 105 Abs. 3^{bis} BauG: Ergänzung betreffend das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau)
- Art. 80 Abs. 3 BauG: Es wird eine Skizze zur Verdeutlichung eingefügt.
- 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

D2) Zonenpläne

Die Gegenstand der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, bildenden Zonenpläne sind:

- Klosters 1:20'000
- Saas 1:7'500
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, Schifer, alle 1:2'500
- Gulfia 1:1'000
- Informationspläne im gleichen Massstab. Diese zeigen den rechtsgültigen künftigen Zustand der Zonenpläne und sind unverbindlich.

inhaltliche Bemerkungen

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wurden die Vorgaben für die Grösse der Bauzonen verschärft. Bund und Kanton verlangen, dass Bauzonen nur noch so gross sein dürfen, wie es der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung entspricht. Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven sind verpflichtet, diese zu reduzieren.

Gestützt auf den kantonalen Richtplan gilt dies auch für die Gemeinde Klosters. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognosen verfügt Klosters weiterhin über zu grosse Bauzonenreserven, weshalb Rückzonungen notwendig sind.

Die Gemeinde hat die Vorgaben überprüft und will diese mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III umsetzen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden, gleichzeitig aber die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde grösstmöglich erhalten bleiben. Rückzonungen erfolgen hauptsächlich bei unüberbauten Flächen am Rand des Siedlungsgebiets oder bei schwer erschliessbaren Parzellen. Ziel ist es, eine sinnvolle und zusammenhängende Siedlungsentwicklung sicherzustellen und einen «Flickenteppich» zu vermeiden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die kantonalen Prognosen die Entwicklung einer touristisch geprägten Gemeinde nur teilweise abbilden. In den letzten Jahren ist die Bevölkerung wieder leicht gewachsen, und mit verschiedenen Massnahmen soll diese Entwicklung weiter gestärkt werden. Dazu gehören unter anderem:

- Förderung von Erstwohnungen und preisgünstigem Wohnraum (auch mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III)
- Abgabe von Bauland im Baurecht an Einheimische
- bessere Nutzung bestehender Wohnungen
- gezielte Planung grösserer Wohnbaugebiete mit Auflagen zugunsten der Wohnbevölkerung (auch mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Phase III)
- attraktive Ausgestaltung Gemeindesteuern
- Stärkung und Ausbau von familien- und schulergänzenden Tagesstrukturen über die Anforderungen der übergeordneten Gesetze hinaus
- Ausbau und Instandstellungen wichtiger kommunaler Hoch- und Tiefbauinfrastrukturen inkl. touristischer Infrastrukturen
- Ausbau Sport- und kulturelle Infrastrukturen und Angebote
- Abgabe von Baurechten und Dienstbarkeiten an Dritte zur Errichtung neuer Freizeit-, Erlebnis- und Konsumangeboten

In der Teilrevision der Ortsplanung Phase III werden verschiedene Anpassungen an Bauzonen, Nichtbauzonen und Nutzungszonen vorgenommen. Neben den notwendigen Rückzonungen werden punktuelle, meist technisch begründete Einzonungen (bspw. Einzonungen von bereits überbauten Flächen), Umzonungen und neue Regelungen eingeführt, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen und gleichzeitig die Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

Rückzonungen und Mobilisierung

Trotz dieser Massnahmen müssen Bauzonen reduziert werden. Vor der Revision bestanden rund 22.8 ha unüberbaute Reserven in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Die Gemeinde Klosters reduziert mit vorliegender Vorlage die

WMZ-Reserve (Rückzonung von WMZ in nicht-WMZ) um ca. 5 ha und die Gesamtbauzone um ca. 11.2 ha.

Die Rückzonungen richten sich nach den definierten Kriterien für die Rückzonungen durch die Gemeinde Klosters, dem technischen weitgehend überbauten Gebiet (WüG) und den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung. Des Weiteren haben Mitwirkungseingaben und Gespräche mit direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dazu geführt, dass auf gewisse Anliegen eingegangen werden und bspw. die Grenzen der Rückzonungsflächen punktuell angepasst oder die Rückzonungen in eine andere Zone vorgenommen werden konnte. Die gute Partizipation mit der Bevölkerung hat zum vorliegenden Ergebnis der Teilrevision der Ortsplanung Phase III geführt.

