

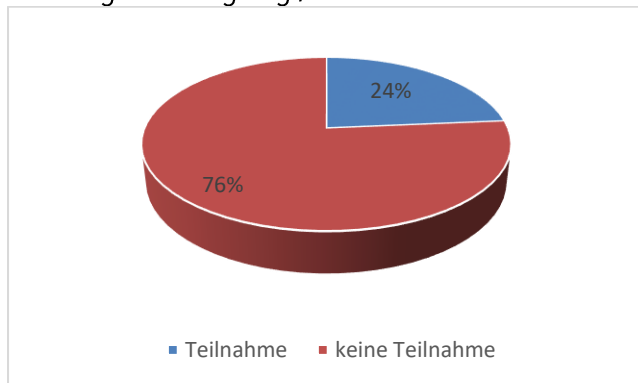
Landwertschätzungen pro Fraktion und Zone gemäss Amt für Immobilienbewertung (AIB)

massgebend sind die spezifischen Landwertschätzungen zu jeder Planungsmassnahme und pro Parzelle nach Abschluss der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III

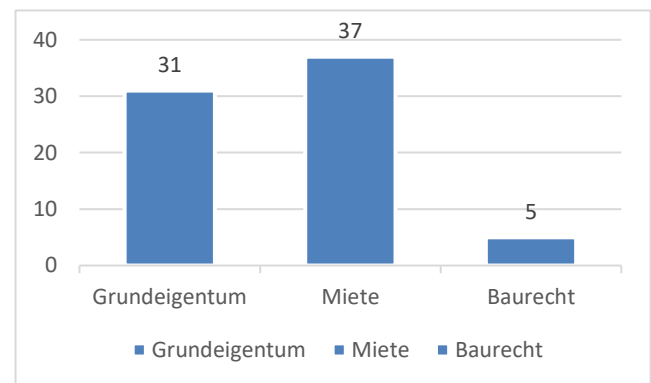
Fraktion	Zonencode	Zonenabkuerzung	Bezeichnung	Wert
Klosters	11110	K	Kernzone(REV)	2000
Klosters Dorf	11150	D	Dorfzone(REV)	1500
Klosters Platz	11150	D	Dorfzone(REV)	900
Klosters	11310	Wa	Wohnzone a(REV)	1400
Klosters	11320	Wb	Wohnzone b(REV)	1500
Klosters	11330	Wc	Wohnzone c(REV)	1600
Klosters	11340	Wd	Wohnzone d(REV)	1600
Klosters	11640	GW	Gewerbe- u. Wohnzone(RK)	560
Klosters	11640	WG	Wohn- und Gewerbezone(REV)	1040
Klosters	12210	G	Gewerbezone(REV)	200
Klosters	12310	L	Lagerzone(REV)	50
Klosters	13410	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen(REV)	50
Klosters	13411	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen(REV)	50
Klosters	13530	ZG	Zone für Grünflächen(REV)	10
Klosters	46110	LW	Landwirtschaftszone(RK)	4
Klosters	46230	W	Wald(RK)	0.5
Klosters	49110	ÜG	Übriges Gemeindegebiet(RK)	50
Monbiel	11150	D	Dorfzone(RK)	600
Monbiel	13530	ZG	Zone für Grünflächen(REV)	10
Monbiel	49110	ÜG	Übriges Gemeindegebiet(RK)	50
Serneus	11150	D	Dorfzone(REV)	500
Serneus	11320	Wb	Wohnzone b(REV)	400
Serneus	11640	WG	Wohn- und Gewerbezone(REV)	320
Serneus	12210	G	Gewerbezone(REV)	200
Serneus	12310	L	Lagerzone(REV)	50
Serneus	13410	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen(REV)	50
Serneus	13411	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen(REV)	50
Serneus	13530	ZG	Zone für Grünflächen(REV)	10
Serneus	46110	LW	Landwirtschaftszone(RK)	3.5
Serneus	46230	W	Wald(RK)	0.5
Serneus	47120	FH	Freihaltezone(RK)	10
Serneus	49110	ÜG	Übriges Gemeindegebiet(RK)	50
Saas	11150	D	Dorfzone(REV)	450
Saas	11151	D	Dorfzone (Saas)(RK)	450
Saas	11311	WS	Wohnzone Saas(REV)	340
Saas	11320	Wb	Wohnzone b(REV)	400
Saas	11321	WA	Wohnzone A (Saas)(RK)	350
Saas	12210	G	Gewerbezone(REV)	180
Saas	12211	GZ	Gewerbezone (Saas)(RK)	180
Saas	13110	HZ	Hotelzone (Saas)(RK)	250
Saas	13410	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen(REV)	50
Saas	13411	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen(REV)	50
Saas	13530	ZG	Zone für Grünflächen(REV)	10
Saas	49111	ÜG	Übriges Gemeindegebiet (Saas)(RK)	50
Saas	49120	ZKBN	Zone für zukünftige bauliche Nutzung (Saas)(RK)	50
Mezzaselva	11320	Wb	Wohnzone b(REV)	400
Mezzaselva	13530	ZG	Zone für Grünflächen(REV)	10
Mezzaselva	46110	LW	Landwirtschaftszone(RK)	4
Mezzaselva	49110	ÜG	Übriges Gemeindegebiet(RK)	50

Gewerbe

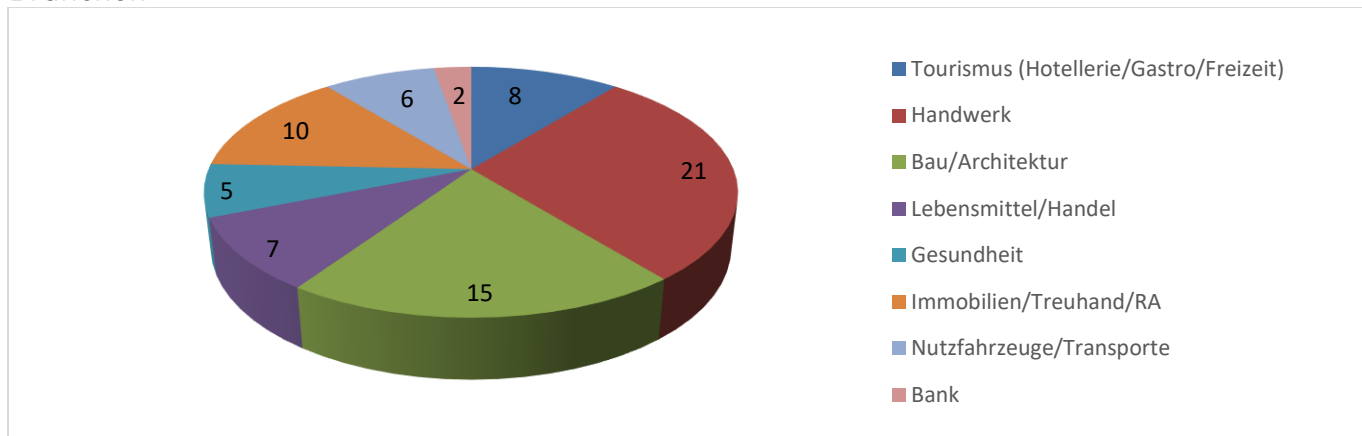
Umfragebeteiligung / Rücklauf



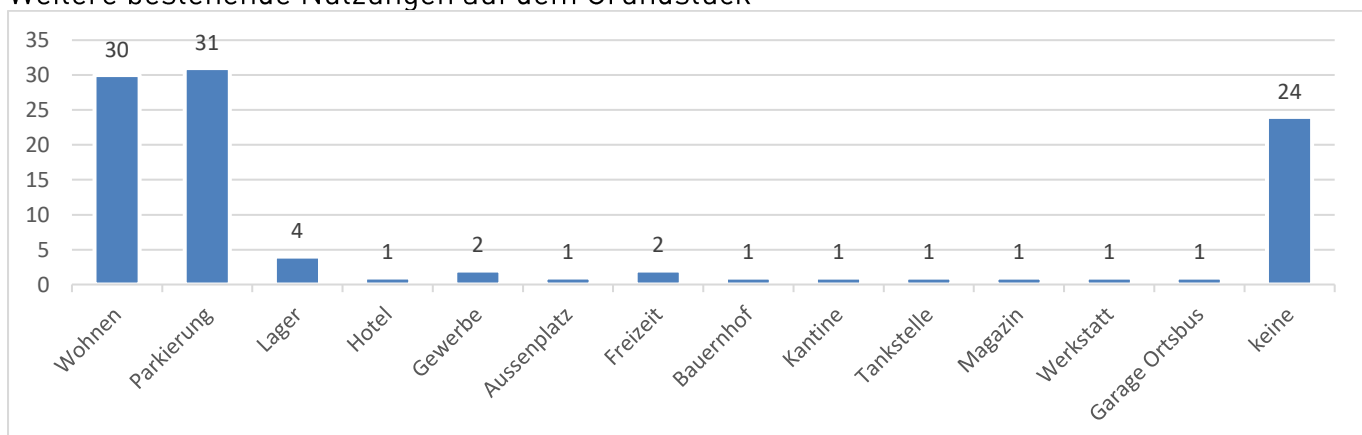
Verhältnis der Gewerbefläche



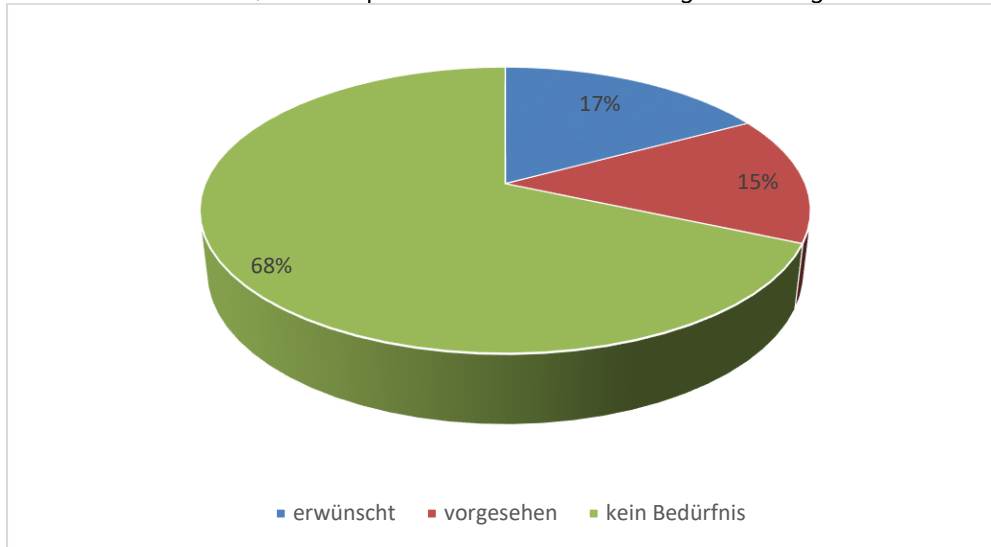
Branchen



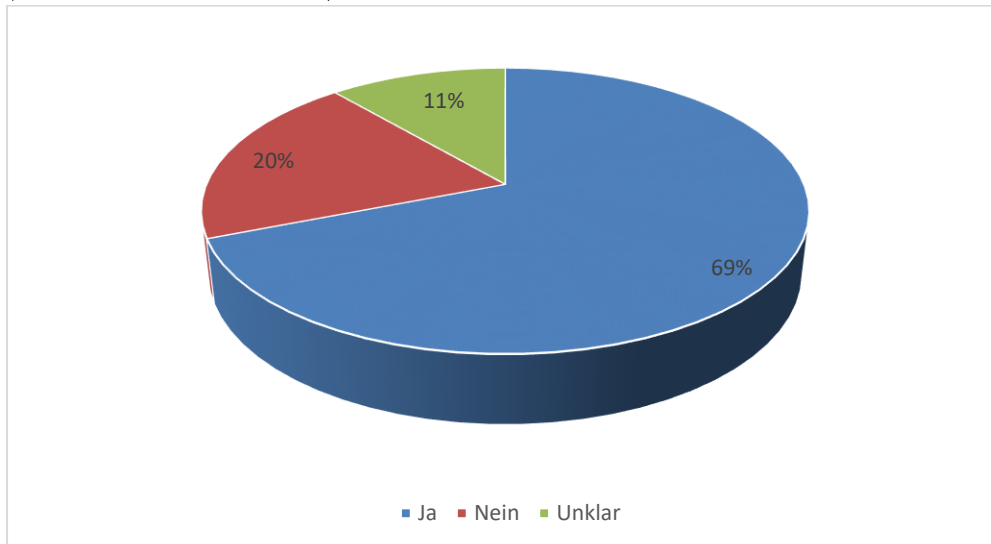
Weitere bestehende Nutzungen auf dem Grundstück



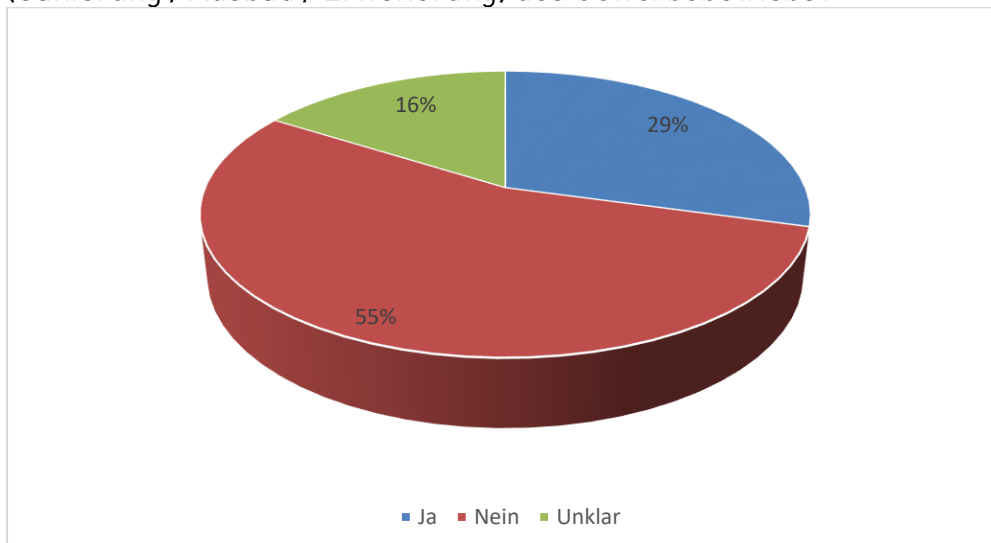
Ist eine Auslagerung Ihres Betriebs aufgrund unterschiedlicher Kriterien wie z.B. einengender Platzverhältnisse, nicht optimaler Erschliessung etc. vorgesehen oder erwünscht?



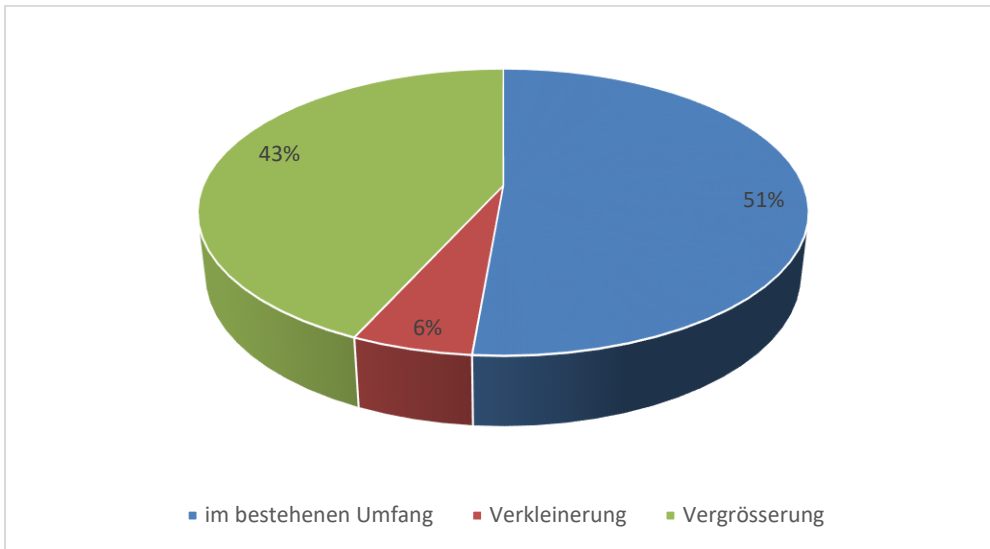
Sind künftig Veränderungen absehbar, respektive soll Ihr Gewerbebetrieb mittel- / längerfristig (nächste 10 – 15 Jahre) in dieser Form weiterbetrieben werden?



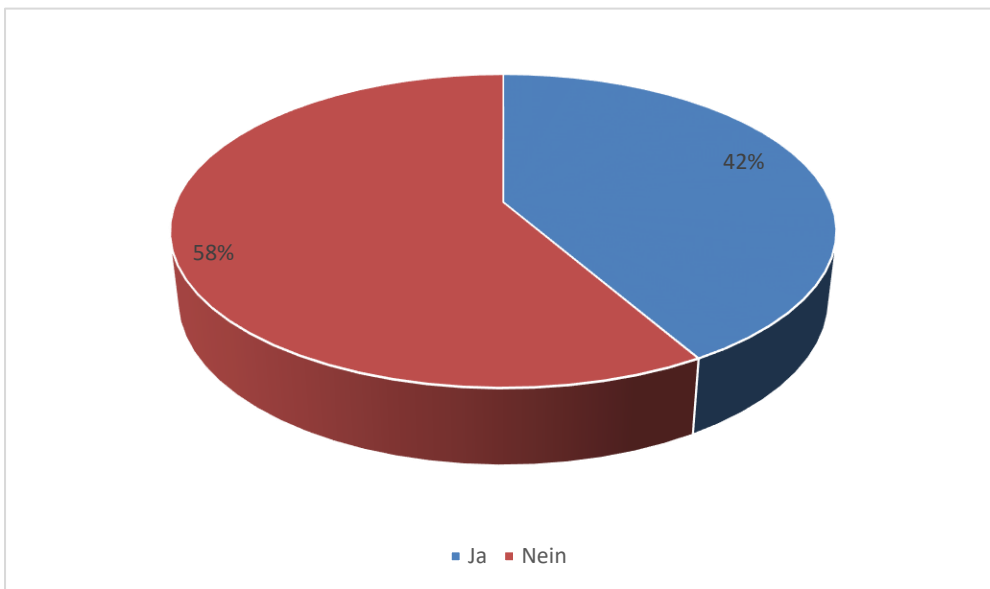
Bestehen in den nächsten Jahren Absichten zur baulichen Veränderung (Sanierung / Ausbau / Erweiterung) des Gewerbebetriebs?



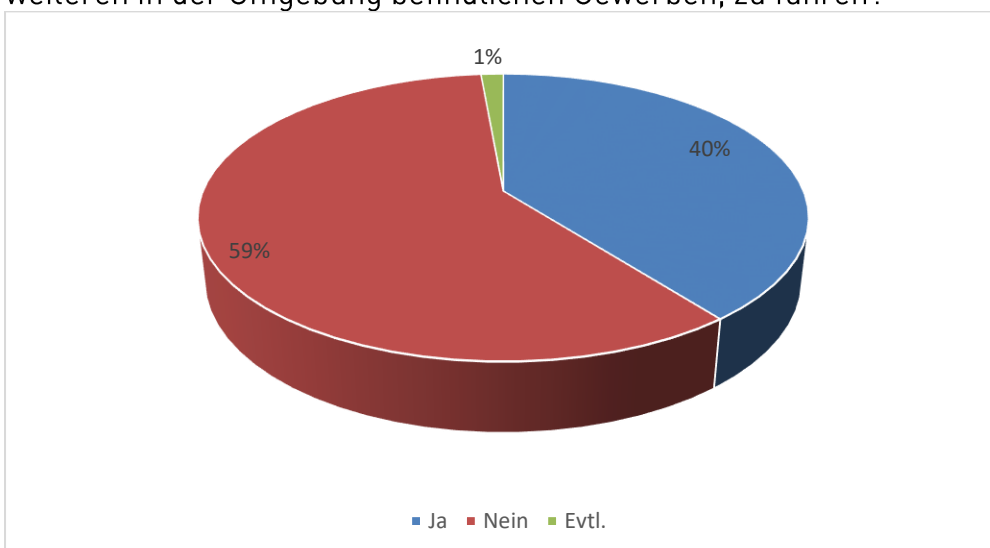
Falls ja: welchem Ausmass?



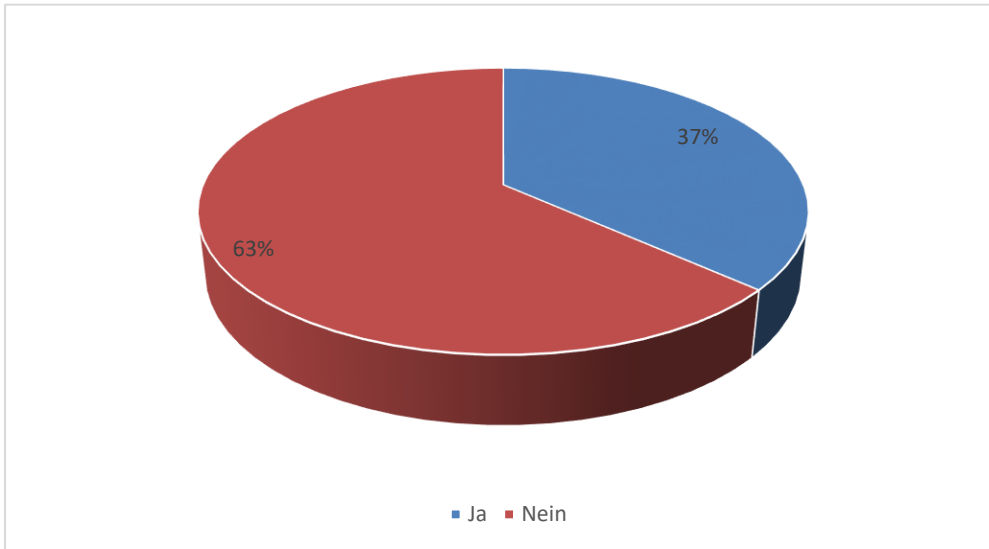
Könnten Sie sich vorstellen, das Gewerbe an einem anderen Standort zu führen?