Die Gemeinde hat weiterhin bestehende Bauzonenreserven von unbebauten Parzellen oder stark unternutzten Parzellen der Baulandmobilisierung gemäss Art. 14a BauG zu unterstellen.

Die Vorlage stellt einen ausgewogenen Kompromiss dar zwischen den Anforderungen von Bund und Kanton, den Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie dem Ziel, Klosters als attraktiven Wohn- und Arbeitsort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit der Annahme der Vorlage kann die Gemeinde ihre Ortsplanung anpassen, Rechtssicherheit schaffen und gleichzeitig die Grundlage für eine nachhaltige Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sichern.

Umgang mit kleinen Bauzonen (Punktbauzonen)

Bestehende kleine Bauzonen ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets wurden überprüft. Wo möglich werden solche Zonen verkleinert, zusammengelegt oder aufgehoben. Bereits überbaute Punktbauzonen bleiben bestehen, wenn sie sich bewährt haben oder nicht sinnvoll an das Siedlungsgebiet angeschlossen werden können.

Einzonungen

Neue Bauzonen werden grundsätzlich nicht zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazität geschaffen. Kleinere Einzonungen erfolgen aus technischen Gründen, z.B. wegen Vermessungskorrekturen, aufgrund von bereits überbauten Teilgebieten, Waldfeststellungen oder Gefahrenzonenanpassungen.

Wichtige Einzonungen:

- Erweiterung der Gewerbezone untere Ganda / Bündi, um lokalen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben
- neue Zone für öffentliche Bauten bei der ARA für eine geplante Biogasanlage
- Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten im Bündelti für Sport- und Freizeitnutzungen (Skillcenter / Pumptrack)
- Einzonung bestehender Anlagen wie Tennisplätze oder Fischzucht in die Zone für öffentliche Bauten (auf Anweisung des ARE GR)

Diese Einzonungen erfolgen nur dort, wo ein klarer Bedarf besteht und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Umzonungen

Einige bestehende Zonen werden an die tatsächliche Nutzung angepasst:

- ehemalige Hotelzonen in Saas → Wohnzone mit Pflicht zu gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
- Entflechtung der Mischzone im Gebiet Doggiloch in Wohn- und Gewerbezone
- Umzonung einzelner Parzellen in Zone für öffentliche Bauten (z. B. Feuerwehr, Werkhof, Reservoir)

Ziel ist eine klarere Planung und mehr Rechtssicherheit.

Neue Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau

Aufgrund der sehr tiefen Leerwohnungsquote und steigender Preise wird eine neue überlagerte **Zone für preisgünstigen Mietwohnungsbau** mit folgenden **Zielen** eingeführt:

- mehr bezahlbarer Wohnraum für Einheimische
- Förderung von Mietwohnungen statt Eigentumswohnungen
- rasche Realisierung von Wohnungen

Wichtige Regeln:

- Mindestdichte und kurze Überbauungsfrist
- Begrenzte Wohnungsgrössen
- keine Stockwerkeigentumswohnungen
- Mietzinse müssen kostendeckend, aber nicht überhöht sein.

In mehreren Gebieten der Gemeinde werden geeignete Flächen dafür reserviert.

Aufzonungen

In Saas wird die zulässige Nutzung leicht erhöht, damit bestehende Parzellen besser genutzt werden können, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Gewerbebezonen / Arbeitsplatzgebiete

Die bestehenden Gewerbebezonen sind weitgehend ausgelastet. Auszonungen sind nicht möglich, da weiterhin Bedarf besteht. Neue Gewerbe- und Lagerflächen werden nur dort vorgesehen, wo ein konkreter Bedarf nachgewiesen ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Alle bestehenden Flächen wurden überprüft.

Nicht benötigte Flächen werden verkleinert oder rückgezont, benötigte Flächen gesichert oder erweitert. Dazu gehören z. B. die nachfolgenden Gebiete:

- Feuerwehr / Werkhof
- Sport- und Freizeitanlagen
- Bahnhöfe, Schulen, Kirchen
- Pumptrack / Bike-Anlagen
- öffentliche Parkplätze

Lagerzonen (Nichtbauzone)

Für lokale Betriebe werden punktuell neue Lagerzonen geschaffen. Diese dienen nur der Lagerung von Materialien und nicht der Erstellung neuer Gebäude.

Damit sollen bestehende Betriebe unterstützt werden, ohne zusätzliche Bauzonen zu schaffen.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden neben den Bauzonenanpassungen zahlreiche weitere planerische Themen überprüft und aktualisiert. Die wichtigsten Punkte werden nachfolgend zusammengefasst.

Grunddienstbarkeiten und Bauzonenbilanz

Die verbleibenden Bauzonenreserven wurden auf Grunddienstbarkeiten und Einschränkungen im Grundbuch überprüft. Daraus ergab sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf.

Öffentlich-rechtliche Bauverpflichtungen können nicht durch privatrechtliche Bauverbotsdienstbarkeiten umgangen werden.

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen entsteht ein planungsbedingter Mehrwert, für den gemäss kantonalem Recht eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Wesentliche Punkte:

- Abgabe bei Mehrwert über CHF 20'000 pro Parzelle
- Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts.
- Von den 30 % des Mehrwerts gehen 75 % an den Kanton, 25 % an die Gemeinde
- Abgabe wird erst bei Verkauf oder Überbauung fällig.
- Um- und Aufzonungen lösen keine Abgabe aus, sofern sie nur aus technischen Gründen erfolgen.
- Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden informiert.

Entschädigungen bei Rückzonungen

Rückzonungen können zu Nachteilen führen, begründen aber nur dann einen Entschädigungsanspruch, wenn eine materielle Enteignung vorliegt. Nach heutiger Beurteilung ist dies bei keiner Parzelle der Fall.

Auslagen für Erschliessungen können unter bestimmten Voraussetzungen vergütet werden. Allfällige Ansprüche müssen nach Rechtskraft der Planung geltend gemacht werden.

Baulandmobilisierung

Unüberbaute Bauzonen bleiben der Baulandmobilisierung unterstellt.

Grundsätze:

- Baupflicht innerhalb von 8 Jahren (mit möglicher Nachfrist)
- Danach kann ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht entstehen.
- Kaufrecht nur bei nachgewiesener Nachfrage und öffentlichem Interesse
- Ziel ist die freiwillige Überbauung, nicht die Enteignung.
- Zusätzliche Einschränkungen im Baugesetz werden nicht vorgesehen.

Landwirtschaft, Wald und übriges Gemeindegebiet

Rückgezonte Bauzonen werden überwiegend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Waldflächen und Waldabstände wurden aktualisiert und teilweise neu festgelegt.

Das übrige Gemeindegebiet umfasst Gewässer, unproduktive Flächen und Restflächen ohne andere Nutzung. Diese werden im Zonenplan definitiv festgesetzt.

Natur, Landschaft und Geotope

Natur- und Landschaftsschutzzonen wurden aktualisiert und an die Inventare angepasst.

Trockenstandorte, Moore, Auen, Geotope und weitere Schutzobjekte werden entsprechend umgesetzt.

Einzelne Geotope wurden überprüft und teilweise angepasst.

Gewässer, Quellen und Gewässerraum

Gewässerschutzzonen, Gewässerräume und Quellschutzzonen wurden gemäss kantonalen Vorgaben aktualisiert.

Mehrere Gewässerräume mussten nach Regierungsbeschluss der Teilrevision der Ortsplanung Phase II überprüft und angepasst werden.

Neue Schutzzonen wurden u. a. bei Quellen und bei einzelnen Bächen festgelegt.

Naturgefahren und Archäologie

Gefahrenzonen wurden auf den neuesten Stand gebracht. Seit der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Phase II hat das Amt für Wald und Naturgefahren zwischenzeitlich Aktualisierungen der Gefahrenzonen vorgenommen, welche mit der vorliegenden Vorlage umgesetzt werden.

Archäologiezonen wurden durch das Amt für Kultur Graubünden überprüft und teilweise angepasst. Diese Festlegungen werden ebenfalls umgesetzt.