Könnten Sie sich vorstellen, Ihren Betrieb an einem konzentrierten Arbeitsplatzstandort, mit weiteren in der Umgebung befindlichen Gewerben, zu führen?



Die Gemeinde überprüft den Bau von 1 – 2 Hallen (sehr einfache Bauweise), die allenfalls von den Interessenten:innen ausgebaut werden können. Standorte dafür sind auf der Unteren Ganda und/oder in Serneus-Walki vorgesehen. Die Hallenabteile könnten z.B. 100 – 120 m² betragen. Wären Sie an einem Hallenabteil interessiert?



Welche Landfläche benützen Sie aktuell (in qm)?

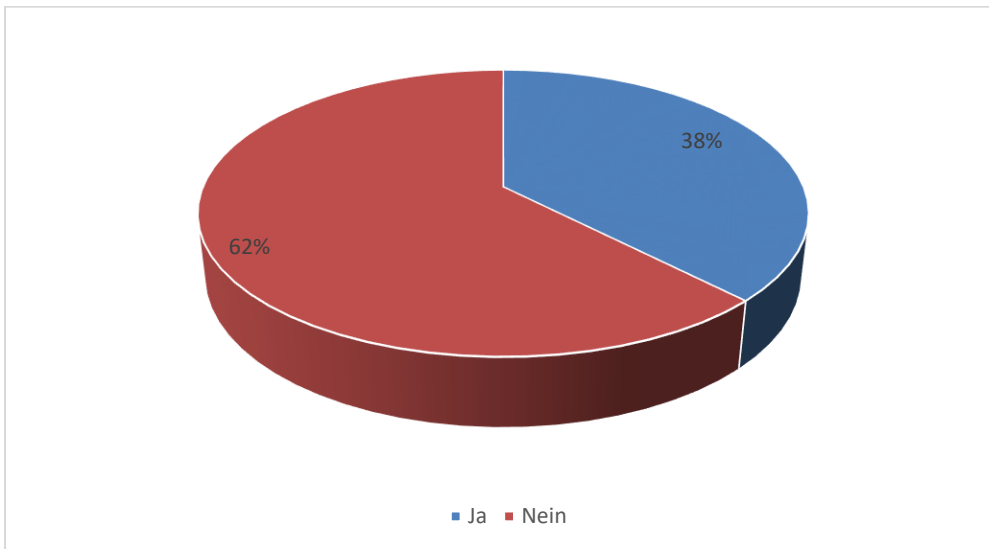
ca. 17'200 m²

Welchen allfälligen künftigen Bedarf haben Sie (in qm)?

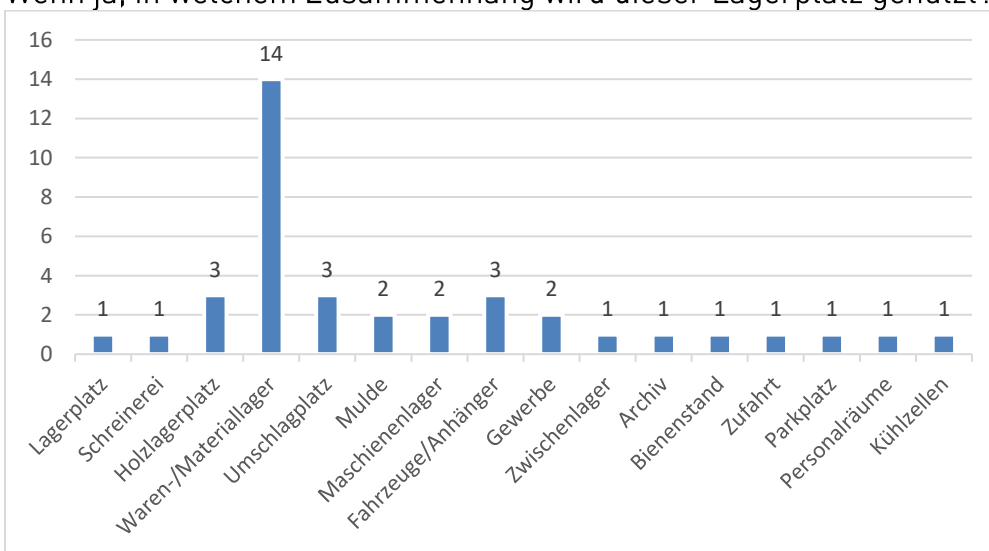
ca. 20'800 m²

Lagerplätze

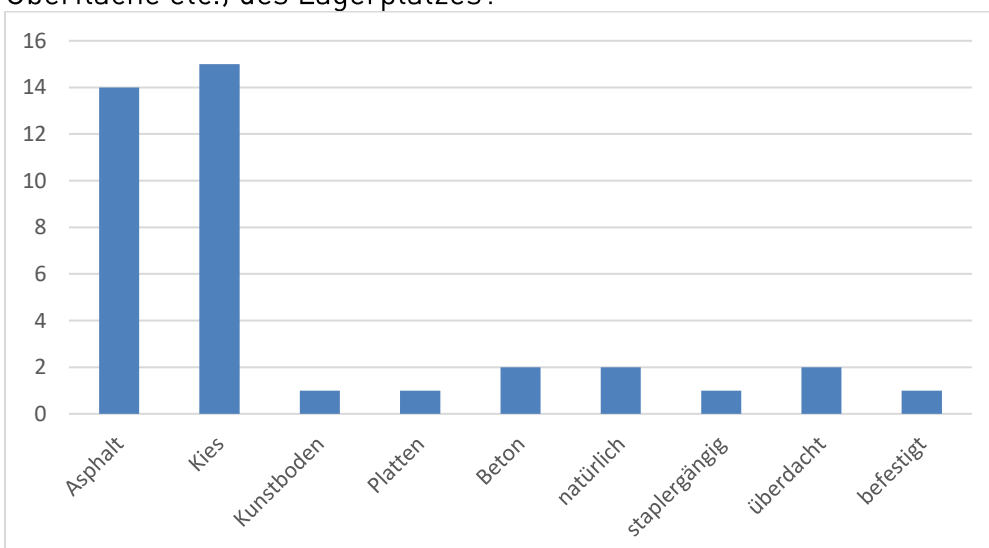
Betreiben Sie innerhalb der Gemeinde Klosters einen Lagerplatz?



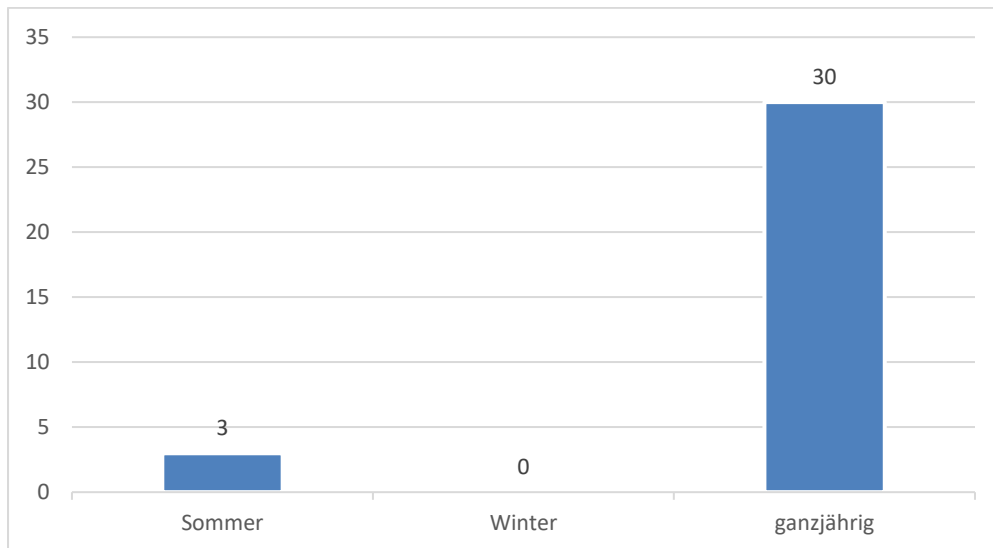
Wenn ja, in welchem Zusammenhang wird dieser Lagerplatz genutzt?



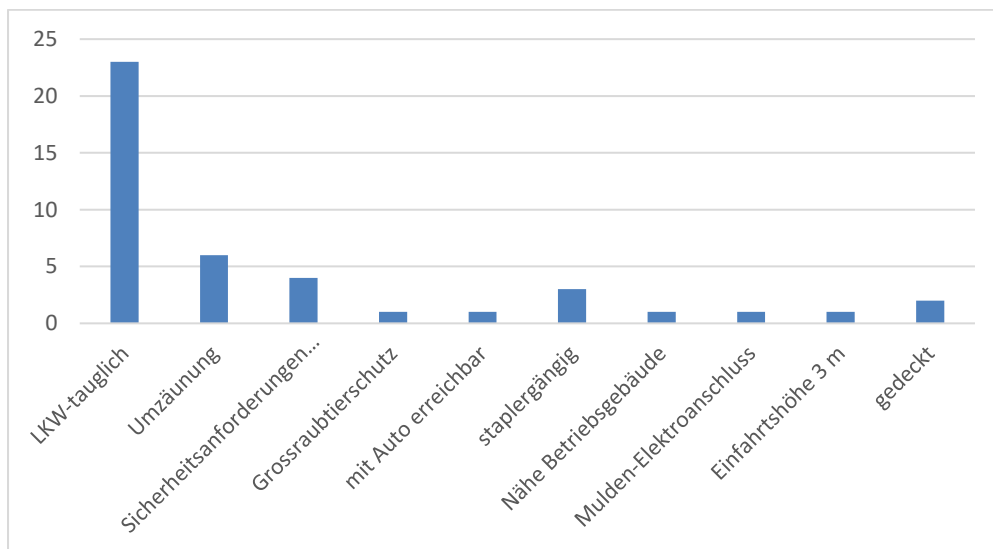
Welchen Bedarf stellen Sie an die Oberflächenbeschaffenheit (Belag: Asphaltiert, Kies, natürliche Oberfläche etc.) des Lagerplatzes?



Nutzungszeitraum



Welchen Ausbaustandard müsste der zusätzliche Lagerplatz aufweisen?



Welche Landfläche benützen Sie aktuell für Lagerfläche (in qm)?

ca. 16'500 – 17'000 m²

Itd.-Nr.	8				Kontrollspalte Nutzung- Bedarf
	Welche Landfläche benützen Sie aktuell für Lagerfläche (in qm) ?	Kontrollspalte (max. Fläche)	Welchen allfälligen künftigen Bedarf haben Sie (in qm) ?	Kontrollspalte (max. Fläche)	
1			100	100	100
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10	45	45	45	45	0
11					0
12					0
13	2000	2000	2000	2000	0
14	400-500	500	400-500	500	0
15	187	187	200-300	300	113
16					0
17					0
18	150	150	150-200	200	50
19					0
20	50	50	100	100	50
21					0
22					0
23					0
24					0
25					0
26	250	250	250	250	0
27	400	400	1000	1000	600
28					0
29	100-150	150	100-200	200	50
30					0
31					0
32					0
33					0
34	15	15			0
35					0
36					0
37	1175	1175	1175	1175	0
38					0
39					0
40					0
41					0
42			50-100	100	100
43					0
44					0
45					0
46	755	755	grösser 755	755	0
47					0
48					0
49					0
50					0
51					0
52					0
53	750	750	240-1000	1000	250
54					0
55					0
56					0
57					0
58	0	0	1000	1000	1000
59	60	60	1000	1000	940
60					0
61					0
62					0
63					0
64					0
65	800	800	1500	1500	700
66					0
67	500	500	1500	1500	1000
68	120	120	500	500	380
69					0
70	800	800	800	800	0
71	352	352	200	200	200
72					0
73	6000	6000	3000	3000	3000
74					0
75	1390	1390	2800	2800	1410
76	650	650	650	650	0
77	100	100	100	100	0
78					0
	16549	17199	17720	20775	9843

Welchen allfälligen künftigen Bedarf besteht (in qm)?

über 9'500 m2

Bemerkungen Gemeinde Klosters: Aus den Antworten lässt sich nicht schliessen, ob es sich beim zusätzlichen Flächenbedarf um Gewerbeflächen oder um Lagerplatzflächen (oder beides) handelt. Die Umfrage wurde jeweils separat bezogen auf die Gewerbefläche und auf die Lagerplatzflächen durchgeführt. Allerdings wurde jeweils bei beiden Themen dieselben Flächen angegeben. Zudem lässt sich auch nicht eindeutig schliessen, ob es sich bei den angegebenen Werten um zusätzliche Flächen handelt oder um den künftigen Bedarf (inkl. dem heutigen, genutzten Bestand).

Projekt-Nr. 28061: Klosters, Teilrevision der Ortsplanung Phase III
Mitwirkung Bedürfnisabklärung - Handels- und Gewerbebetriebe Klosters
Auswertung Umfrage
(Eingabetermin: 22.07.2022)

Bedarf an Gewerbezon

Gemäss Auswertung der Umfrage zusätzlich ausgewiesener Flächenbedarf für Gewerbezon effektiv:
mehr als 9'500 m².

Es gilt zu berücksichtigen, dass dies dem Bedarf der bereits ortsansässigen Gewerbebetriebe entspricht. Die im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III im Gebiet «Bündli» / «Ganda» neu der Gewerbezone zugewiesene Fläche soll allerdings vorwiegend für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Anforderungen an die zusätzlich benötigten Gewerbeflächen

Kombination Gewerbe und Büroflächen; gute Zufahrt für LKW; ausreichend Platz für die Erstellung von grossen Hallen, ausreichend Parkplätze / Aussenfläche für Mulden etc. (Lager).

Bedarf Lagerplatz

26 von 72 Teilnehmenden an der Umfrage, haben ein Interesse an Hallenabteilen mit einem Platzbedarf von 100 m² – 120 m² im Gebiet «Untere Ganda» und / oder Serneus Walki geäussert.

Erweiterung der zusätzlichen Lagerplatzfläche erwünscht: mehr als 9'500 m² (19 Teilnehmende)

Bemerkungen: 3 Teilnehmende haben einen Bedarf an Lagerflächen geäussert aber keine Fläche angegeben.

Anforderungen an die Lagerflächen

Grosszügigen Aussenplatz, Parkplätze und Verkehrsfläche für LKWs, allgemein gute Zugänglichkeit, mögliche Erweiterung Bestand, Lagerplatz für Mulden / Baumaterialien / Parkplatz für Busse, Lagerplatz als Zwischenlager für Baumaterialien auch im Aussenbereich notwendig, Fläche für eine externe Werkstatt, Gewerbehalle und Lagerplatz am gleichen Standort.

Weitere Anliegen an die Ortsplanung

Aufstockung Parkplätze (öffentliche, private?), Angebot an Lagerflächen erhöhen
Verbesserung der Infrastruktur (Internet, Erreichbarkeit ÖV / Fahrrad)
Unzufriedenheit bezüglich Rückzonungen: Es treffe immer die gleichen Grundeigentümer:innen

Auslagerung des Betriebs aus der Wohnzone in eine Gewerbezone, sofern ausreichend Flächen (innen und aussen) zur Verfügung stehen.

Gewährleistung wintersichere Zufahrten

Konkrete Anträge:

- Entflechtung Bodenüberlagerung Nutzung Gewerbe / Lagerplatz / Erschliessung Parz. 3431, Löser, Serneus Walki
- Umzonung der Parz. 1169, damit die Fläche (als Lager) voll ausgenutzt werden könnte.
Dies ist nicht möglich, da sich diese Fläche innerhalb der Naturschutzzone befindet.

- Antrag um Einzonung der westlichen Nachbarsparzelle Nr. 2868, in Lagerzone. Der aktuelle Grundeigentümer sei bereit das örtliche Gewerbe zu unterstützen indem er seine Parzelle verkauft.
- laufendes Projekt im Gebiet «untere Ganda»: Die Baurechtsparzelle Nr. 4847 gemäss beiliegendem Situationsplan wird in den Jahren 2023 / 2024 überbaut. Wenn sich die Möglichkeit bietet, wäre es anzustreben, dass die gelbe + grüne Fläche ([REDACTED]) ausschliesslich durch unseren Betrieb genutzt werden könnte.

Weitere, politische Anliegen

- Verbesserung der Infrastruktur (schnelleres Internet, Erreichbarkeit ÖV / Fahrrad)
- Bezahlbare Mieten / keine erschwinglichen Bodenpreise, Gewerbeland oder - hallen verfügbar
- Baurechtszinse für Gewerbebauten sollten in der Gemeinde gleichgestellt sein
- [REDACTED] Klosters: Archivräumlichkeiten erwünscht (falls im alten Schulhaus irgendwann nicht mehr möglich)
- Die HGV sollte in die Umfrage bezüglich Planung der Gewerbezone einbezogen werden
- Förderung und Anreize für die Selbständigkeit
- Mehr Mitbestimmung in den Planungsprozessen erwünscht
- Interesse an Parzelle Nr. 3188 in Serneus Walki, angrenzend an bestehenden Gewerbebetrieb. Habe mich bereits am 08.10.2007, 14.12.2010, 17.04.2012 mit Vorprojekt beworben. Weiter Bewerbung beim HGV 09.09.2018
- Pensionierung in Planung und bislang keine Nachfolgeregelung ([REDACTED])
- Suche dringend Gewerberäume (120 m²), Handänderung Liegenschaft [REDACTED], Kündigung per Okt. 2022



A-Plus

Gemeindevorstand Klosters
Rathaus
Rathausgasse 2
7250 Klosters

Chur, 10. Juli 2024

OP 2022/0442 sa/Pg

Gemeinde Klosters Gesamtrevision der Ortsplanung: Phase III Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

1 Das Wichtigste in Kürze

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

2 Rechtlicher Rahmen / Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage

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

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

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

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

3 Planungs- und Mitwirkungsbericht

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

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

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

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

4 Plandarstellung / Formelles

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

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

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

5 Übereinstimmung mit der Richtplanung

5.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

5.1.1 Einleitende Ausführungen zur Koordinationspflicht von Richt- und Nutzungsplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.7 Arbeitsgebiete (vgl. Kapitel 5.2.3 KRIP)

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

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

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

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

5.1.8 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP

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

5.2 Regionaler Richtplan (RRIP)

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

6 Baugesetz (BauG)

6.1 Einleitende Ausführungen

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

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

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

6.2 Spezifische Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen

6.2.1 Art. 1 BauG "Geltungsbereich und Zweck"

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

6.2.2 Art. 17 BauG "Zonenschema"

a) AZ_{max} für die Wohnzone "Saas"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.4 Art. 32a BauG "Lagerzone"

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

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

6.2.5 Art. 33 "Wald- und Wildschonzonen"

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

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

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

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

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

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

6.2.8 Art. 105 BauG "Baugesuch / Baugesuchsunterlagen"

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

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

7 Zonenpläne

7.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

7.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

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

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

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

7.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

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

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

7.1.3 Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung)

a) Ausgangslage

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

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

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

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

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

b) Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Übersicht der Bauzonkapazität (Übersicht BZK) / Gemeindedatenblatt

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

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

d) WMZ-Kapazitätsreserven und -Bedarf hinsichtlich Auszonungen

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

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

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

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

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

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

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

e) WMZ-Kapazitätsreserven und -Bedarf hinsichtlich Einzonungen

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

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

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

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

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

f) Prüfung hinsichtlich Baulandmobilisierung (BLM)

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

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

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

g) Prüfung hinsichtlich Mehrwertabgabepflicht (MWA-Pflicht)

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

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

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

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

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

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

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

7.1.4 Prüfung von spezifischen Umzonungen respektive von weiteren Fallbeispielen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.5 Gesamtbeurteilung WMZ

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

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

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

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

7.2.1 Grösse der Reserven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.4 Baulandmobilisierung

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

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

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

7.2.5 Mehrwertausgleich

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

7.3 Bahnhof "Klosters Platz"

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

7.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

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

7.5 Zone für Grünflächen

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

Art. 30 KRG

Zonen für Grünflächen

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

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

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

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

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

7.6 Zone "Übriges Gemeindegebiet"

7.6.1 Flächen am südöstlichen Dorfrand von Klosters Dorf

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

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

7.6.2 Fischzuchtanlage im Gebiet "Capp"

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

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

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

7.7 Freihaltezone

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

7.8 Wald / Walderhaltung

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

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

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

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

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

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

7.9 Landschaftsschutz

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

7.10 Naturschutz

7.10.1 Bundesinventarobjekte

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

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

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

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

7.10.2 Naturobjekte

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

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

7.10.3 Hecken

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

7.11 Naturgefahren/Gefahrenzonen

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

7.12 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone

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

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

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

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

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

8 Lärm

8.1 Ausscheidung neuer Bauzonen

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

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

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

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

Gemeinde empfohlen, ein Akustikbüro beizuziehen.