Wildruhezonen und Wildtierkorridore

Bestehende Wald- und Wildschonzonen bleiben unverändert.

Zusätzliche Massnahmen bei Wildtierkorridoren werden nicht vorgesehen, da kein Handlungsbedarf besteht.

Umwelt, Lärm und Nutzungszonen

Die Revision enthält keine umweltverträglichkeitspflichtigen Projekte.

Lärmempfindlichkeitsstufen wurden überprüft und teilweise angepasst, insbesondere bei neuen Gewerbezonnen.

Wintersport, Materialabbau und Spezialzonen

Wintersportzonen bleiben unverändert bestehen und werden teilweise später separat revidiert (Gebiete Madrisa). Gleichzeitig findet parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung eine weitere Teilrevision der Ortsplanung über das Wintersportgebiet Gotschna / Parsenn statt.

Für die Kiesentnahme im Gebiet Schiferbach wird eine Materialabbauzone festgelegt.

Die Nutzung der Kiesentnahme erfolgt in kleinem Umfang und dient hauptsächlich dem Unterhalt von Waldwegen.

Quartierpläne

Bestehende Quartierpläne wurden überprüft. Nicht mehr benötigte Quartierpläne werden aufgehoben. Gebiete mit Quartierplanpflichten können teilweise reduziert werden. Einige bestehende Quartierpläne werden beibehalten, soweit sie weiterhin erforderlich sind.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht findet sich die ausführliche Behandlung der Quartierpläne.

Gesamtziel der Anpassungen

Die Änderungen sorgen dafür, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden, genügend Raum für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Anlagen bleibt, bezahlbarer Wohnraum gefördert wird, die Entwicklung der Gemeinde weiterhin möglich ist und gleichzeitig das Siedlungsgebiet insgesamt verkleinert wird. Mit Annahme der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III wird Planungssicherheit für Bevölkerung und Grundeigentümer gewährleistet.

D3) Generelle Erschliessungspläne

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II für das Gebiet Klosters bereits umfassend aktualisiert. Dabei wurden im Teilbereich «Verkehr» die übergeordneten Grundlagen berücksichtigt und im Teilbereich «Ver- und Entsorgung» der aktuelle Stand des Leitungskatasters übernommen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden seither eingetretene Änderungen nachgeführt und der Generelle Erschliessungsplan entsprechend angepasst.

Mit den Anpassungen wird der Generelle Erschliessungsplan aktualisiert und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Damit wird sichergestellt, dass die Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erfasst sind und eine verlässliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde besteht.

Im Gebiet Saas wurden die GEP-Inhalte analog dem Vorgehen in Klosters im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt.

Nachfolgend werden die Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, bildenden Generellen Erschliessungspläne zusammenfassend erläutert.

D3.1) Teilbereich Verkehr

Im Bereich Verkehr werden verschiedene Anpassungen vorgenommen:

- Die ehemalige Nationalstrasse durch Saas wird analog zur Situation in Klosters neu als kantonale Verbindungsstrasse klassiert.
- Die Inventare zu Wanderwegen, Winterwanderwegen, Velowegen und Mountainbikewegen wurden überprüft. Nicht mehr benötigte Wege werden gestrichen, neue bestehende Routen werden aufgenommen.
- Im Gebiet Madrisa wird der Winterwanderweg gemäss SchweizMobil-Route Nr. 243 (Zügenhüttli-Weg) an die tatsächliche Linienführung angepasst.
- Zur Sicherstellung der Erschliessung werden bei einzelnen Parzellen geplante Erschliessungsstrassen im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.
- Der Gebirgslandeplatz Madrisahorn wird entsprechend dem Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt neu im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die erwähnten Inhalte werden in den folgenden Plänen umgesetzt:

- Klosters 1:1'000
- Saas 1:2'000

D3.2) Teilbereich Ver- und Entsorgung

Im Teilbereich Ver- und Entsorgung wird im Gebiet Saas der aktuelle Leitungskataster übernommen, analog zum Vorgehen in der früheren Revision (Phase II) für Klosters.

Weitere Anpassungen:

- Revitalisierte Bachläufe im Gebiet Trun werden aus dem Plan entfernt, da sie nicht mehr als geplante Anlagen gelten.
- Die Inhalte des kantonalen Wasserversorgungsatlas wurden überprüft. Aufgrund von Unklarheiten und teilweise veralteten Einträgen wird dieser nicht vollständig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.
- Bestehende Regenüberläufe in Saas werden neu festgesetzt.
- Ein geplantes Unterwerk der Repower wird als zukünftige Anlage im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die erwähnten Inhalte werden im folgenden Plan umgesetzt:

- Saas 1: 2'000

D3.3) Teilbereich Energie

Zur besseren Übersicht wird für Saas ein separater Genereller Erschliessungsplan Energie erstellt. Die Inhalte werden im folgenden Plan umgesetzt:

- Saas 1: 2'000

D4) Genereller Gestaltungsplan

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden, die Baukultur zu pflegen und die Siedlungsqualität zu verbessern. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung werden deshalb Inventare, denkmalpflegerische Grundlagen und bestehende Schutzinstrumente überprüft und im Generellen Gestaltungsplan nachgeführt. Ziel ist es, wertvolle Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene Weiterentwicklung der Siedlungen zu ermöglichen.

Umsetzung der Inventarliste der Denkmalpflege

Die vorhandenen Grundlagen der kantonalen Denkmalpflege wurden bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II schwergewichtig umgesetzt.

Wertvolle Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan folgenden Kategorien zugeordnet:

- geschützte Bauten
- partiell geschützte Bauten
- zu erhaltende Bauvolumen
- vorläufig geschützte Bauten

Vorläufig geschützte Objekte wurden teilweise inzwischen detailliert geprüft und neu eingestuft. Der Schutzstatus wird entsprechend angepasst. Nicht überprüfte Objekte bleiben unverändert bestehen. In einigen Fällen haben die detaillierten Überprüfungen der Denkmalpflege dazu geführt, dass einzelne Objekte aus dem Schutz entlassen werden können, weil keine schützenswerte Substanz mehr vorhanden ist.

Kantonal geschützte Objekte bleiben unverändert unter Schutz.

Für Saas wird bei wertvollen Einzelobjekten im Grundsatz dieselbe Systematik angewendet wie in Klosters. Das heisst, es werden die Kategorien «geschützt», «partiell geschützt», «vorläufig geschützt» und «zu erhaltende Bauvolumen» übernommen. Eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten für das Dorf Saas besteht bislang nicht. Mit Schreiben der Gemeinde Klosters vom 12. November 2024 an die Denkmalpflege Graubünden wurde der Auftrag erteilt, eine Inventarliste der wertvollen Bausubstanz im Gebiet Saas erstellen zu lassen. Gestützt auf diese Grundlage soll anschliessend eine Siedlungsanalyse oder ein Siedlungsinventar in Auftrag gegeben werden. Die daraus resultierenden Inhalte sollen anschliessend mit separater Teilrevision der Ortsplanung im Generellen Gestaltungsplan Eingang finden.

Im Zentrum von Saas bleibt der generell geschützte Siedlungsbereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung bestehen und wird entlang der ehemaligen Durchfahrtsstrasse erweitert.

Umgang mit geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden. Voraussetzung wäre jedoch ein umfassendes Ortsbildkonzept.

Da in Klosters bereits ein hoher Zweitwohnungsanteil besteht, verzichtet die Gemeinde vorläufig darauf, diese Möglichkeit zu nutzen.

Zusätzliche Einschränkungen über das Bundesrecht hinaus werden ebenfalls nicht eingeführt.

Hochbauverbote

Mehrere bestehende Hochbauverbote im Ortsteil Saas werden überprüft.

Einzelne Hochbauverbote werden aufgehoben, da sie durch Rückzonungen, Gewässerraumzonen oder neue Nutzungen überholt sind.

In einem Fall wurde die Fläche inzwischen als Parkplatz genutzt und der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Teilweise werden Flächen gleichzeitig rückgezont.