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

8.2 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

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

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

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

8.4 Neue ortsfeste Anlagen

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

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

9. Altlasten

9.1 Einzonung der Gewerbezone im Gebiet "Bündi"

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

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

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

10. Gestaltung

10.1 Vorbemerkungen und Grundlagen

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

10.2 Gestaltungsplanung Saas

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

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

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

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

10.2.2 Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung / Ortsbildschutzbereich

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

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

10.2.3 Hochbauverbot

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

10.2.4 Wertvolle Bauten

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

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

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

10.2.5 Kantonal geschützte Baute

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

11. Erschliessung und Verkehr

11.1 Kantonale Verbindungsstrasse

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

11.2 Erschliessungsstrasse

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

11.3 Langsamverkehr

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

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

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

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

12.2 Siedlungsentwässerung

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

12.3 Beschneigung "Madrisa"

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

13. Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik

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

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

14. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

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

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

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

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

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplane

Beilagen:

Ein Exemplar der eingereichten Vorprüfungsakten

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

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



A-Plus

Gemeindevorstand Klosters
Rathaus
Rathausgasse 2
7250 Klosters

Chur, 10. Juli 2024

OP 2022/0442 sa/Pg

Gemeinde Klosters Gesamtrevision der Ortsplanung: Phase III Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

1 Das Wichtigste in Kürze

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

2 Rechtlicher Rahmen / Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage

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

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

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

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

3 Planungs- und Mitwirkungsbericht

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

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

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

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

4 Plandarstellung / Formelles

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

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

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

5 Übereinstimmung mit der Richtplanung

5.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

5.1.1 Einleitende Ausführungen zur Koordinationspflicht von Richt- und Nutzungsplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.7 Arbeitsgebiete (vgl. Kapitel 5.2.3 KRIP)

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

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

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

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

5.1.8 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP

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

5.2 Regionaler Richtplan (RRIP)

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

6 Baugesetz (BauG)

6.1 Einleitende Ausführungen

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

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

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

6.2 Spezifische Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen

6.2.1 Art. 1 BauG "Geltungsbereich und Zweck"

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

6.2.2 Art. 17 BauG "Zonenschema"

a) AZ_{max} für die Wohnzone "Saas"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.4 Art. 32a BauG "Lagerzone"

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

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

6.2.5 Art. 33 "Wald- und Wildschonzonen"

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

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

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

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

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

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

6.2.8 Art. 105 BauG "Baugesuch / Baugesuchsunterlagen"

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

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

7 Zonenpläne

7.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

7.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

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

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

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

7.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

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

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

7.1.3 Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ (Bauzonendimensionierung)

a) Ausgangslage

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

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

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

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

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

b) Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Übersicht der Bauzonkapazität (Übersicht BZK) / Gemeindedatenblatt

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

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

d) WMZ-Kapazitätsreserven und -Bedarf hinsichtlich Auszonungen

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

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

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

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

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

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

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

e) WMZ-Kapazitätsreserven und -Bedarf hinsichtlich Einzonungen

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

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

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

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

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

f) Prüfung hinsichtlich Baulandmobilisierung (BLM)

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

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

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

g) Prüfung hinsichtlich Mehrwertabgabepflicht (MWA-Pflicht)

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

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

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

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

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

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

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

7.1.4 Prüfung von spezifischen Umzonungen respektive von weiteren Fallbeispielen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.5 Gesamtbeurteilung WMZ

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

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

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

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

7.2.1 Grösse der Reserven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.4 Baulandmobilisierung

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

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

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

7.2.5 Mehrwertausgleich

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

7.3 Bahnhof "Klosters Platz"

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

7.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

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

7.5 Zone für Grünflächen

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

Art. 30 KRG

Zonen für Grünflächen

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

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

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

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

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

7.6 Zone "Übriges Gemeindegebiet"

7.6.1 Flächen am südöstlichen Dorfrand von Klosters Dorf

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

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

7.6.2 Fischzuchtanlage im Gebiet "Capp"

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

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

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

7.7 Freihaltezone

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

7.8 Wald / Walderhaltung

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

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

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

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

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

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

7.9 Landschaftsschutz

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

7.10 Naturschutz

7.10.1 Bundesinventarobjekte

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

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

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

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

7.10.2 Naturobjekte

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

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

7.10.3 Hecken

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

7.11 Naturgefahren/Gefahrenzonen

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

7.12 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone

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

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

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

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

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

8 Lärm

8.1 Ausscheidung neuer Bauzonen

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

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

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

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

Gemeinde empfohlen, ein Akustikbüro beizuziehen.

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

8.2 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

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

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

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

8.4 Neue ortsfeste Anlagen

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

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

9. Altlasten

9.1 Einzonung der Gewerbezone im Gebiet "Bündi"

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

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

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

10. Gestaltung

10.1 Vorbemerkungen und Grundlagen

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

10.2 Gestaltungsplanung Saas

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

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

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

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

10.2.2 Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung / Ortsbildschutzbereich

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

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

10.2.3 Hochbauverbot

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

10.2.4 Wertvolle Bauten

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

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

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

10.2.5 Kantonal geschützte Baute

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

11. Erschliessung und Verkehr

11.1 Kantonale Verbindungsstrasse

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

11.2 Erschliessungsstrasse

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

11.3 Langsamverkehr

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

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

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

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

12.2 Siedlungsentwässerung

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

12.3 Beschneigung "Madrisa"

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

13. Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik

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

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

14. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen


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

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

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

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

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplane

Beilagen:

Ein Exemplar der eingereichten Vorprüfungsakten

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

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

Empa
Überlandstrasse 129
CH-8600 Dübendorf
T +41 58 765 11 11
F +41 58 765 11 22
www.empa.ch



Amt für Natur und Umwelt
Gürtelstrasse 89
7001 Chur

Pistolenstand Klosters – Vergleich von Messung und Berechnung mit sonARMS

Untersuchungsbericht: Empa-Nr. 5214019525
Ihr Auftrag vom: 20. Juni 2018
Anzahl Seiten inkl. Beilagen: 25

Inhaltsverzeichnis

- Zusammenfassung
- 1 Ausgangslage und Auftrag
- 2 Schiesslärmmessungen vom 25. Juni 2018
- 3 Messresultate
- 4 Vergleich mit Berechnungen
- 5 Diskussion

Dübendorf, 29. Oktober 2018

Der Projektleiter:

Jean Marc Wunderli

Abteilung Akustik / Lärminderung

Der Abteilungsleiter:

Kurt Eggenschwiler

Anmerkung: Bericht und Unterlagen werden 10 Jahre archiviert.

Zusammenfassung

Das Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden hat im Jahr 2016 einen Schiesslärmkataster für alle in Siedlungsnähe gelegenen Schiessanlagen des Kantons erstellt. Für den Pistolenstand Ganda in der Gemeinde Klosters-Serneus ergaben die Berechnungen bei einem Gebäude am Gandaweg 14, 7252 Klosters Dorf, eine Alarmwertüberschreitung. Eine Kontrollmessung, welche durch Herrn Walter Krebs vom Amt für Natur und Umwelt durchgeführt wurde, ergab jedoch massiv tiefere Pegel als in der Berechnung. Die Empa Abteilung Akustik / Lärminderung, als Entwicklerin des verwendeten Berechnungsmodells sonARMS, wurde deshalb beauftragt, beim Pistolenstand eine zweite Messung durchzuführen, die Ursachen für die Abweichungen zu untersuchen und die Arbeiten in Form eines Berichtes zu dokumentieren.

Die Messungen wurden am Nachmittag des 25. Juni 2018 durchgeführt. Der Vergleich der Messresultate mit den Berechnungen ergab bei besagtem Messpunkt eine mittlere Abweichung von 9.4 dB(A). Rund 5 dB(A) dieser Abweichung können auf eine Schwäche des verwendeten Ausbreitungsalgorithmus zurückgeführt werden. Weitere rund 3 dB(A) scheinen eine Folge des vorhandenen Sonnenstorens zu sein, welcher in dieser speziellen Ausbreitungssituation eine zusätzliche Pegelreduktion bewirkt. Die verbleibende Abweichung von rund 1 dB(A) ist möglicherweise ein Effekt der abschirmenden Balkonbrüstung auf Seiten des Empfängers. Es kann somit gefolgert werden, dass die sonARMS-Berechnungen des Jahres 2016 die wahren Immissionen systematisch überschätzt haben.

1 Ausgangslage und Auftrag

Das Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden hat im Jahr 2016 einen Schiesslärmkataster für alle in Siedlungsnähe gelegenen Schiessanlagen des Kantons erstellt. Der Kataster basiert auf Berechnungen mit dem Schiesslärmmodell sonARMS Version 4.0.0, welches durch die Abteilung Akustik / Lärminderung der Empa entwickelt und durch das Bundesamt für Umwelt Bafu veröffentlicht und empfohlen wird.

Für den Pistolenstand Ganda in der Gemeinde Klosters-Serneus ergaben die Berechnungen bei einem Gebäude am Gandaweg 14, 7252 Klosters Dorf, einen Beurteilungspegel von 75.1 dB, was einer Alarmwertüberschreitung entspricht. In Beilage B.1 ist die entsprechende Lärmkarte mit dem Gebäude als rot markiertem Punkt eingezeichnet. Abbildung 2 in Beilage B.2 zeigt eine Photographie des betroffenen Hauses. Eine Kontrollmessung, welche durch Herrn Walter Krebs vom Amt für Natur und Umwelt durchgeführt wurde, ergab jedoch massiv tiefere Pegel als in der Berechnung (bis zu 13 dB(A) bei den Grosskaliberpistolen und sogar bis zu 18 dB(A) bei den Kleinkaliberpistolen), weshalb er die Empa als Modellentwicklerin und damit Modellverantwortliche kontaktierte.

In der Folge wurden verschiedene mögliche Ursachen für diese einmalig hohen Abweichungen zwischen Messungen und Berechnungen untersucht:

- a) Um sicher zu gehen, dass es sich nicht um fehlerhafte Emissionsdaten der während den Messungen verwendeten Waffen handelt, wurden die Messdaten, welche für die Erstellung der Quellenmodelle von sonARMS verwendet worden waren, nochmals ausgewertet und kontrolliert. Diese Ursache konnte ausgeschlossen werden.
- b) Die Berechnungen wurden mit einem aktualisierten Geländemodell (swissalti3d aus dem Jahr 2014) wiederholt und mit dem für den Lärmkataster verwendeten Datensatz des digitalen Terrainmodells DTM der Swisstopo, welches vor 2010 erstellt wurde, verglichen. Es ergaben sich namentlich im Bereich des Baches Abweichungen im Vergleich zum älteren Datensatz. Diese waren für den Ausbreitungspfad zum betroffenen Gebäude jedoch nicht massgeblich und ergaben in Vergleichsberechnungen auch lediglich Abweichungen von weniger als 1 Dezibel.
- c) Die Lärmkarte war mit einem statistischen Wetter gerechnet worden, um die Immissionen im Jahresmittel wiederzugeben. Diese mittleren Bedingungen müssen nicht unbedingt den Wetterbedingungen während der Messung entsprechen. Deshalb wurde zum einen eine Neuberechnung mit den während den Messungen durch Herrn Krebs abgeschätzten Wetterbedingungen durchgeführt, zum anderen wurde auch eine grössere Anzahl an Wetterlagen simuliert, um den generellen Weterereinfluss abzuschätzen. Die Berechnung mit den spezifisch während den Messung herrschenden Bedingungen ergab etwas tiefere Immissionen als im Jahresmittel; allerdings bei weitem nicht in dem Ausmass, um die festgestellten Differenzen zwischen Messung und Berechnung zu erklären. Generell wurde eine moderate Wettersensitivität festgestellt. So betrug die Differenz zwischen der lautesten und leisesten Wetterlage gemäss Berechnung je nach Quellenposition zwischen 2.5 und 4.4 dB(A).
- d) Ebenfalls diskutiert wurde der Einfluss des Waldes, welcher sich an der Böschung im Anschluss an das Bachbett befindet. Wie aus Abbildung 4 in Beilage B.2 zu sehen ist, ist der Baumbestand un-einheitlich, bei eher kleinen Stammthicken. Das wäre ein Hinweis auf eine reduzierte Walddämpfung. Gemäss Berechnung wird jedoch beispielsweise bei 500 Hz lediglich eine zusätzliche Pegelabnahme zwischen 2.1 und 2.3 dB(A) durch das Modell ausgewiesen. Die Walddämpfung ist somit ein möglicher Unsicherheitsfaktor in der Berechnung, jedoch keineswegs in der Lage die aufgetretenen Differenzen zu erklären.
- e) Ein weiterer Unsicherheitsfaktor und ein möglicher Grund für eine rechnerische Überschätzung findet sich beim Messpunkt selbst. Wie aus Abbildung 2 und Abbildung 3 in Beilage B.2 zu sehen ist, wurde das Messmikrofon auf der Scheibe der geschlossenen Balkontüre angebracht. Unmittelbar

davor befindet sich ein Balkon mit einer Holzbrüstung. Dabei stellt die Brüstung ein Hindernis dar, welches jedoch aufgrund der grossen Öffnungen nur eine beschränkte Abschirmung in der Größenordnung von 1 - 2 dB(A) bewirken wird. Da der Schall von schräg unten zum Mikrofon gelangt (siehe Abbildung 7 in Beilage B.3), kann auch eine Interaktion des Direktschalls, sicher aber der Bodenreflexion mit dem Balkonboden nicht ausgeschlossen werden.

Abschliessend musste aber festgestellt werden, dass die aufgetretenen Differenzen zwischen Messung und Berechnung nicht erklärt werden können. Die Empa Abteilung Akustik / Lärminderung wurde deshalb durch das Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden beauftragt, beim Pistolenstand eine zweite Messung durchzuführen, die Ursachen für die Abweichungen weiter zu untersuchen und die Arbeiten in Form eines Berichtes zu dokumentieren.

2 Schiesslärmmessungen vom 25. Juni 2018

Die Messungen wurden durch Walter Krebs vorbereitet und am Nachmittag des 25. Juni 2018 durchgeführt. Für die Empa waren Kurt Heutschi und Jean Marc Wunderli an den Messungen beteiligt. Es wurden Gross- und Kleinkaliberpistolen sowie eine Signalpistole der Empa als Referenzquelle geschossen. Es wurden zwei Positionen vom 50 m Stand und eine Position vom 25 m Stand geschossen. Die Serien 1 bis 11 gemäss Messprogramm in Tabelle 1 wurden mit ausgefahrenem Sonnenstoren (siehe Abbildung 5 in Beilage B.2) geschossen. Serie 12 war eine Wiederholung von Serie 5, dieses Mal jedoch mit eingefahrenem Sonnenstoren. Pro Serie wurden fünf Schuss abgegeben.

Serie	Waffe	Munition	Läger	Zeit
1	Pistole SIG 49	9 mm	50m R	13:58
2	Pistole SIG 49	7.65 mm	50m R	14:00
3	KK-Pist Hämmerli	0.22	50m R	14:03
4	Signalpistole	-	50m R	14:05
5	Pistole SIG 49	9 mm	50m L	14:09
6	Pistole SIG 49	7.65 mm	50m L	14:12
7	KK-Pist Hämmerli	0.22	50m L	14:14
8	Signalpistole	-	50m L	14:16
9	Pistole SIG 49	7.65 mm	25m M	14:21
10	KK-Pist Hämmerli	0.22	25m M	14:23
11	Signalpistole	-	25m M	14:25
12	Pistole SIG 49	9 mm	50m L	14:29

Tabelle 1: Schiessprogramm der Messung vom 25. Juni 2018

Die Ereignisse wurden an vier Standorten aufgezeichnet. Abbildung 1 zeigt die Modellierung der Messsituation in sonARMS mit der Lage der Messpunkte. E1 entspricht dem Messpunkt der früheren Messung direkt beim betroffenen Gebäude. Vor dem Gebäude wurde ein zweiter Messstandort platziert, um gebäude-seitige Einflüsse zu untersuchen. Bei diesem Messpunkt E2 wurden drei Mikrofonhöhen von 1.5, 4.0 und 6.0 m eingerichtet, um den Einfluss der Geländekante zu untersuchen. Die Abbildungen in Beilage B.3 zeigen, dass die direkte Verbindung zwischen Quelle und Mikrofon im Falle von E2u die Geländekante streift, bei E2m knapp und bei E2o etwas höher darüber hinweg läuft. Als weiterer Standort E3 wurde ein Mikrofon in

1.5 m Höhe direkt an der Geländekante mit unabgeschirmtem Blick auf die Schiessanlage platziert. An diesem Standort wurde auch eine Meteostation vom Typ Reinhardt eingerichtet, welche Temperatur, Luftdruck, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke aufzeichnete. Als vierter Messpunkt E4 wurde ein Mikrofon direkt neben dem Schiessstand eingerichtet. Die Messpunkte E1 bis E3 wurden durch die Empa betrieben, wobei Schallpegelmesser vom Typ Brüel & Kjaer 2238 sowie Harddisk-Recorder vom Typ Sound Devices 744T bzw. 702T zum Einsatz kamen. Der Referenzpunkt E4 direkt bei den Quellen wurde durch den Kanton Graubünden betrieben, wobei die Messung bzw. Aufzeichnung mit einem Schallpegelmesser vom Typ NTi XL2 erfolgte.

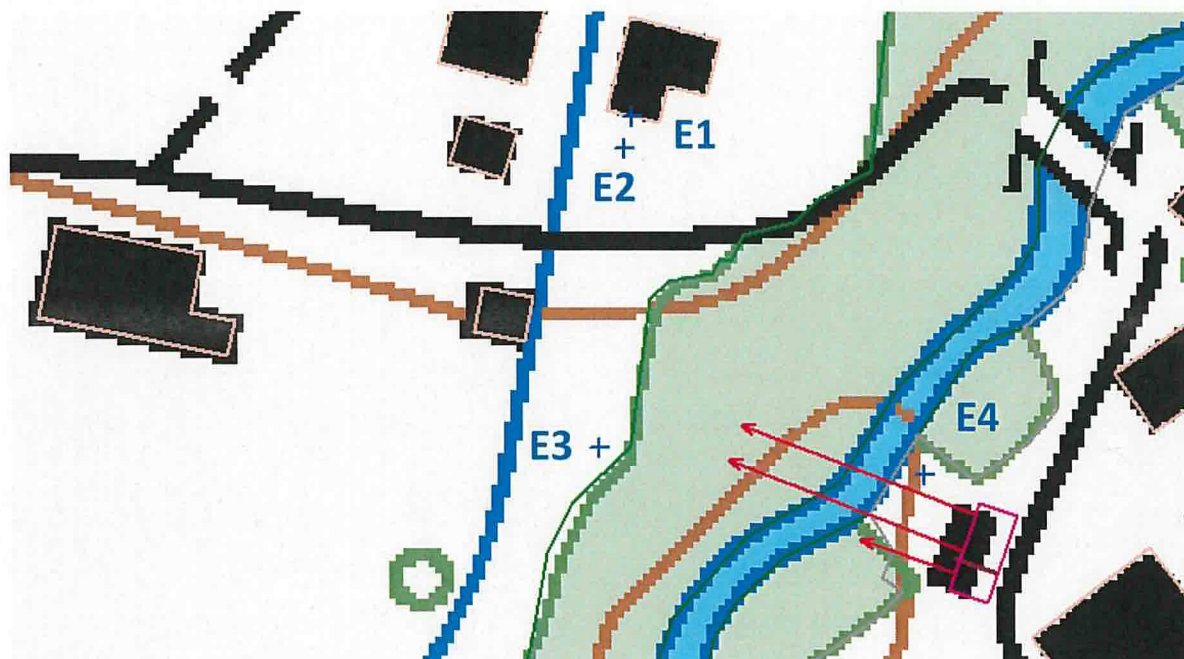


Abbildung 1: Messsituation gemäss Modellierung in sonARMS.

3 Messresultate

Während den Messungen, von 13:30 Uhr bis 14:30 Uhr, wurden folgende mittleren Meteobedingungen gemessen: Temperatur 16.1 °C, relative Luftfeuchtigkeit 57 %, mittlere Windgeschwindigkeit, gemessen in 4 m Höhe 1.6 m/s, Windrichtung 303° (WNW). Der Himmel war leicht bewölkt.

Eine Zusammenstellung der gemessenen A-bewerteten Maximalpegel, Zeitkonstante FAST, befindet sich in Beilage B.4. Die Maximalpegel der Messpunkte E1, E3 und E4 waren im Feld protokolliert worden; die Maximalpegel der Messpunkte E2u, E2m und E2o waren nachträglich im Labor ausgewertet worden.

4 Vergleich mit Berechnungen

4.1 Mit sonARMS Version 4.0.0 vom 12. September 2016

Die Messsituation wurde mit sonARMS nachgerechnet, wobei die gemessenen Meteobedingungen verwendet wurden. Als Meteoklasse wurde L2 angenommen, was Windgeschwindigkeiten in 10 m Höhe von 2-3 m/s und sonnigen bis teilweise bewölkten Bedingungen entspricht.

In Beilage B.5 sind Messung und Berechnung pro Serie gegenübergestellt. Tabelle 2 zeigt die über alle Messserien gemittelten Abweichungen zwischen Messung und Berechnung pro Messpunkt. Wie zu erken-

nen ist, resultiert bei den Messpunkten E2u, E3 und E4 generell eine sehr gute Übereinstimmung. Bei den Messpunkten E1, E2m und E2o liegen die berechneten Pegel jedoch eindeutig zu hoch. Die Überschätzung ist zwar nicht ganz so ausgeprägt wie in den Messungen des Kantons Graubünden, die generelle Aussage wird jedoch klar bestätigt. Wie ein Vergleich mit den Geländeschnitten gemäss Beilage B.3 zeigt, treten die Pegelüberschätzungen in Situationen auf, in welchen die Sichtverbindung zwischen Quelle und Empfänger knapp nicht unterbrochen ist. Besteht eine Abschirmung wie bei Messpunkt E2u, oder ist die Sichtverbindung frei wie in E3 bzw. E4 resultiert eine sehr gute Übereinstimmung.