Damit wird der Generelle Gestaltungsplan vereinfacht und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Die vorgesehenen Massnahmen zur Aufwertung der Ortsdurchfahrt wurden weitgehend umgesetzt (z.B. Strassenraumgestaltung, Pflästerungen, Dorfplatzgestaltung).

Der spezielle Gestaltungsbereich wird deshalb aufgehoben.

Stattdessen werden die betroffenen Flächen dem Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung zugewiesen, damit weiterhin eine hohe gestalterische Qualität sichergestellt bleibt.

Fledermausquartiere

Bekannte Fledermausquartiere werden neu im Generellen Gestaltungsplan als Naturschutzobjekte festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen bundesrechtlich geschützten Quartieren kommunal geschützten Quartieren. Die entsprechenden Schutzbestimmungen werden im Baugesetz verankert.

Weitere Anpassungen im Gestaltungsplan

Die bestehenden Festlegungen für Saas werden grundsätzlich übernommen. Einzelne Anpassungen erfolgen aufgrund neuer Erkenntnisse:

- Erhaltenswerte Feldgehölze entlang von Bächen werden aufgehoben, da sie regelmässig entfernt werden müssen, um Überschwemmungen zu verhindern – Diese Bereiche sind bereits durch Gewässerraumzonen geschützt. Dadurch entstehen keine Nachteile für den Natur- und Gewässerschutz.

Gesamtziel

Mit den Anpassungen im Generellen Gestaltungsplan werden Ortsbild und Baukultur gesichert, Schutzobjekte aktualisiert, überholte Festlegungen aufgehoben, Natur- und Gewässerschutz berücksichtigt und gleichzeitig eine geordnete Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglicht.

Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans, welche in Klosters vorgenommen werden, sind in den vorerwähnten Zonenplänen enthalten. Gegenstand der Ortsplanungsrevision Klosters Phase III bildet zudem der folgende Generelle Gestaltungsplan:

- Saas 1: 2'500

E) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigende Interessen

E1) Übergeordnete Interessen

Die Interessen von Bund und Kanton werden mit der Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, berücksichtigt und stufengerecht umgesetzt. Dazu gehören neben den gesetzlichen Grundlagen beispielsweise das Raumkonzept Graubünden (RK GR) sowie der Kantonale Richtplan Graubünden (KRIP). Zudem hat eine Koordination zwischen dem Raumkonzept Prättigau/Davos (RRK) und dem Regionalen Richtplan Prättigau/Davos (RRIP) stattgefunden. Auch die definierten Stossrichtungen in kommunalen Dokumenten wie beispielsweise der Agenda 2025, dem Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept (SEK) respektive dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) werden berücksichtigt und weiterverfolgt.

E2) Interessen Natur und Landschaft

Für den Teilbereich Klosters wurden die relevanten Inventare bereits schwergewichtig im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II umgesetzt. Der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung liegen folgende Inventare zugrunde:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Natur- und Landschaftsschutzinventar (NLI)

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für die summarischen Schutzzonen der Quellen «under Plangga», «In den Steinen», «Wissenbach», «Lavisaun» und «Hof» wurde vorgenommen. Die Grund- und Quellwasserschutzzonen wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II konkretisiert und nachgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden die inzwischen vorgenommenen detaillierten Schutzzonenausscheidungen zu Quellen aktualisiert («Schlifi» und «Cua» bei Klosters Dorf).

E3) Interessen Kultur, Heimatschutz, Denkmalpflege

Die Interessen des Natur- und Heimatschutzgesetzes haben ebenfalls Eingang in die Instrumente der Teilrevision der Ortsplanung Phase II gefunden und werden mit der vorliegenden Revision punktuell aktualisiert / nachgeführt. Diese stehen meistens in einem Spannungsfeld zwischen den öffentlichen Schutzinteressen und den privaten Nutzungsinteressen. Die Gemeinde Klosters hat bezüglich der Umsetzung dieser meist übergeordneten Vorgaben versucht, einen vernünftigen Kompromiss, welcher die Interessen von Bund, Kanton aber auch die Interessen der Bevölkerung von Klosters respektvoll berücksichtigt, zu finden und umzusetzen. In diesen Themenbereich fallen beispielsweise die wertvollen Bauten und Anlagen sowie die Ortsbildschutzbereiche.

E4) Interessen Wald und Wild

Die Wald- und Wildschonzone in Klosters wurden mit der Teilrevision der Ortsplanung Phase II im Zonenplan festgesetzt. In Saas besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

E5) Interessen der Bevölkerung

Die Interessen der Bevölkerung von Klosters wurden ernst genommen und soweit als möglich berücksichtigt. Diesbezüglich kann auf das nachfolgende Kapitel verwiesen werden.

F) Beteiligte / Mitwirkungen

Die Anliegen der Bevölkerung, welche nicht nur im Rahmen der offiziellen öffentlichen Mitwirkungsaufgaben zur Teilrevision der Ortsplanung beim Gemeindevorstand, sondern auch während den letzten Jahren immer wieder schriftlich per Post oder per Mail eingebracht wurden, sind stets umfassend im Gemeindevorstand behandelt und im Sinne der öffentlichen Interessenz oder aufgrund von übergeordneten Vorgaben behandelt worden.

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III wurden im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe während 60 Tagen vom 28. Februar – 29. April 2025 aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte die Möglichkeit, Anträge zur Planung beim Gemeindevorstand einzureichen. Während dieser Zeit wurden rund 160 Mitwirkungseingaben beim Gemeindevorstand eingereicht, welcher sämtliche Anträge behandelt und beantwortet hat. Diese Mitwirkungseingaben führten teilweise zu Anpassungen an den Unterlagen. Aus unterschiedlichen Gründen konnten nicht alle Anträge berücksichtigt werden. Aufgrund der Vielzahl und Relevanz der Eingaben erfolgten inhaltliche und formale Anpassungen an verschiedenen Planungsinstrumenten und Dokumenten der Teilrevision.

Um den überarbeiteten Planstand erneut der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und Transparenz zu gewährleisten, wurde im Anschluss eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Die zweite Mitwirkungsaufgabe hat während 30 Tagen von 26. September – 27. Oktober 2025 stattgefunden.

Während den beiden öffentlichen Mitwirkungsaufgaben wurden Sprechstunden angeboten, an welchen alle Interessierten Fragen zur Teilrevision der Ortsplanung stellen konnten. Währenddem die Sprechstunden im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sehr gut besucht wurden, war der Bedarf für die Sprechstunden während der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe stark zurückgegangen.

Während der zweiten Mitwirkungsaufgabe sind nochmals rund 75 Mitwirkungseingaben eingegangen. Auch diese wurden von der Gemeinde geprüft und behandelt. Die inhaltliche Prüfung zeigte, dass sich der überwiegende Teil der Eingaben auf Wiederholungen aus der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und auf Detailspekte und Präzisierungen bezog. Insgesamt konnte rund 16 Mitwirkungseingaben entsprochen oder zumindest teilweise entsprochen werden. Die übrigen Mitwirkungseingaben mussten aufgrund von raumplanerischen Kriterien und aufgrund von übergeordneten Gesetzen und Planungen mehrheitlich abgewiesen werden.

G) Anpassungen aufgrund der Mitwirkungen

Die Mitwirkungseingaben haben zu zahlreichen Anpassungen an den Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung geführt. Die Anpassungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe wurden in der zweiten Mitwirkungsaufgabe öffentlich aufgelegt. Die Anpassungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe sind im Einzelnen in der Beilage zum Mitwirkungsbericht dokumentiert.

H) Wo kann ich mich informieren?

Die Unterlagen zu den nachstehenden Bestandteilen der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, werden im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Klosters Platz, Rathaus, Abteilung Baubewilligungen (2. Stock), zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt sowie die Pläne zusätzlich im 3. OG ausgehängt.

Weitere Informationen dazu entnehmen Sie bitte zu gegebenem Zeitpunkt aus dem Bezirksamtsblatt und der Klosterser Zeitung oder der Website der Gemeinde www.gemeindeklosters.ch.

Im Weiteren werden sämtliche Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase III, auf der Gemeindewebsite www.gemeindeklosters.ch => Behörden => Publikationen nach Behandlung im Gemeinderat aufgeschaltet.