Messpunkt	E1	E2u	E2m	E2o	E3	E4
Mittlere Abweichung	9.4 dB(A)	0.1 dB(A)	7.2 dB(A)	7.7 dB(A)	-0.1 dB(A)	0.2 dB(A)

Tabelle 2: *Mittlere Abweichung über alle Messserien zwischen Messung und Berechnung mit sonARMS, Version 4.0.0.*

4.2 Mit sonARMS Version 4.5.X vom 31. August 2018

Die obige Feststellung, dass Abweichungen zwischen Messung und Berechnung bei einem Schalleinfall knapp über Gelände auftreten, liess vermuten, dass es sich um eine Schwäche des Ausbreitungsalgorithmus handelt. sonARMS wird aktuell überarbeitet und weiterentwickelt. Eine der Anpassungen ist, dass neu auch ein Einfluss von Hindernissen ausgewiesen wird, selbst wenn die Sichtlinie nicht unterbrochen ist. Aus diesem Grund wurden die Berechnungen mit der neuesten, allerdings noch nicht freigegebenen Version 4.5.X wiederholt. In Beilage B.6 befindet sich ein aktualisierter Vergleich zwischen Messung und Berechnung. Tabelle 3 zeigt wiederum die mittleren Abweichungen. Wie zu erkennen, ist die Übereinstimmung bei den Messpunkten E2u, E3 und E4 weiterhin sehr gut. Bei den Messpunkten E1 und E2m konnte eine deutliche Reduktion der Differenz um 5.2 bzw. 2.8 dB(A) erreicht werden. Lediglich bei Messpunkt E2o wurde keine Verbesserung erzielt.

Messpunkt	E1	E2u	E2m	E2o	E3	E4
Mittlere Abweichung	4.2 dB(A)	0.0 dB(A)	4.4 dB(A)	7.6 dB(A)	-0.2 dB(A)	0.4 dB(A)

Tabelle 3: *Mittlere Abweichung über alle Messserien zwischen Messung und Berechnung mit sonARMS, Version 4.5.X.*

Die Ursache für diese verbesserte Übereinstimmung ist in Beilage B.7 illustriert. Es wird dort der massgeblich für das veränderte Resultat verantwortliche spektrale Dämpfungsterm A_{grbar} dargestellt, welcher die Kombination von Hinderniswirkung und Bodeneffekt beschreibt.

4.3 Einfluss des Sonnenstorens

Wie bereits in Kapitel 2 erwähnt, wurden die Messungen mit ausgefahrenem Sonnenstoren durchgeführt. Um zu prüfen, ob dieser Storen einen Einfluss auf die resultierenden Pegel hat, wurde zum Schluss der Messung eine Serie mit eingefahrenem Storen wiederholt. Diese Vermutung kam auf, da die Schallausbreitung von der Mündung relativ steil gegen oben verläuft und der Blick auf die Mündung von Messpunkt E3 durch den Sonnenstoren verdeckt war.

Tabelle 4 zeigt die mittleren Pegeldifferenzen zwischen den Serien S12 und S5. Im Bereich des Wohngebäudes bei den Messpunkten E1 und E2 wurde ein Effekt von 3 - 4 dB(A) festgestellt. So ein grosser Einfluss des Stores war durch die anwesenden Akustiker nicht erwartet worden. Ebenfalls höhere Messpegel bei Serie S12 wurden bei den näher gelegenen Messpunkten E3 und E4 gemessen. Während ein Effekt bei E3 aufgrund der erwähnten Verdeckung nachvollziehbar ist, fehlt eine Erklärung für die bei E4 festgestellte Veränderung.

Entsprechende Abschirmungen können durch sonARMS nicht berücksichtigt werden. Es ist zu bemerken, dass eine Schallabstrahlung steil gegen vorne äusserst ungewöhnlich ist und nur in stark kupiertem Gelände auftreten kann.

Messpunkt	E1	E2u	E2m	E2o	E3	E4
Differenz S12-S5	3.4 dB(A)	3.7 dB(A)	3.9 dB(A)	3.3 dB(A)	2.1 dB(A)	1.2 dB(A)

Tabelle 4: Mittlere Differenz zwischen den gemessenen Maximalpegeln der Serien 12 und 5.

5 Diskussion

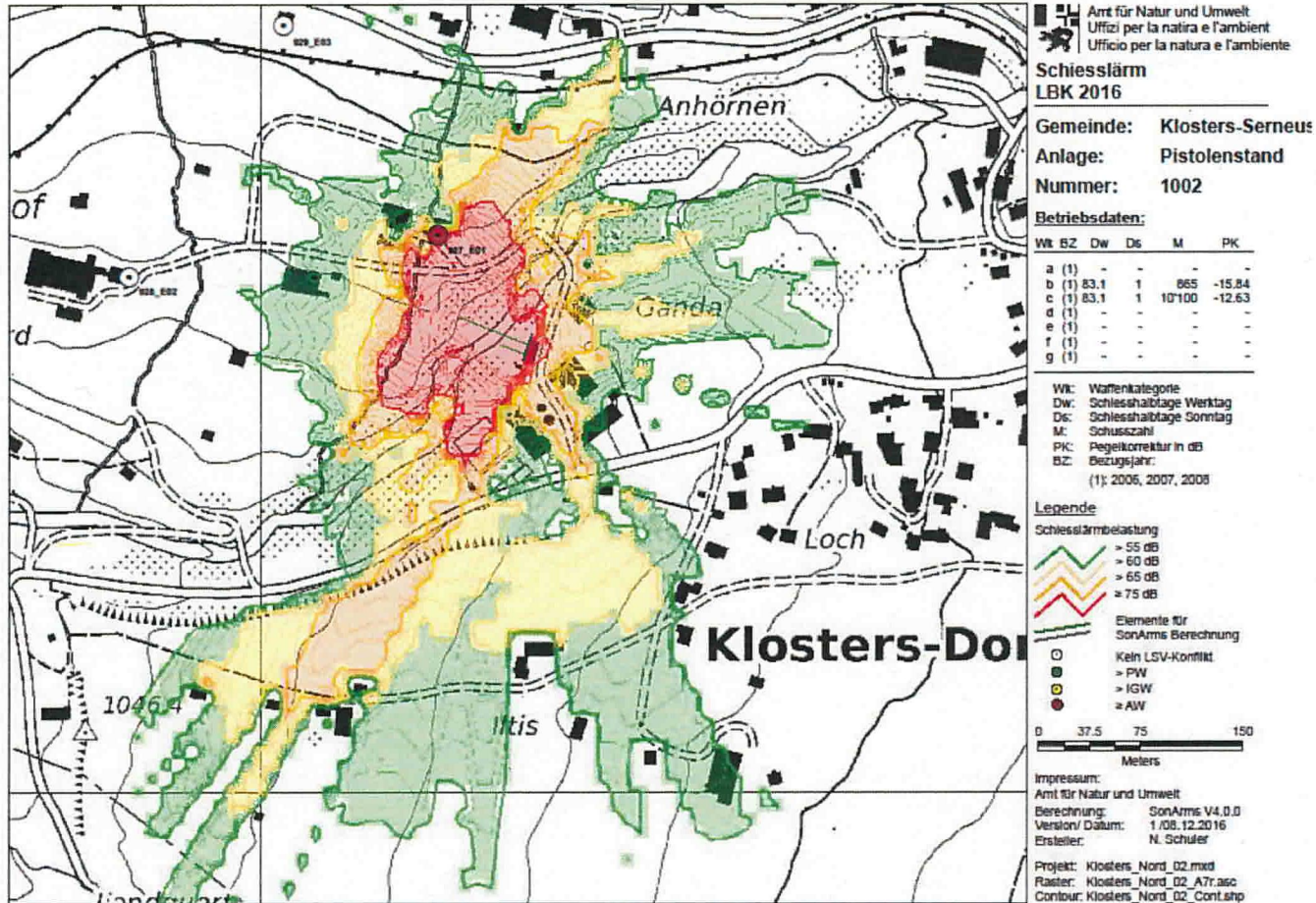
Der Vergleich der Messresultate mit den Berechnungen mit sonARMS Version 4.0.0, welches auch Grundlage des Lärmkataster war, ergab bei Messpunkt E1 eine mittlere Abweichung von 9.4 dB(A). Rund 5 dB(A) dieser Abweichung können auf eine Schwäche des verwendeten Ausbreitungsalgorithmus zurückgeführt werden. Weitere rund 3 dB(A) scheinen eine Folge des vorhandenen Sonnenstores zu sein, welcher in dieser speziellen Ausbreitungssituation eine zusätzliche Pegelreduktion bewirkt. Die verbleibende Abweichung von rund 1 dB(A) ist möglicherweise ein Effekt der abschirmenden Balkonbrüstung auf Seiten des Empfängers.

Im vorliegenden Fall kann somit gefolgert werden, dass die sonARMS-Berechnungen des Jahres 2016 die wahren Immissionen systematisch überschätzt haben.

Grundsätzlich ist noch zu erwähnen, dass sowohl Messungen als auch Berechnungen von Unsicherheiten betroffen sind. Für sonARMS wurde in der Validierung eine Standardabweichung beim Vergleich von Messung und Berechnung für Serienmittelwerte einzelner Quellen-Empfänger-Kombinationen von 4.4 dB(A) ermittelt und daraus eine mittlere Unsicherheit der ermittelten Beurteilungspegel im Bereich von 1 -2 dB abgeleitet.

Beilagen

B.1 Datenblatt des Schiesslärmkatasters 2016 des Kantons Graubünden



B.2 Photographien



Abbildung 2: Wohnhaus am Gandaweg 14 in Klosters.

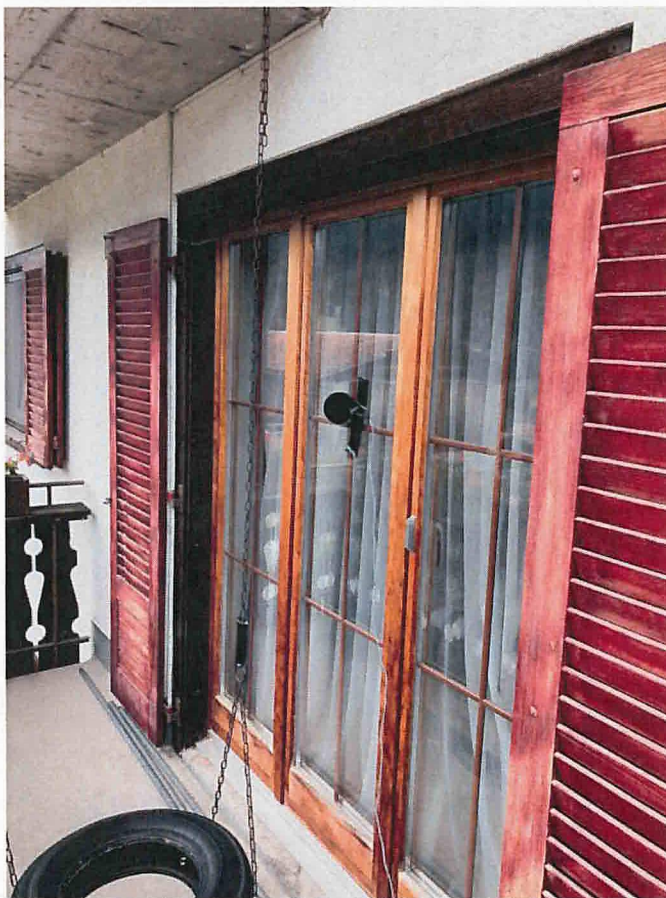


Abbildung 3: Position des Messmikrofons auf der geschlossenen Balkontüre im ersten Stock.



Abbildung 4: Blick vom Schiessstand in Richtung Wohngebäude.



Abbildung 5: Blick von der Kante bei Messpunkt E3 auf die Schiessanlage.



Abbildung 6: Seitenansicht auf Messpunkt E3 mit der Schiessanlage zur Rechten.

B.3 Geländeschnitte

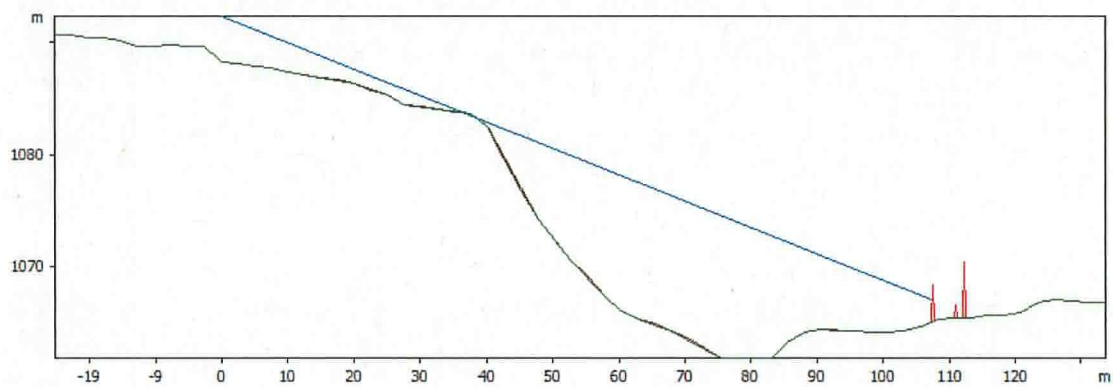


Abbildung 7: Geländeschnitt von der Mündungsposition 50mL zum Messpunkt beim Gebäude.

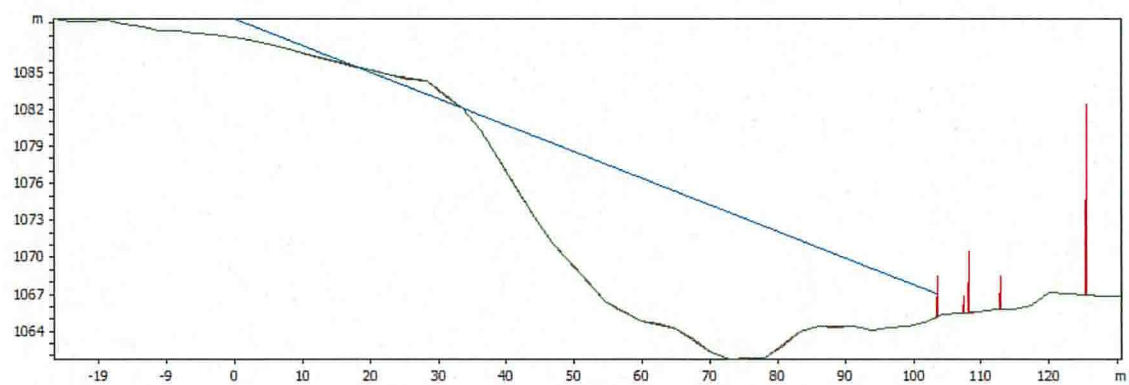


Abbildung 8: Geländeschnitt zwischen der Quellenposition 50mL und Mikrofon E2u.

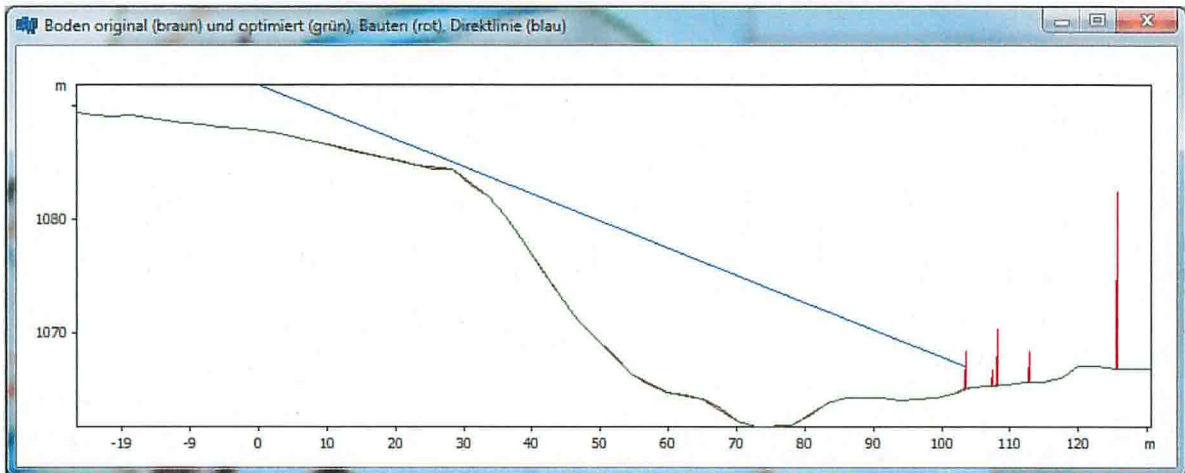


Abbildung 9: Geländeschnitt zwischen der Quellenposition 50mL und Mikrofon E2m.

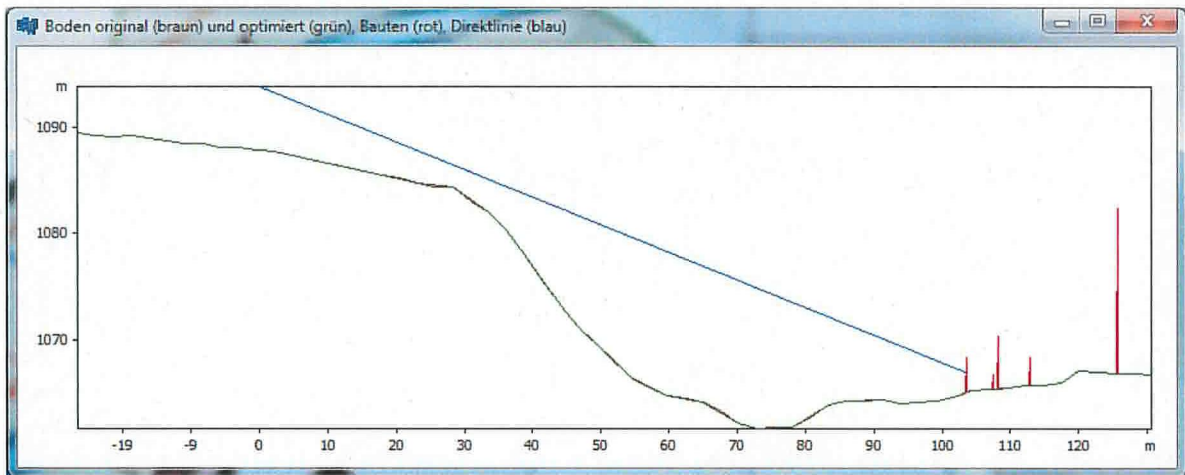


Abbildung 10: Geländeschnitt zwischen der Quellenposition 50mL und Mikrofon E2o.

B.4 Messresultate

Messpunkt	E1	beim Haus		Mikrofon auf Fenster					
	LAFmax	noch unkorrigiert, gemäss Protokoll				-5 dB wegen Position auf Scheibe!			
Serie	1	2	3	4	5	EMW	Stabw	Min	Max
1	85.3	85.3	85.2	86.3	86.6	80.8	0.66	80.2	81.6
2	85.0	85.7	85.2	84.4	86.1	80.3	0.65	79.4	81.1
3	76.5	76.3	76.7	76.5	75.2	71.3	0.60	70.2	71.7
4	75.4	73.2	75.1	75.2	75.7	70.0	0.99	68.2	70.7
5	83.7	84.3	84.3	84.6	84.5	79.3	0.35	78.7	79.6
6	86.9	87.2	85.6	86.5	87.0	81.7	0.63	80.6	82.2
7	76.0	77.2	76.6	76.3	75.2	71.3	0.74	70.2	72.2
8	76.4		77.2	76.4	77.8	72.0	0.68	71.4	72.8
9	86.2	85.8	86.6	86.6	86.5	81.4	0.34	80.8	81.6
10	77.0	76.8	76.4	76.8	76.2	71.6	0.33	71.2	72.0
11	76.6	73.8	76.8	77.8	75.9	71.4	1.49	68.8	72.8
12	87.2	87.8	87.9	87.4	88.3	82.7	0.43	82.2	83.3

Messpunkt	E2u	freistehend, in der Nähe des Hauses				Höhe 1.5 m				
	LAFmax									
Serie	1	2	3	4	5	EMW	Stabw	Min	Max	
1	80.1	81.2	81.0	81.7	81.5	81.1	0.61	80.1	81.7	
2	80.6	80.5	81.5	81.4	80.6	80.9	0.49	80.5	81.5	
3	72.1		71.2	70.4	70.5	71.1	0.81	70.4	72.1	
4	69.8	69.2	69.9	70.1	71.1	70.0	0.69	69.2	71.1	
5	77.5	77.5	77.5	79.1	79.2	78.2	0.89	77.5	79.2	
6	80.5	80.9	80.0	79.6	81.3	80.5	0.66	79.6	81.3	
7	71.6		70.0	70.8	70.6	70.8	0.68	70.0	71.6	
8	71.2		70.0	70.9	72.3	71.1	0.95	70.0	72.3	
9	79.7	79.6	80.4	79.7	79.5	79.8	0.34	79.5	80.4	
10	70.1	70.6	70.3	69.9	70.7	70.4	0.34	69.9	70.7	
11	56.1		68.8	70.0	69.3	68.2	6.66	56.1	70.0	
12	81.2	81.6	82.3	82.1	82.4	81.9	0.53	81.2	82.4	

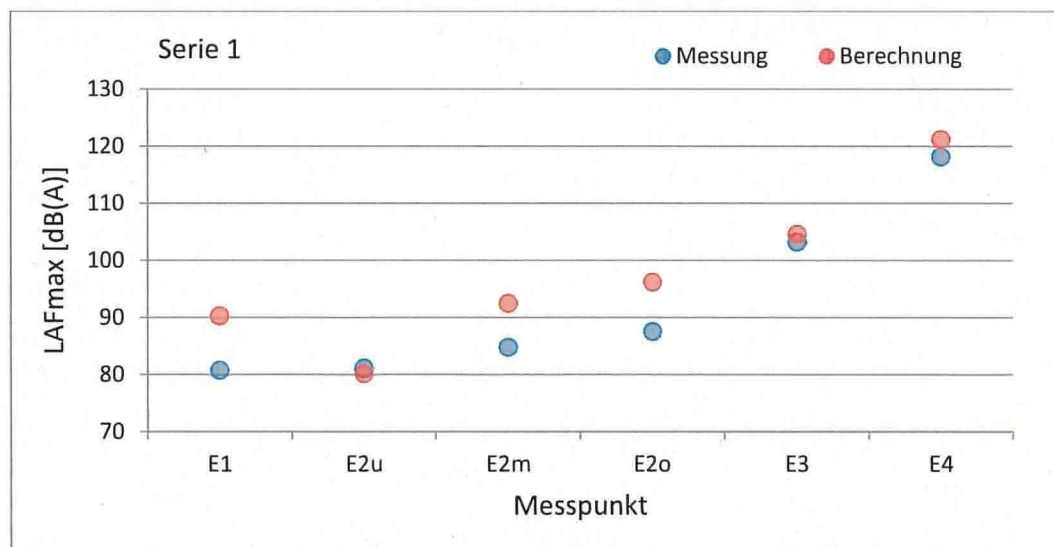
Messpunkt	E2m	freistehend, in der Nähe des Hauses				Höhe 4.0 m				
	LAFmax									
Serie	1	2	3	4	5	EMW	Stabw	Min	Max	
1	83.9	85.2	84.8	84.5	85.4	84.8	0.61	83.9	85.4	
2	84.6	83.8	84.9	84.9	84.9	84.7	0.47	83.8	84.9	
3	74.8	74.6	75.0	74.7	75.2	74.9	0.23	74.6	75.2	
4	74.3	73.3	73.4	74.1	74.7	74.0	0.59	73.3	74.7	
5	83.1	83.8	83.3	84.1	84.3	83.7	0.52	83.1	84.3	
6	85.5	86.2	85.6	84.9	86.3	85.7	0.59	84.9	86.3	
7	76.2	76.3	76.0	76.6	76.2	76.3	0.22	76.0	76.6	
8	76.0	76.2	76.5	76.0	77.2	76.4	0.52	76.0	77.2	
9	85.6	85.9	85.9	86.1	84.9	85.7	0.45	84.9	86.1	
10	77.2	76.8	76.5	76.5	77.1	76.9	0.35	76.5	77.2	
11	76.8	74.4	75.0	77.0	74.7	75.7	1.21	74.4	77.0	
12	86.5	87.8	87.4	88.1	88.1	87.6	0.66	86.5	88.1	

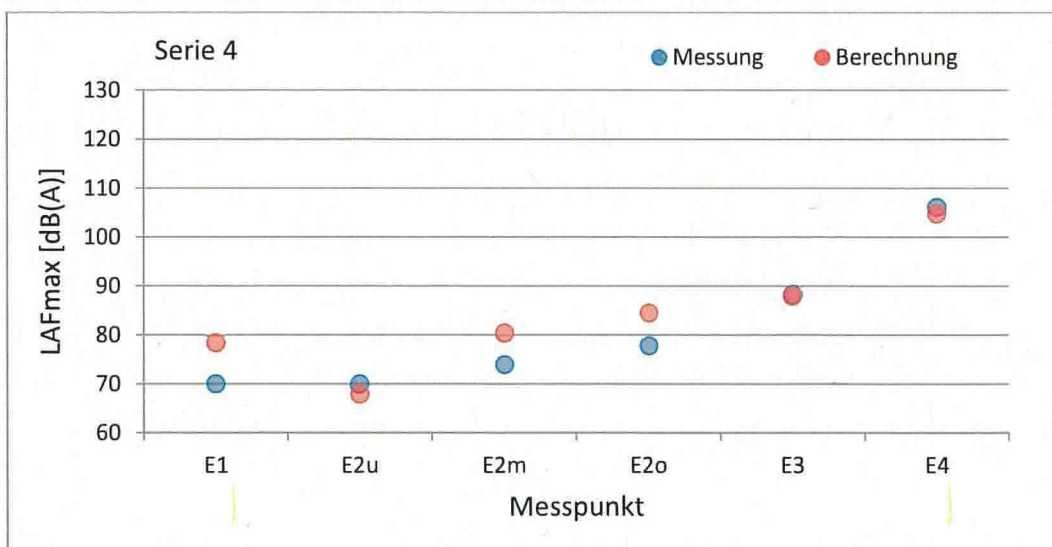
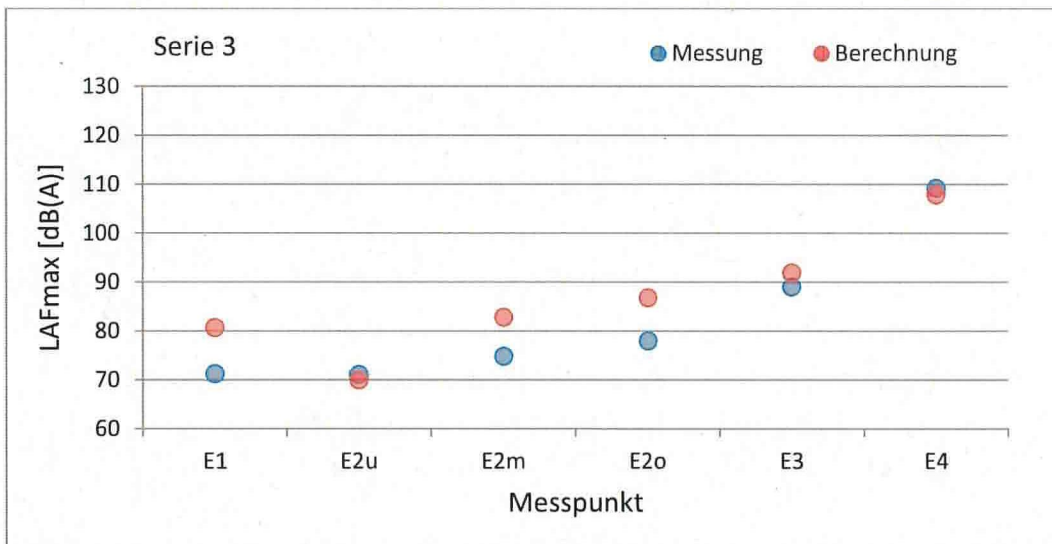
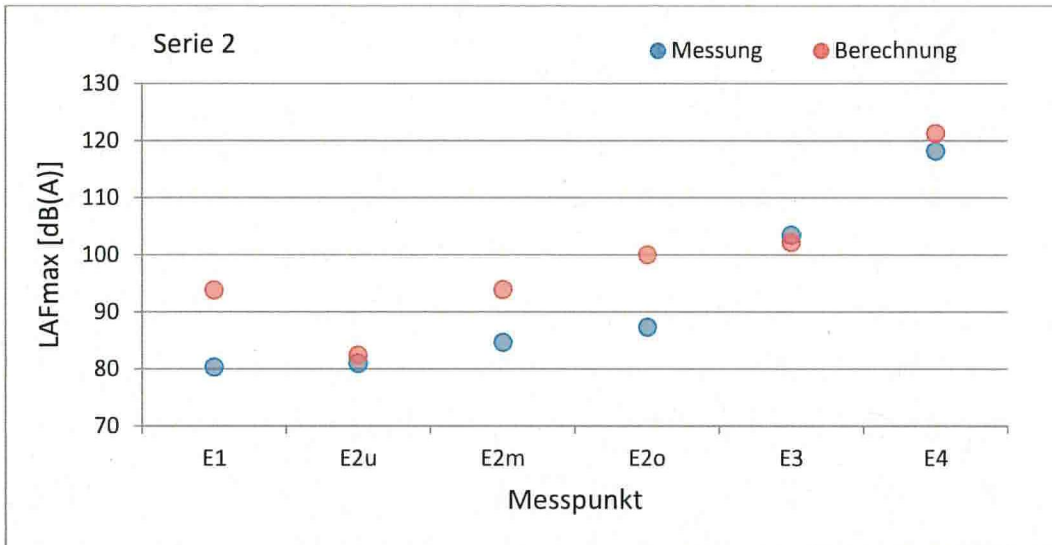
Messpunkt	E2o	freistehend, in der Nähe des Hauses				Höhe 6.0 m				
	LAFmax									
Serie	1	2	3	4	5	EMW	Stabw	Min	Max	
1	86.4	87.9	87.5	87.6	88.1	87.6	0.65	86.4	88.1	
2	87.5	87.6	86.9	87.2	87.4	87.3	0.25	86.9	87.6	
3	79.5	77.0	78.1	78.1	76.6	78.0	1.15	76.6	79.5	
4	77.6	77.7	78.2	77.4	78.2	77.8	0.36	77.4	78.2	
5	86.8	86.8	86.9	87.9	88.1	87.3	0.64	86.8	88.1	
6	88.8	88.8	87.3	89.3	88.1	88.5	0.76	87.3	89.3	
7	80.2	80.1	79.6	79.9	80.0	80.0	0.23	79.6	80.2	
8	80.6	80.3	79.4	80.0	80.9	80.3	0.60	79.4	80.9	
9	88.7	89.0	89.9	89.4	88.0	89.1	0.73	88.0	89.9	
10	80.0	80.1	80.4	80.0	80.8	80.3	0.32	80.0	80.8	
11	80.0	77.9	79.5	79.7	78.3	79.1	0.92	77.9	80.0	
12	90.2	89.9	90.3	91.0	91.5	90.6	0.65	89.9	91.5	

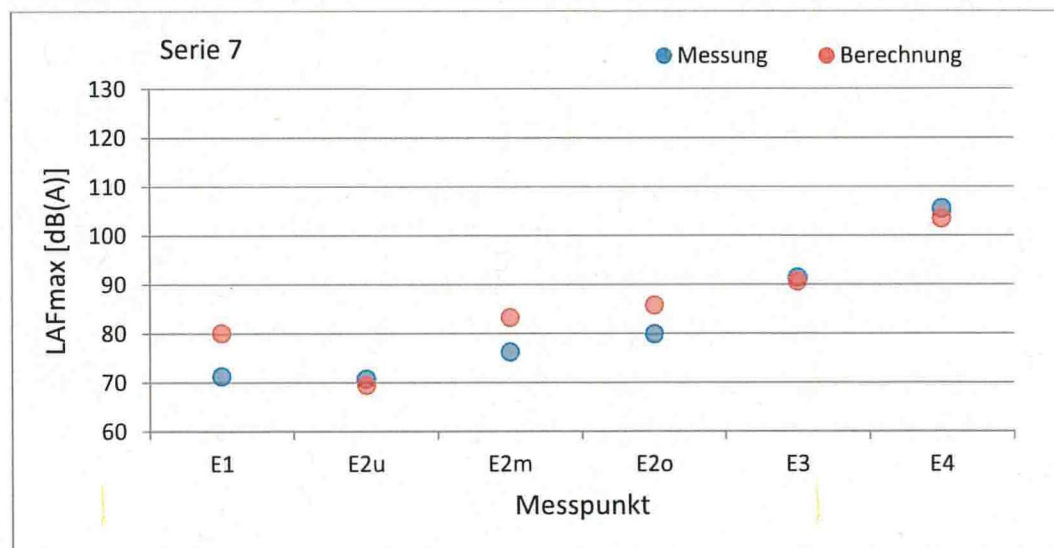
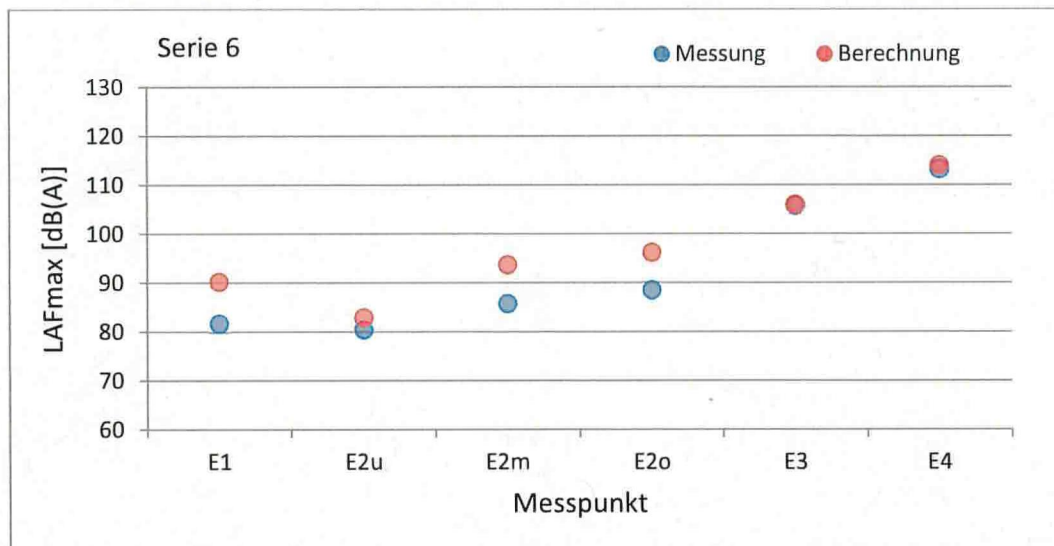
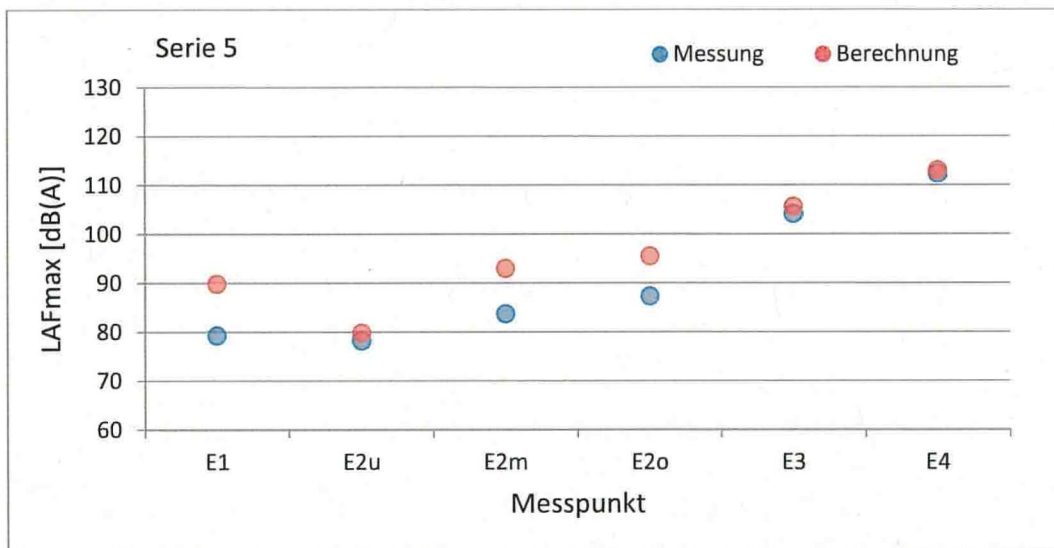
Messpunkt	E3					an der Krette		Höhe 1.5 m	
	LAFmax								
Serie	1	2	3	4	5	EMW	Stabw	Min	Max
1	103.1	105.1	101.7	102.3	103.3	103.3	1.29	101.7	105.1
2	103.4	102.8	104.4	103.0	103.7	103.5	0.63	102.8	104.4
3	86.3	87.1	90.8	90.0	89.5	89.1	1.94	86.3	90.8
4	88.1	89.9	87.1	87.0	89.0	88.4	1.24	87.0	89.9
5	104.0	104.0	99.8	106.5	104.2	104.2	2.42	99.8	106.5
6	104.0	107.0	104.6	105.8	106.8	105.8	1.32	104.0	107.0
7	89.5	92.1	91.0	92.1	92.0	91.4	1.13	89.5	92.1
8	87.9	90.7	90.0	88.6	90.9	89.8	1.32	87.9	90.9
9	100.8	101.3	97.8	97.9	101.5	100.2	1.85	97.8	101.5
10	90.4	91.2	90.3	91.7	90.5	90.9	0.61	90.3	91.7
11	90.8	85.9	87.7	89.0	87.4	88.5	1.84	85.9	90.8
12	105.7	106.5	105.7	107.3	105.9	106.3	0.69	105.7	107.3

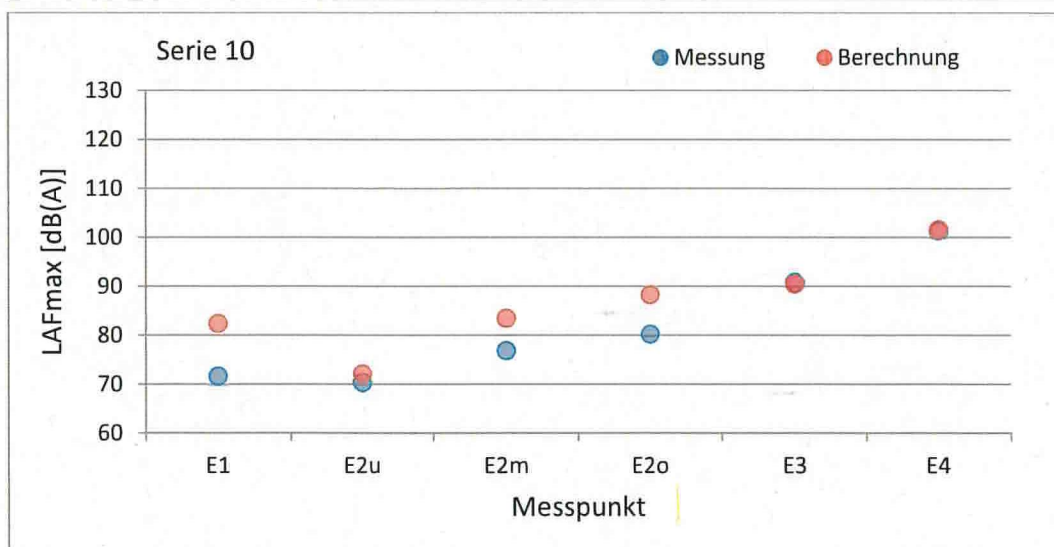
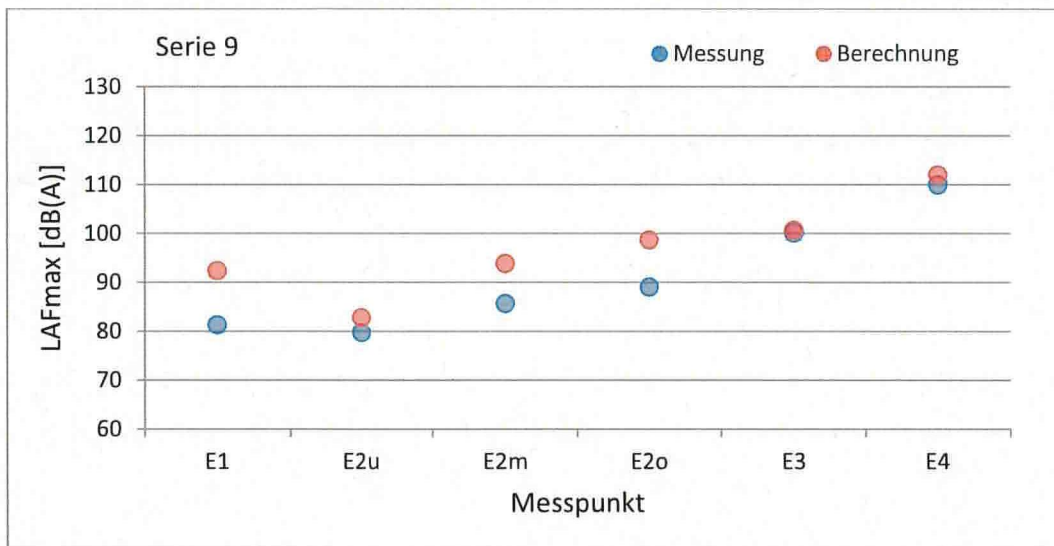
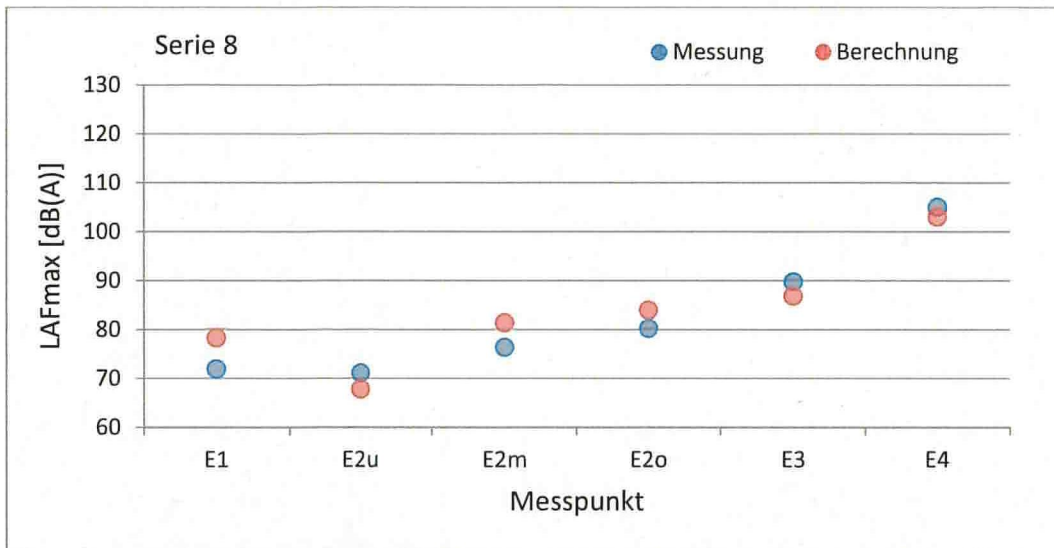
Messpunkt	E4					Referenzpunkt beim Schützenhaus		Höhe 1.5 m	
	LAFmax								
Serie	1	2	3	4	5	EMW	Stabw	Min	Max
1	117.1	119.0	117.9	118.5	118.2	118.2	0.71	117.1	119.0
2	118.7	118.3	117.5	118.1	118.4	118.2	0.45	117.5	118.7
3	109.4	108.5	109.4	109.5	109.2	109.2	0.41	108.5	109.5
4	106.2	105.3	105.7	106.0	107.2	106.1	0.71	105.3	107.2
5	112.3	112.3	112.5	112.2	112.6	112.4	0.16	112.2	112.6
6	113.6	113.1	113.2	113.1	113.2	113.2	0.21	113.1	113.6
7	105.7	105.7	105.4	105.8	105.5	105.6	0.16	105.4	105.8
8	104.9	105.4	105.2	104.4	105.4	105.1	0.42	104.4	105.4
9	109.9	110.2	109.9	109.8	110.0	110.0	0.15	109.8	110.2
10	101.3	100.9	101.5	101.1	102.1	101.4	0.46	100.9	102.1
11	102.7	100.5	102.4	102.1	102.0	102.0	0.85	100.5	102.7
12	113.7	113.9	113.8	113.3	113.4	113.6	0.26	113.3	113.9