I) Ablauf, Zeitplan

Für die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters (Phase II) ist der folgende Terminplan vorgesehen:

Aktivität / Vorgehensschritt	Zeitpunkt
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat	17. März 2026
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	30. März 2026
Urnengemeinde-Abstimmung	14. Juni 2026
Beschwerdeauflage Urnengemeinde-Entscheid Teilrevision Ortsplanung (30 Tage ab Publikation)	Sommer 2026
Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Regierung Kanton Graubünden (konstitutive Genehmigung)	ab Herbst 2026

K) Rechtliches, Zuständigkeiten

Die Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III, muss gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf Gemeindeebene letztinstanzlich durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen werden. Diese bedarf abschliessend der konstitutiven Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

L) Erwägungen und Empfehlung der Behörde

Bekanntlich befassen sich die Verantwortlichen in den Gemeindebehörden, der Gemeindeverwaltung, externe Auftragnehmer sowie die zuständigen kantonalen Amtsstellen seit dem Jahr 2021 mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Mit der Etappierung – Phase I Ober Ganda (abgeschlossen), Teilrevision der Ortsplanung Phase II, beinhaltend das Baugesetz sowie insbesondere Nachvollzug übergeordneter Planungen wie Gefahrenzonen oder Gewässerräume (abgeschlossen) und die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Phase III (Bauzonenredimensionierung) – haben der Gemeindevorstand und die Planungsverantwortlichen versucht, die Fülle der Planungsvorhaben in «verdaubare» Pakete aufzuteilen bzw. die Unterbreitung einer überladenen Gesamtvorlage zu vermeiden.

Mit der Aufnahme zahlreicher Anliegen aus den öffentlichen Mitwirkungsaufträgen, der umfassenden (mehrere Arbeitssitzungen) Reflexion der Bauzonenredimensionierung und der weiteren Bestandteile der Ortsplanungsrevision Phase III in der fachkompetent besetzten Resonanzgruppe sowie dem Austausch mit einzelnen Interessengruppen (z. B. IG Monbiel) kann nach Ansicht des Gemeindevorstands von einer ausgewogenen Vorlage gesprochen werden, welche die Unterstützung durch die Klosterser Stimmbevölkerung verdient.

Eine allfällige Ablehnung der Vorlage würde einen massiven Rückschlag bedeuten, die Teilrevision der Ortsplanung erneut um Jahre verzögern, und letztlich müsste wohl oder übel aufgrund der bestehenden übergeordneten Rahmenbedingungen an den Revisionsinhalten weitestgehend festgehalten werden. Die rechtskräftige Planungszone müsste verlängert werden, was zu einer erheblichen Planungsunsicherheit führen würde.

Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand sind daher überzeugt, dass das vorliegende Planungswerk Phase III nun zu einem Abschluss gebracht werden muss, und empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Phase III, zuzustimmen.

M) Antrag

**Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat zwecks Vorbera-
tung z. Hd. der Urnengemeinde Folgendes:**

- 1. Der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase III – bestehend aus
=> dem neuen Baugesetz Klosters,
=> den Zonenplänen Klosters 1:20'000 und Saas 1:7'500 sowie
Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, Schifer, alle
1:2'500 und Gulfia 1:1'000
=> dem Generellen Erschliessungsplan Saas 1:7'500
=> den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Verkehr
Klosters 1:1'000 sowie Saas 1:2'000,
=> dem Generellen Erschliessungsplan Teilbereich Ver- und
Entsorgung Saas 1:2'000,
=> dem Generellen Erschliessungsplan Teilbereich Energie
Saas 1:2'000,
=> dem Generellen Gestaltungsplan Saas, 12'500 –
sei zuzustimmen.**
- 2. Mit der Umsetzung dieser Beschlüsse sei der Gemeindevorstand
zu betrauen.**
- 3. Die Genehmigung der Ziffer 1 dieses Beschlusses durch die
Bündner Regierung bleibt vorbehalten.**

Klosters, 17. März 2026/MF

GEMEINDE KLOSTERS

Der Gemeindepräsident:



Hansueli Roth

Der Gemeindeschreiber:



Michael Fischer

z. K.: Presse