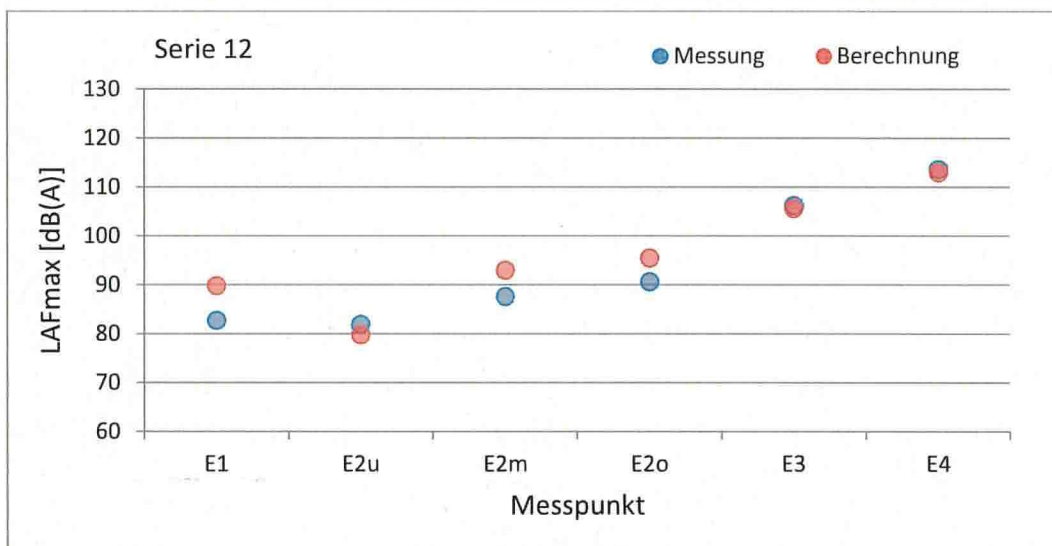
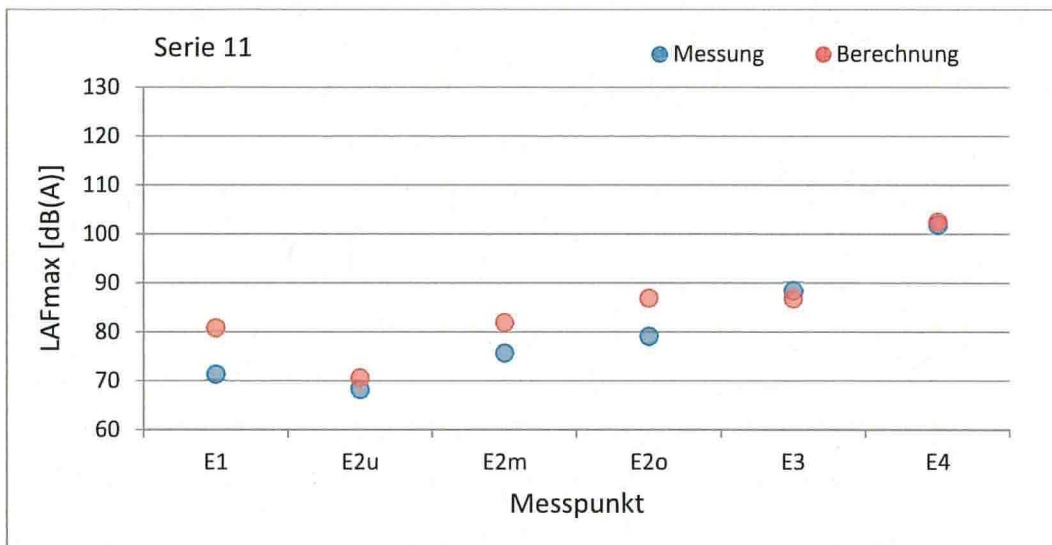
B.5 Vergleich Messung und Berechnung, sonARMS Version 4.0.0



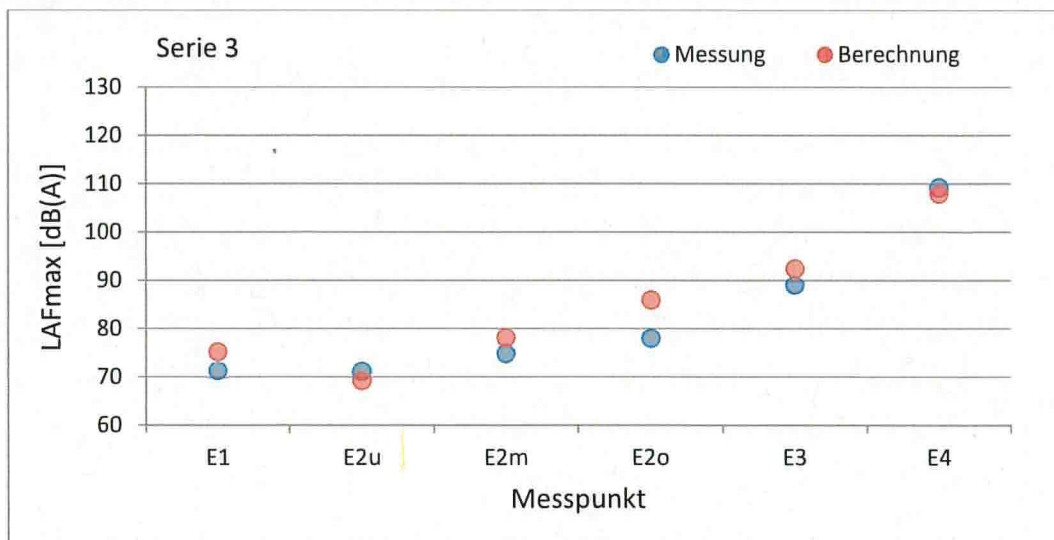
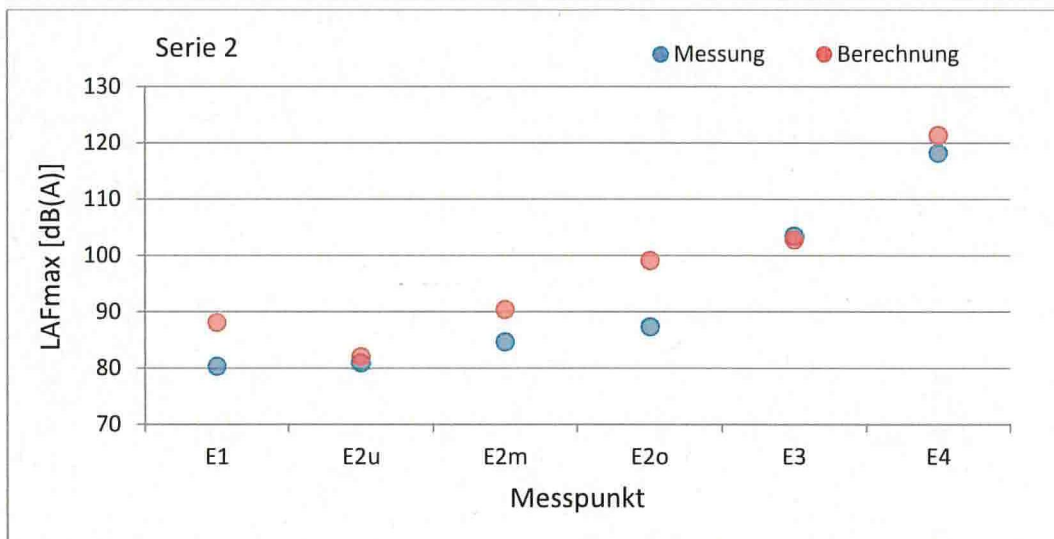
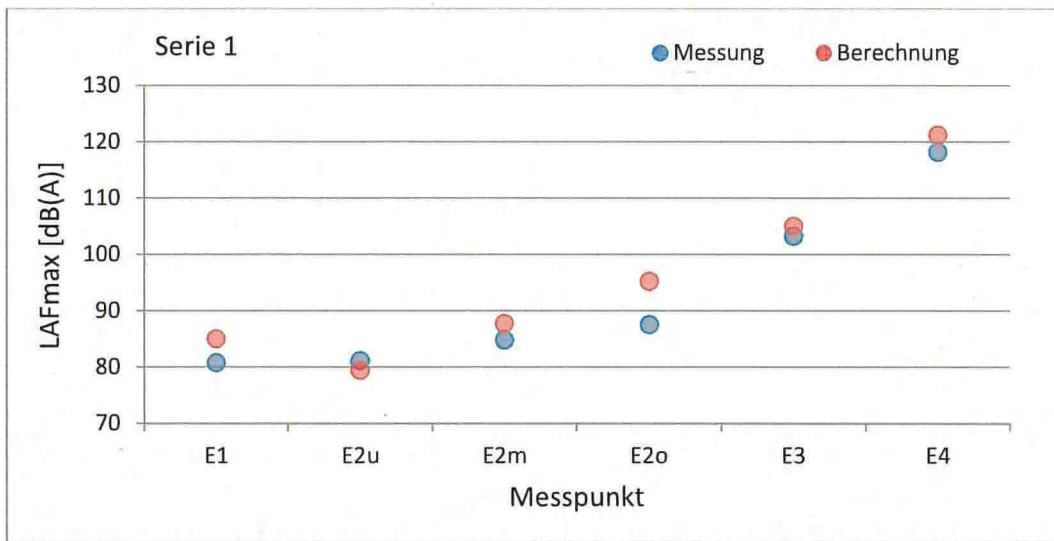


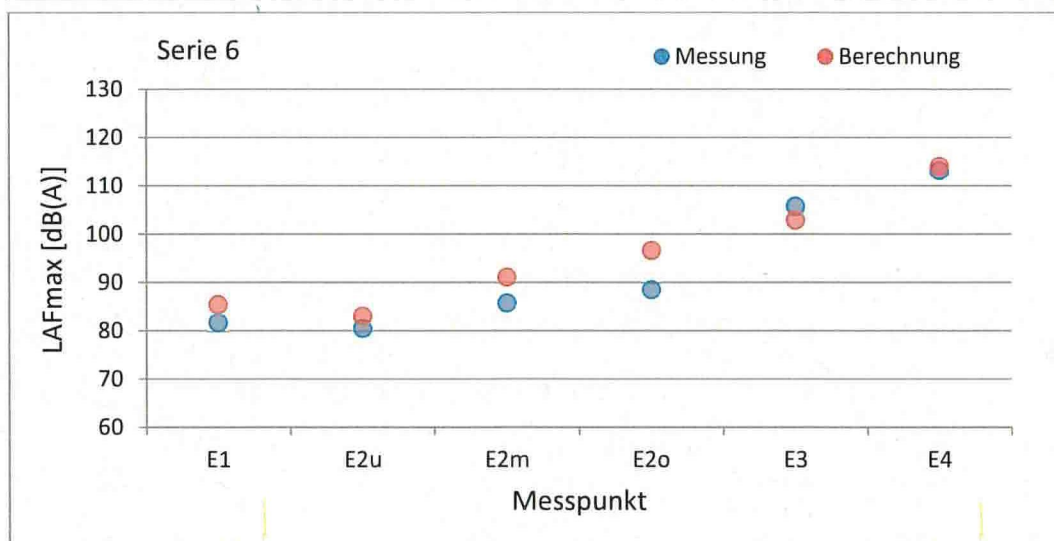
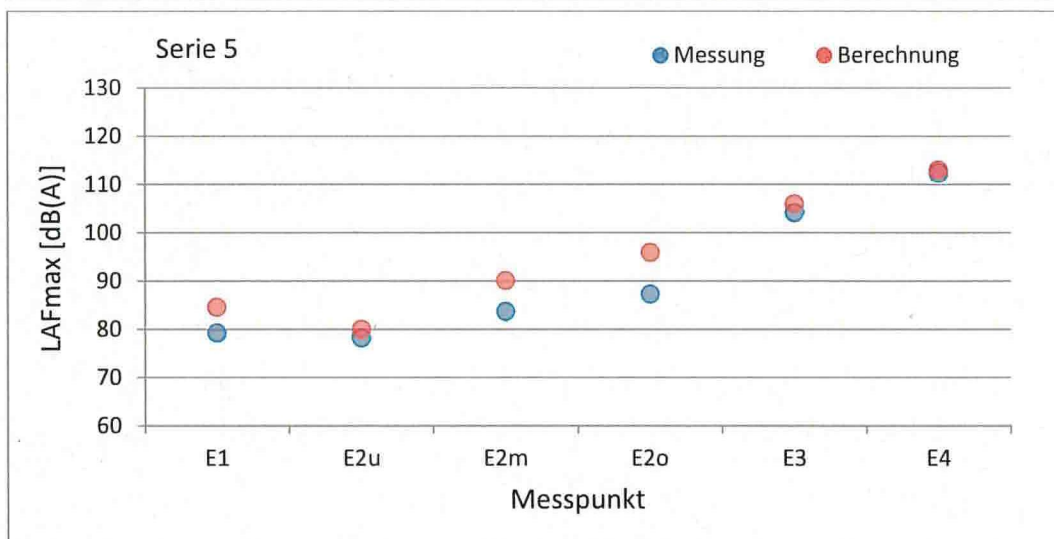
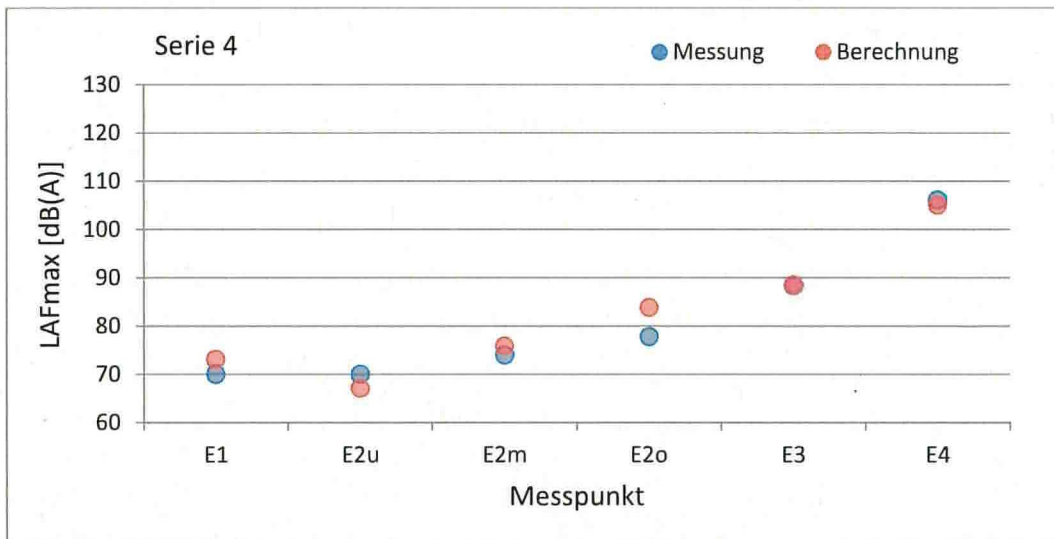


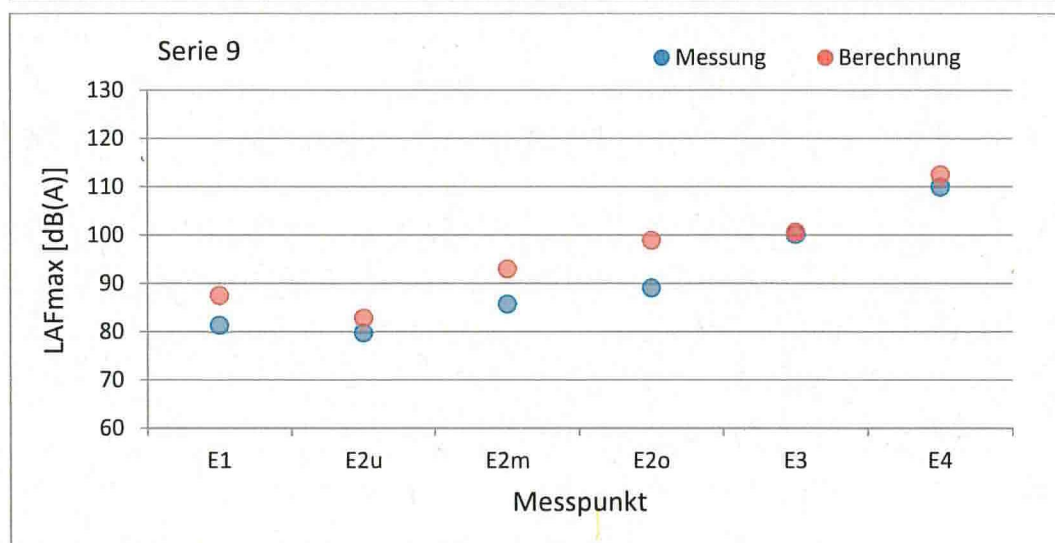
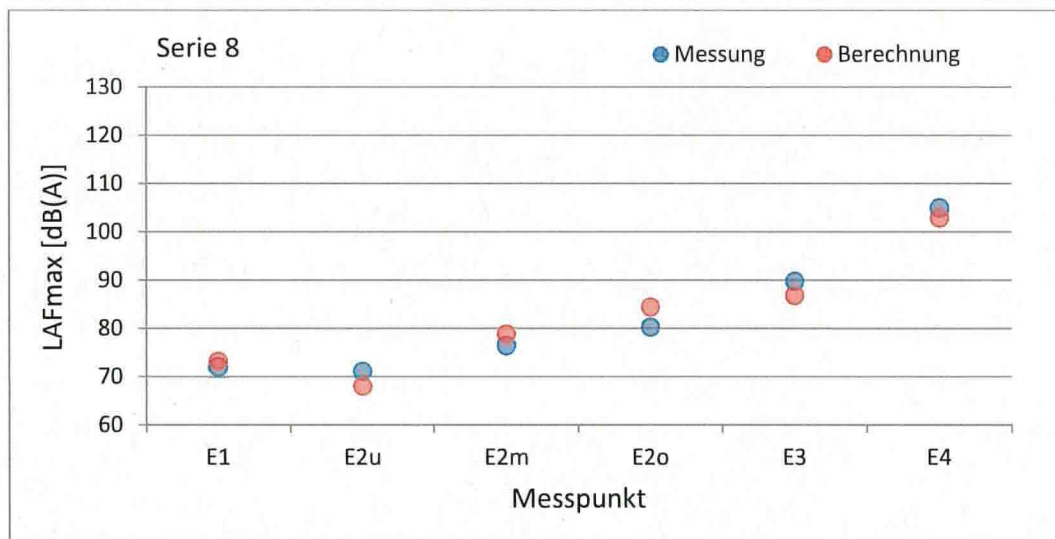
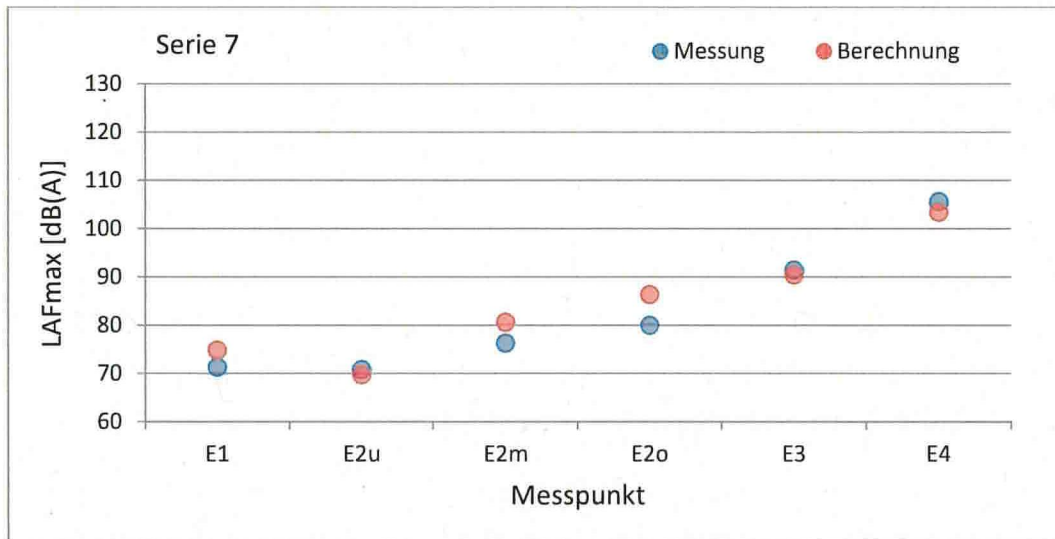


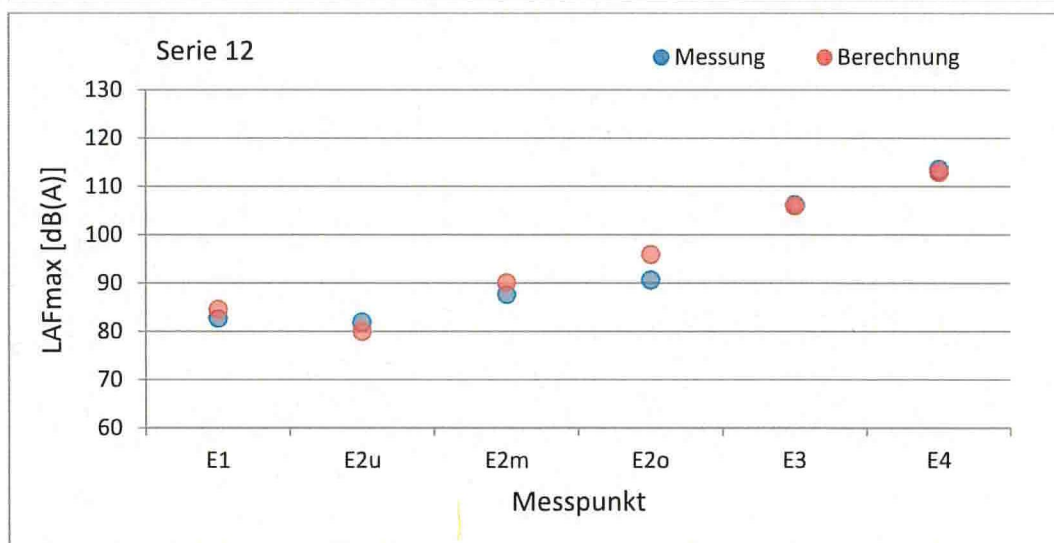
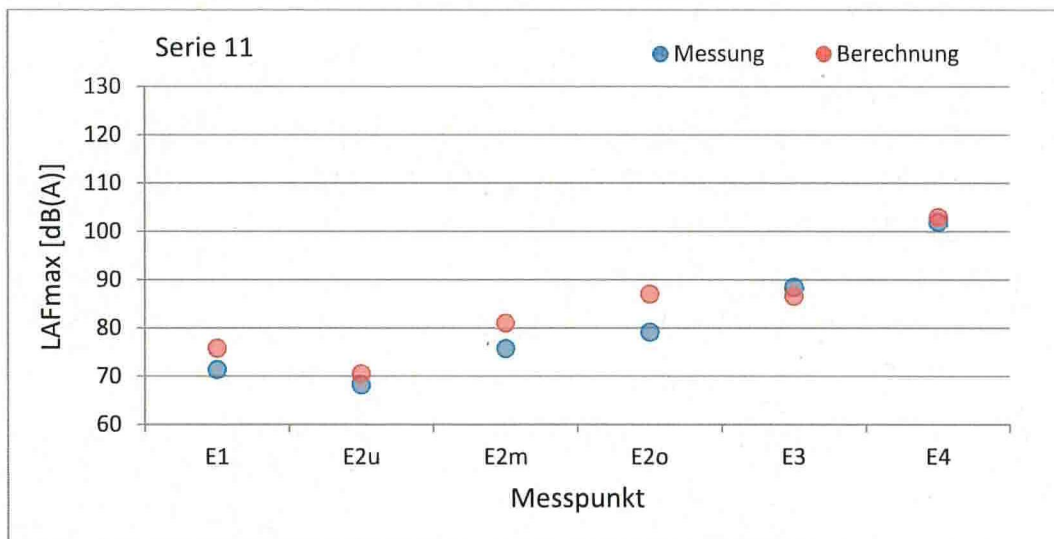
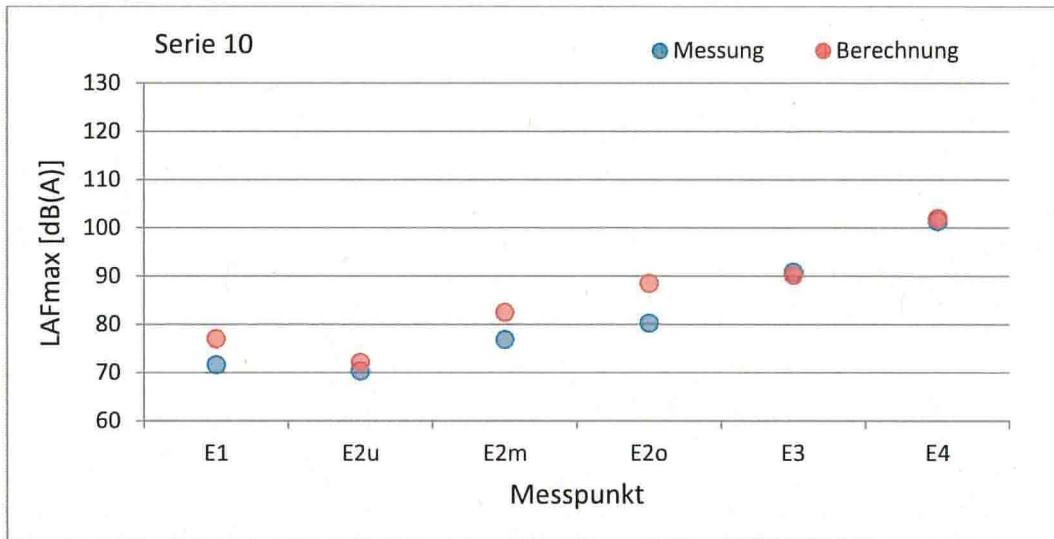


B.6 Vergleich Messung und Berechnung, sonARMS Version 4.5.X



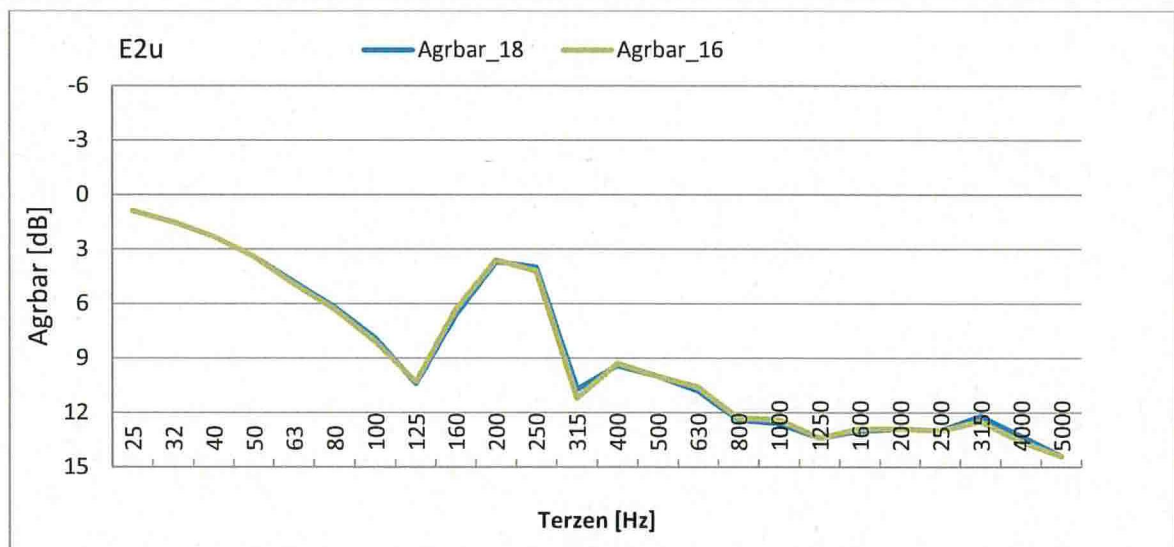
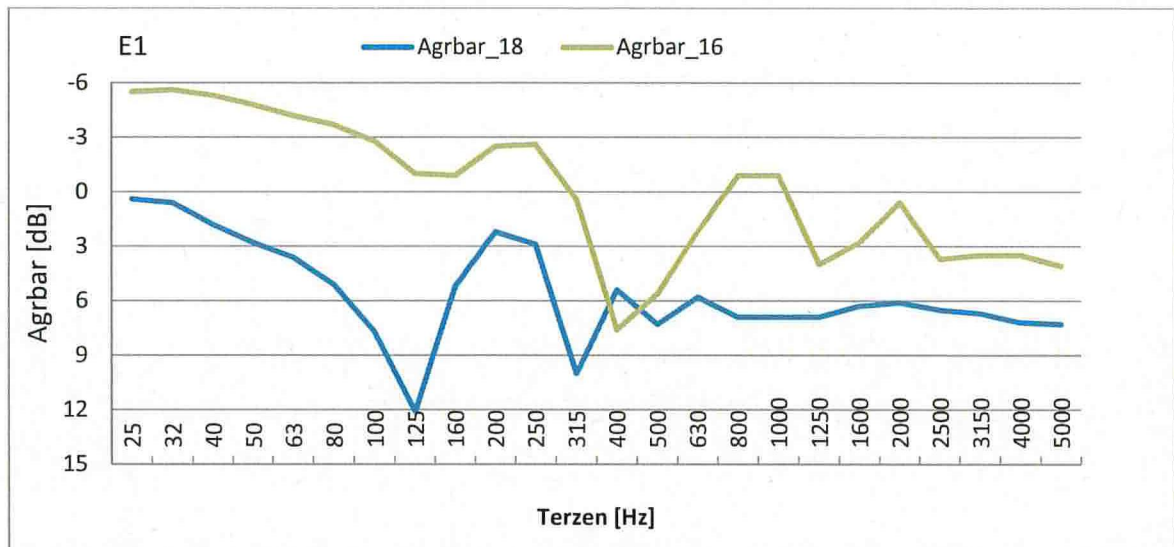


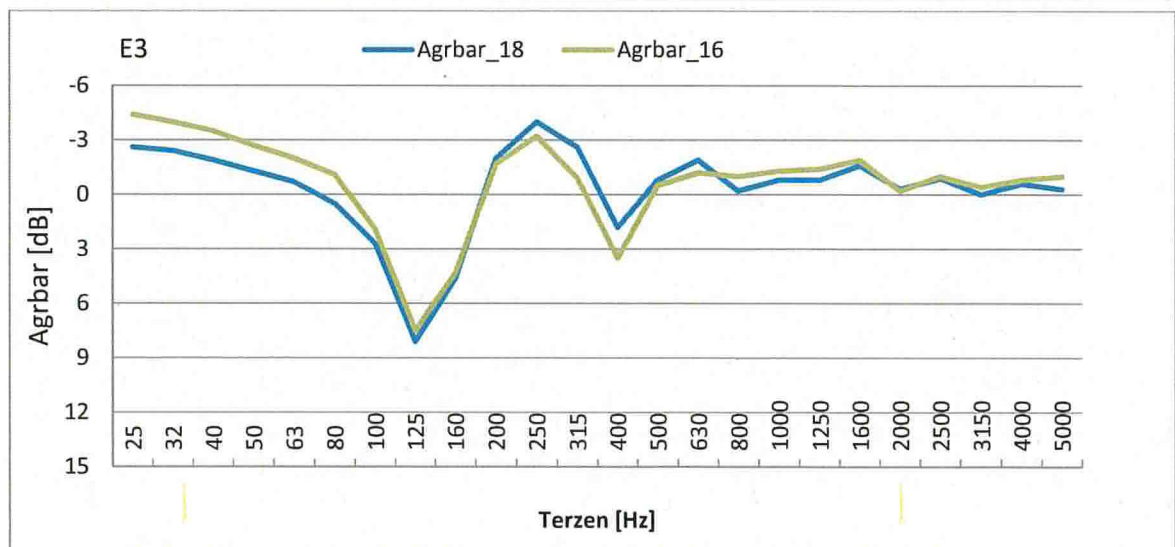
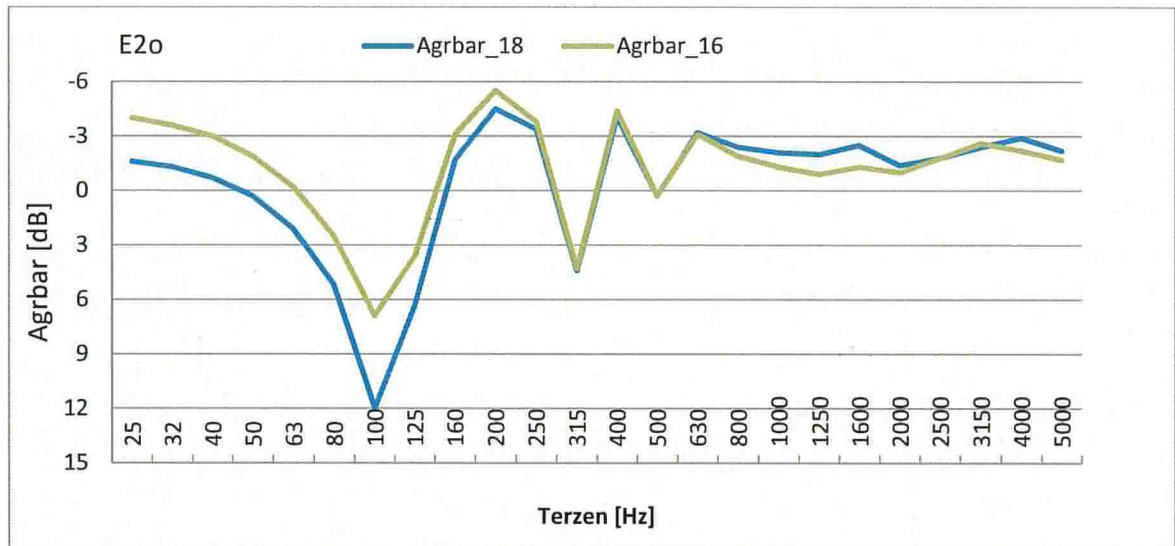
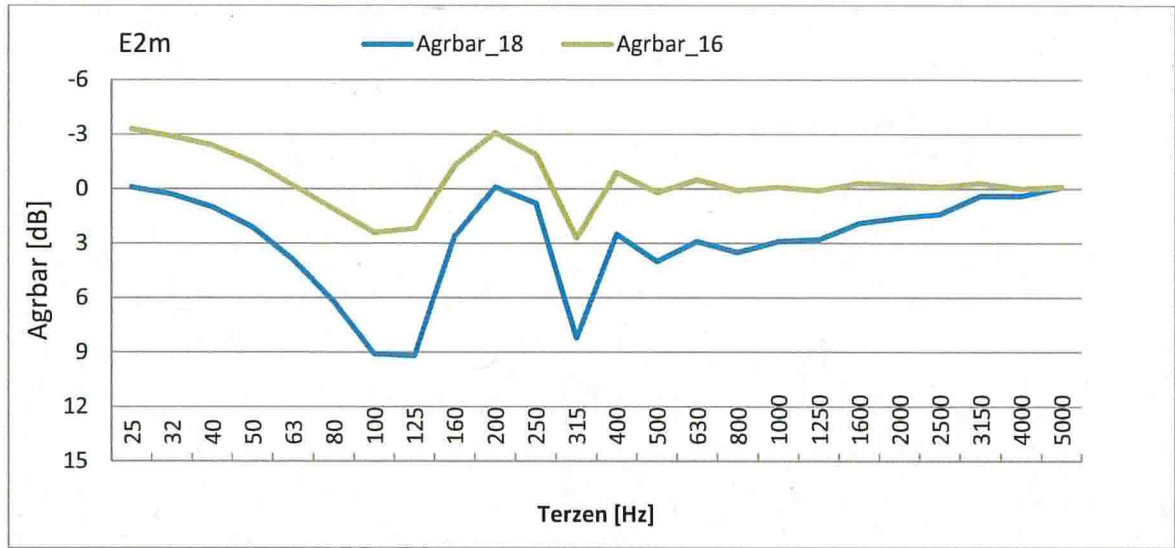


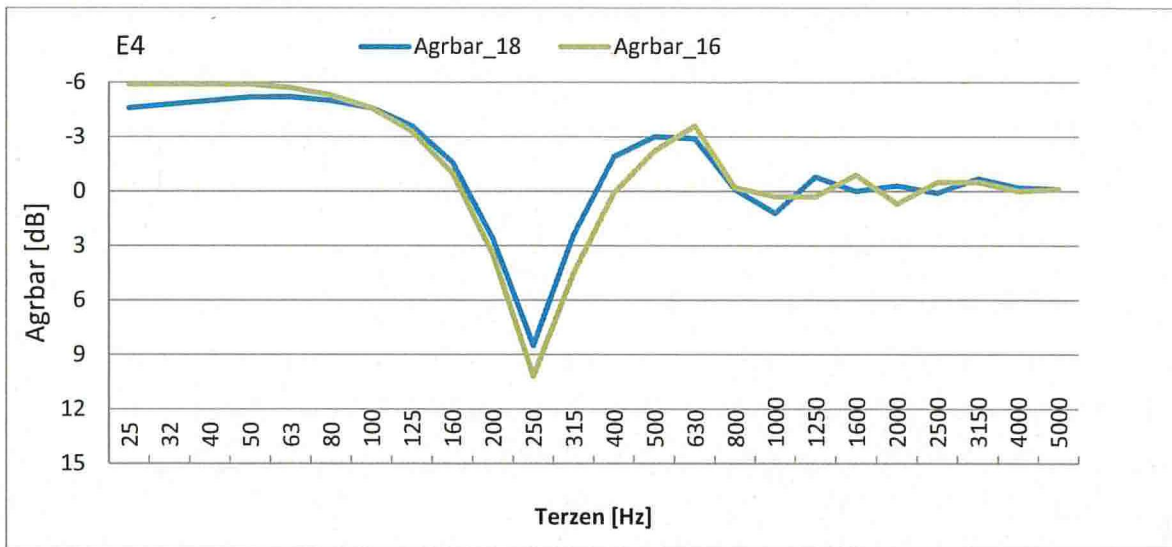


B.7 Vergleich der berechneten Dämpfung A_{grbar} der sonARMS-Versionen 2016 und 2018

Die nachfolgenden Graphiken wurden für den Mündungsknall der Quelle 50m_L_Pistole49-9m berechnet. A_{grbar} bezeichnet die Kombination von Hinderniswirkung und Bodeneffekt. Negative Werte bezeichnen eine Pegelerhöhung, positive eine Pegelreduktion.







EINSTUFUNG LÄRMSCHUTZ
NEUEINZONUNG GEWERBEGEBIET "BÜNDI"

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG, KLOSTERS

Auftraggeber	Gemeinde Klosters, Rathausgasse 2, 7250 Klosters
Auftragsnummer	C.4902.
Ort, Datum	Chur, 28. Februar 2025
Sachbearbeiter	Thomas Kuster
Verteiler	STW AG für Raumplanung, Aebli Benjamin, benjamin.aebli@stw.swiss
Versand	An Verteiler per E-Mail

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
2.	GRUNDLAGEN	3
	2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
	2.2 SITUATION	3
	2.3 BAUZONEN	4
	2.4 EMPFINDLICHKEITSSTUFEN	5
	2.5 BELASTUNGSGRENZWERTE	5
3.	SCHIESSLÄRM	7
	3.1 EINWIRKUNG AUF PARZELLE 1183	7
	3.2 EINWIRKUNG AUF PARZELLE 1182	8
4.	ZUSAMMENFASSUNG	10

BEILAGEN

- 1 Situation, neue Einzonungen

1. AUSGANGSLAGE

Im Zuge einer Revision der Ortsplanung soll im Gebiet "Bündi" eine neue Gewerbezone ausgedehnt werden. Es betrifft die Parzellen 1182 und 1183 respektive Teile davon. Im Übergang von der Parzelle 1182 auf die Parzelle 1183 ist zudem eine Lagerzone vorgesehen. Nach Art. 30 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung LSV ist die Ausscheidung neuer Bauzonen nur möglich, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

Direkt angrenzend an die geplante Gewerbezone befindet sich der Schützenstand "Ganda" (Pistole 25 m / 50 m) am Gandaweg 1 (ebenfalls auf Parzelle 1182).

Die Kuster + Partner AG wurde von der STW AG für Raumplanung beauftragt die Einwirkungen von Lärmimmissionen auf die neu geplante Gewerbezone zu untersuchen und grundsätzliche Rahmenbedingungen in Bezug auf die Ortsplanungsrevision zu definieren.

2. GRUNDLAGEN

2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

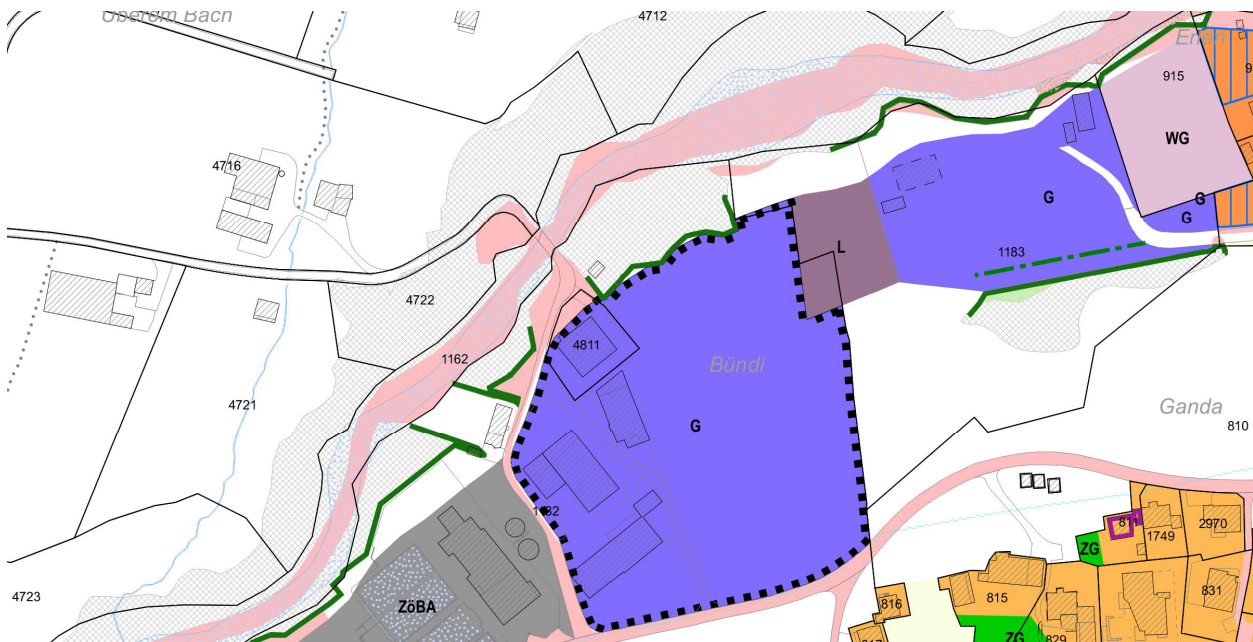
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07.10.1983, in Kraft seit 01.01.1985, Stand 01.01.2025
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986, in Kraft seit 01.04.1987, Stand 01.01.2025
- Baugesetz Gemeinde Klosters (Fraktion Klosters), Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 25/2024 vom 15. Januar 2024
- Angaben der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmbelastungskataster und Baugesetzgebung der Gemeinde Klosters
- Zonenplan der Gemeinde Klosters

2.2 SITUATION



Quelle: edit.geo.gr.ch, nicht masstäblich / blaue Markierung: Schiessstand

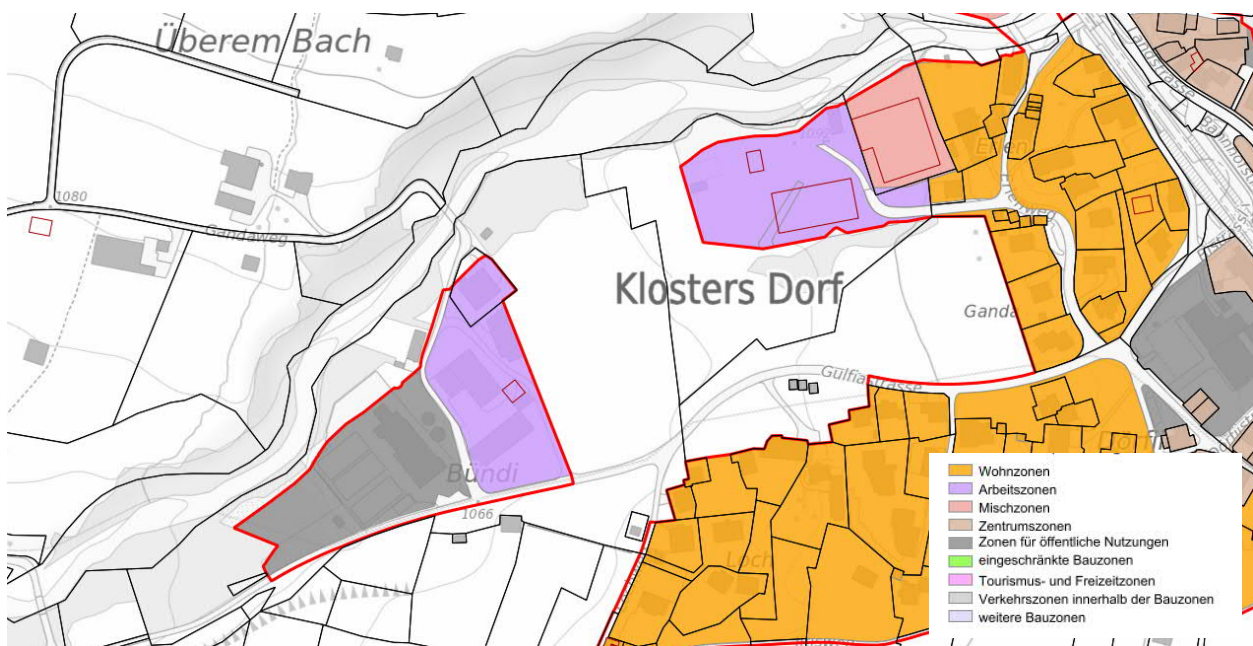
Die Ortsplanungsrevision sieht nachfolgende Zonen vor:



Quelle: Ausschnitt Zonenplan Ortsplanungsrevision, nicht massstäblich / G: neue Gewerbezone / L: neue Lagerzone

2.3 BAUZONEN

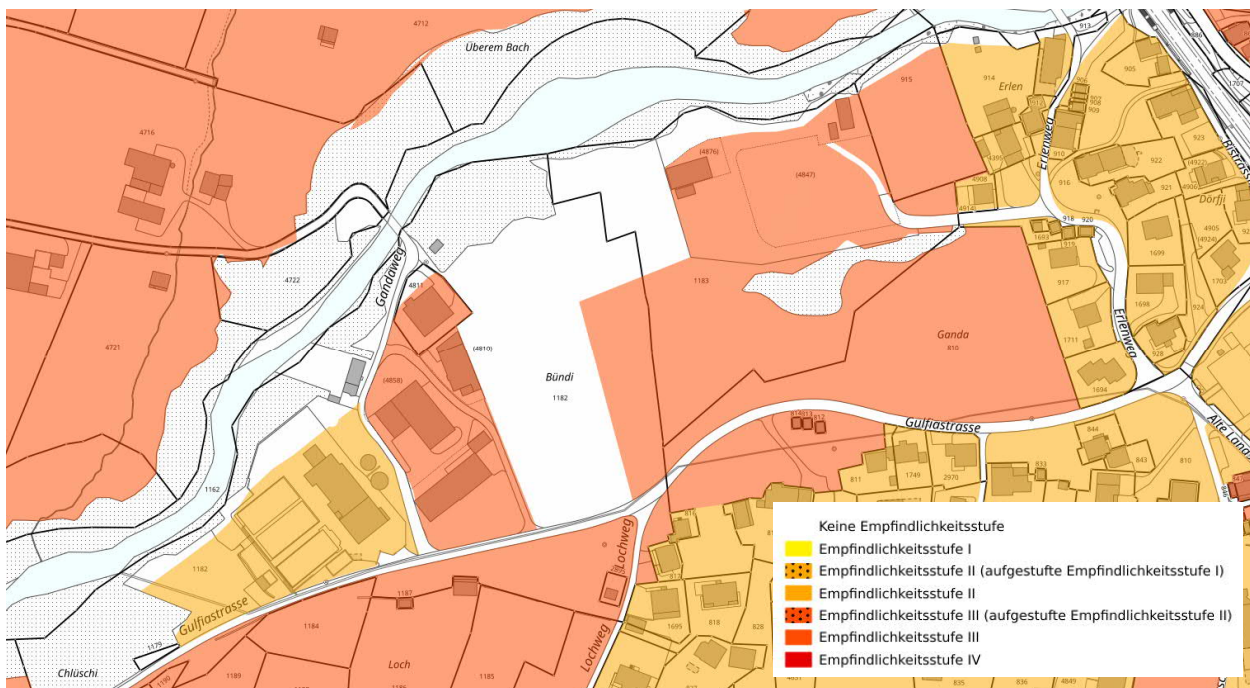
Aktuell sind Teile der Parzellen 1183 und 1182 als Bauzonen definiert. Auf der Parzelle 1183 ist eine Arbeitszone (violett) bestehend. Auf der Parzelle 1182 ist teilweise eine Arbeitszone (violett) und ein Teil ist als Zone für öffentliche Nutzungen (grau) definiert. Die übrigen Flächen (weiss) sind bisher noch keine Bauzonen. Die Arbeitszonen sind gemäss aktuell gültigem Baugesetz der Gemeinde Klosters als Gewerbebezonen deklariert.



Quelle: "Bauzonen Graubünden", edit.geo.gr.ch

2.4 EMPFINDLICHKEITSTUFEN

Aus dem Baugesetz der Gemeinde Klosters geht hervor, dass die Gewerbebezonen G (resp. Arbeitszonen) die Empfindlichkeitsstufe III besitzen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA (resp. Zonen für öffentliche Nutzungen) sind mit einer Empfindlichkeitsstufe II oder III (gem. Kennzeichnung im Zonenplan) belegt. Die ZÖBA auf der Parzelle 1182 ist mit der Empfindlichkeitsstufe III definiert. Der nachfolgende Auszug aus dem GIS zeigt die zugewiesenen Empfindlichkeitsstufen.



Quelle: geogr.ch

2.5 BELASTUNGSGRENZWERTE

Gemäss den verfügbaren Daten aus dem GIS (Quelle: edit.geo.gr.ch) kann davon ausgegangen werden, dass die Erschliessung der bestehenden Bauzonen, die bereits bebaut sind, vor dem 1.1.1985 erfolgte (Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz). Zudem liegen die bereits erstellten Gebäude und Anlagen innerhalb von bewilligten Bauzonen gemäss Zonenplan der Gemeinde Klosters. Durch die Ortsplanungsrevision werden die bestehenden erschlossenen Bauzonen keiner neuen Zonennutzung zugeordnet. Diese bleibt bestehen und soll daher auch keine Änderung in der Empfindlichkeitsstufe ausweisen. Für Neu- und Umbauten in diesen bereits ausgeschiedenen Bauzonen gelten im Rahmen von Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte.

Für die noch nicht erschlossenen Teile der Parzellen 1182 und 1183 sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch die Neueinzonung die Planungswerte in Bezug auf die unterschiedlichen Lärmarten/-quellen einzuhalten.

Nach Artikel 42 der Lärmschutz-Verordnung gelten für Betriebsräume, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe II oder III liegen, um 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte. Dies gilt nicht für Räume in Schulen, Anstalten und Heimen. Für Räume in Gasthäusern gilt er nur, soweit sie auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet werden können. Bei Betriebsräumen sind zudem nur die Lärmimmissionen am Tag massgebend.

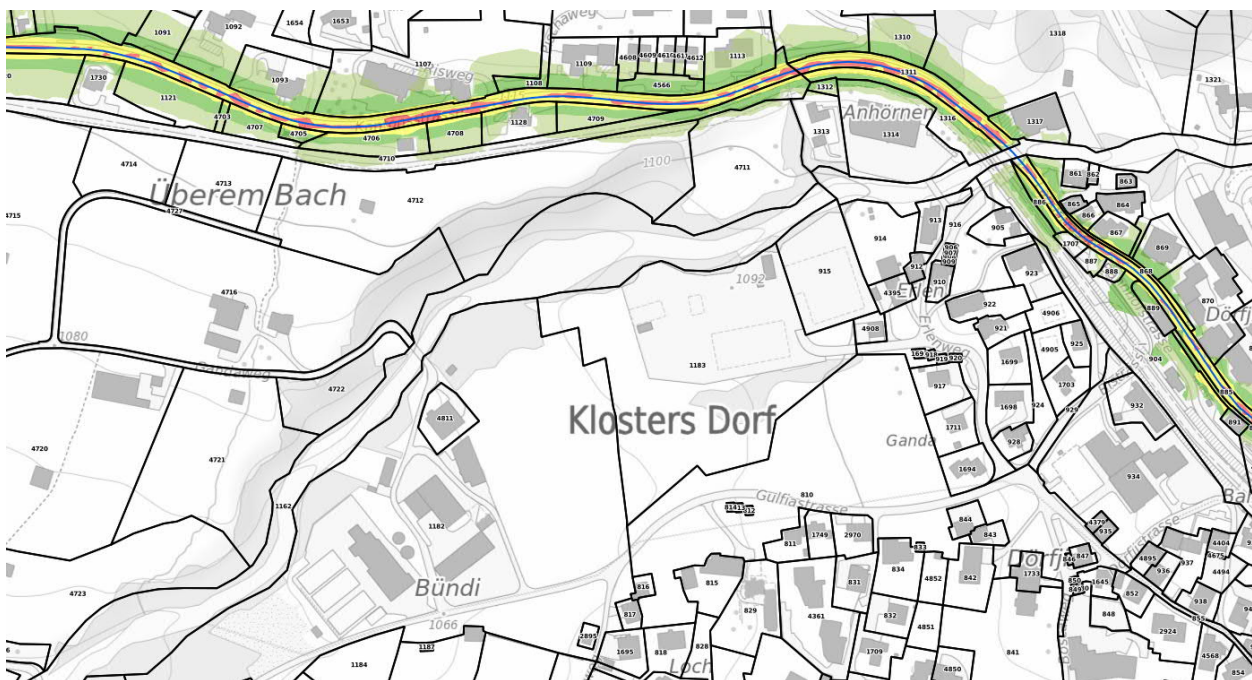
2.5.1 ZIVILE SCHIESSANLAGEN

Auf der Parzelle 1182 liegt der Schützenstand "Ganda", der für Schiessübungen mit Pistolen (25 m / 50 m) genutzt wird. Somit gelten für die neu erschlossenen Bereiche der Parzellen 1182 und 1183 die Planungswerte in Abhängigkeit der Empfindlichkeitsstufen wie folgt:

Schiesslärm	Planungswerte		
	ES II	ES III	ES IV
Tag	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
Tag, Betriebsräume	55 + 5 dB(A) = 60 dB(A)	60 + 5 dB(A) = 65 dB(A)	65 dB(A)

2.5.2 WEITERE LÄRMARTEN

Die betrachteten Parzellen sind im Hinblick auf den Strassenlärm der Kantonsstrasse nicht tangiert. Die nachfolgende Darstellung zeigt den Lärmbelastungskataster LBK 2019. Auch bei einer Zunahme des Verkehrs auf der Kantonsstrasse sind die Immissionen auf die neu geplanten Bauzonen nicht relevant.



Quelle: "Lärmbelastungskataster Strassen", edit.geo.gr.ch

Die Bahnlinie der RhB nahe der Kantonsstrasse ist aufgrund der Distanz zu den geplanten Bauzonen ebenfalls nicht relevant.

Somit ist für die Neueinzonung im Rahmen der Ortsplanung bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm keine nähere Beurteilung erforderlich, resp. die Ausscheidung der geplanten Zonen sind davon nicht betroffen.

Die Lärmemissionen von Gemeindestrassen sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren anhand der Verkehrsdaten der Gemeinde Klosters sowie des allfällig neuen Verkehrsaufkommens, die durch Neuerstellung von Gewerbebetrieben verursacht werden, zu ermitteln. Bei der Gulfiastrasse handelt es sich um eine Strasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Somit kann davon ausgegangen

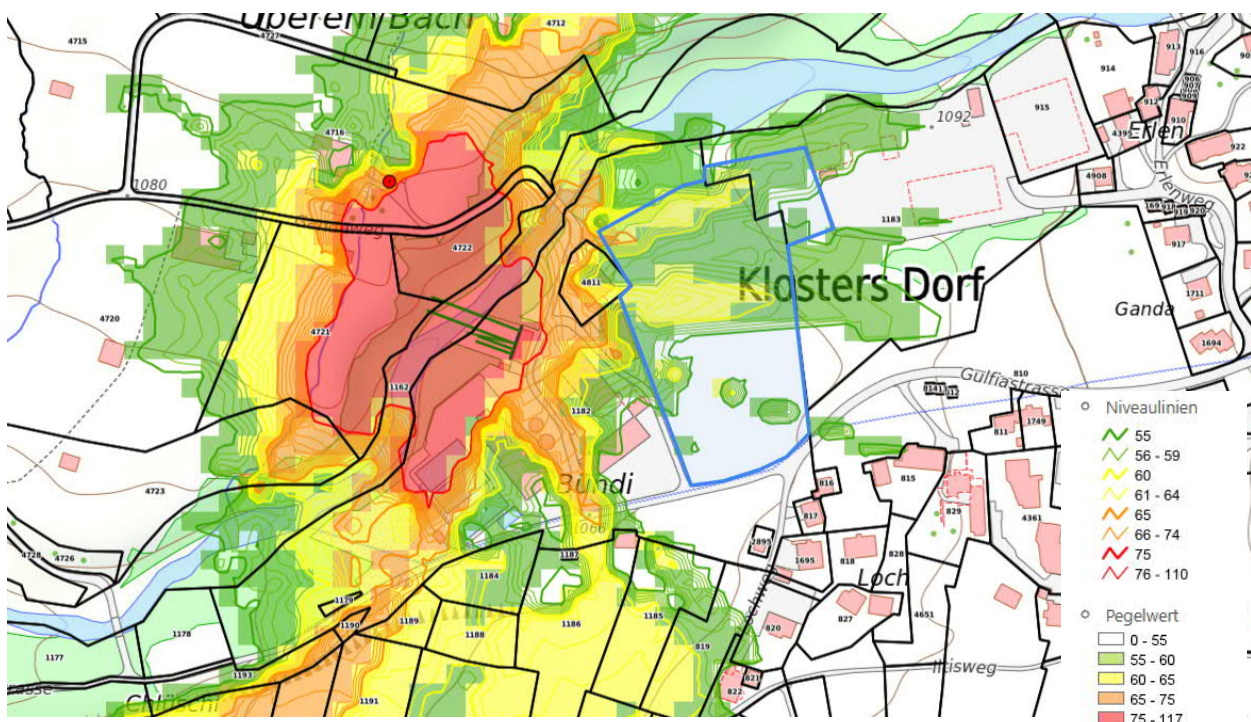
werden, dass deren Lärmemissionen kein Hindernis darstellen, dass die Planungswerte auf den geplanten Bauzonen eingehalten werden.

Bezüglich des Strassenverkehrslärms sind die Planungswerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung einzuhalten. Für die Lärmimmissionen von neuen Parkierungsanlagen (Einstellhallen, Parkfelder) sowie neue Industrie-/Gewerbeanlagen (z.B. haustechnische Anlagen oder Produktionsanlagen) gelten dieselben Belastungsgrenzwerte wie für den Strassenlärm.

Strassenlärm Industrie- und Gewerbelärm Eisenbahnlärm	Planungswerte		
	ES II	ES III	ES IV
Tag (06:00-22:00 Uhr)	55 dB(A) Betriebsräume: 60 dB(A)	60 dB(A) Betriebsräume: 65 dB(A)	65 dB(A)
Nacht (22:00-06:00 Uhr)	45 dB(A) Betriebsräume: keine	50 dB(A) Betriebsräume: keine	55 dB(A)

3. SCHIESSLÄRM

Die Lärmemissionen des Schützenstandes "Ganda" reichen bis in die vorgesehenen neu ausgeschiedenen Bauzonen auf den Parzellen 1182 und 1183. Im nachfolgenden Auszug aus dem Lärmbelastungskataster ist eine Überschneidung mit den vorgesehenen Neuausscheidungen dargestellt. Die blaue Fläche markiert die relevanten Teile der Parzellen, welche die Revision der Ortsplanung neu als Gewerbe- oder Lagerzone definiert.



Quelle: "Lärmbelastungskataster Schiessanlagen", edit.geo.gr.ch

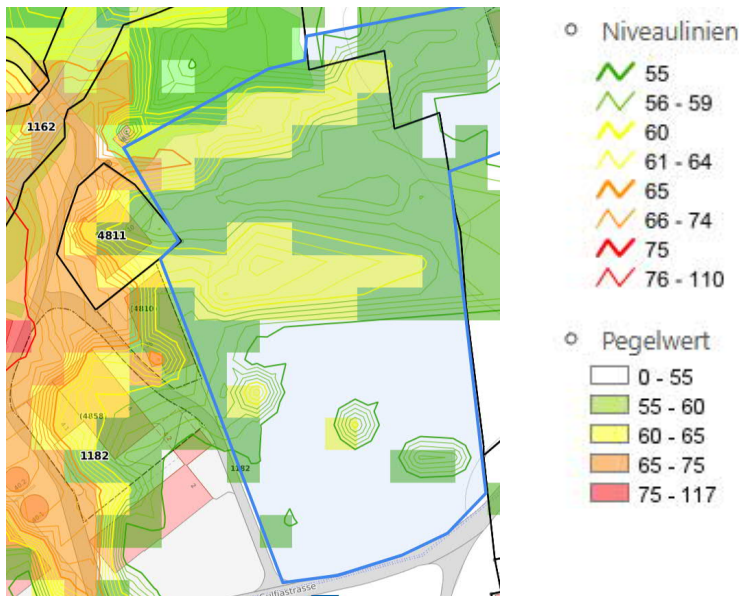
3.1 EINWIRKUNG AUF PARZELLE 1183

Der relevante Bereich auf der Parzelle 1183, der neu eingezont werden soll und vom Schiesslärm betroffen ist, ist in der Ortsplanungsrevision als Lagerzone vorgesehen. Für die Erstellung von

Lagern gelten keine Anforderungen nach LSV, da diese üblicherweise keine lärmempfindlichen Räume aufweisen (z.B. Büroräume).

3.2 EINWIRKUNG AUF PARZELLE 1182

Auf dem Teilbereich der Parzelle 1182, worin die neue Bauzone ausgeschieden werden soll, liegen die Lärmimmissionen grösstenteils bei < 65 dB(A). In der nordwestlichen Ecke der Parzelle, angrenzend an die Parzelle 4811, ist mit Lärmimmissionen von > 65 dB zu rechnen. Dieser Bereich der Parzelle 1182 kann damit aus Sicht Lärmschutz die Anforderungen nicht einhalten und muss mittels geeigneter Lärmschutzmassnahmen (z.B. Lärmschutzwänden) abgeschirmt werden.



Die Planungswerte können im neu eingezonten Bereich der Parzelle 1182 nur unter folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- Option 1: Die neuen Bauzonen werden der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.
- Option 2: Die neuen Bauzonen sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet und auf die Nutzungen von Betriebsräumen beschränkt.
- Umsetzung von Lärmschutzmassnahmen Schiesslärm

Schiesslärm	Planungswerte		
	ES II	ES III	ES IV
Tag	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
Tag, Betriebsräume	55 + 5 dB(A) = 60 dB(A)	60 + 5 dB(A) = 65 dB(A)	65 dB(A)

Eine Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe IV ist auf Basis der bisherigen Abklärungen sowie der Einstufung der angrenzenden Teilbereiche der betroffenen Parzellen 1182 und 1183 eher nicht realistisch. Es handelt sich bei den vorgesehenen Bauzonen nicht um reine Industrienutzungen. Zudem sind die bisher bebauten Bereiche dieser Parzellen ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Für die neue Ausscheidung der Bauzonen ist die Empfindlichkeitsstufe III anzustreben. Als Auflage gilt, dass in diesen Zonen insbesondere gewerbliche Nutzungen resp. Betriebsräume zulässig sind. Wohnnutzungen (inkl. Betriebswohnungen) sind lärmtechnisch nur zulässig, sofern die Position auf

der Parzelle sowie die Ausrichtung lärmempfindlicher Räume die Lärmsituation auf den Grundstücken berücksichtigt. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis des Lärmschutzes projektspezifisch zu erbringen. Dasselbe gilt auch für Büronutzungen oder ähnliches.

Lärmschutzmassnahmen

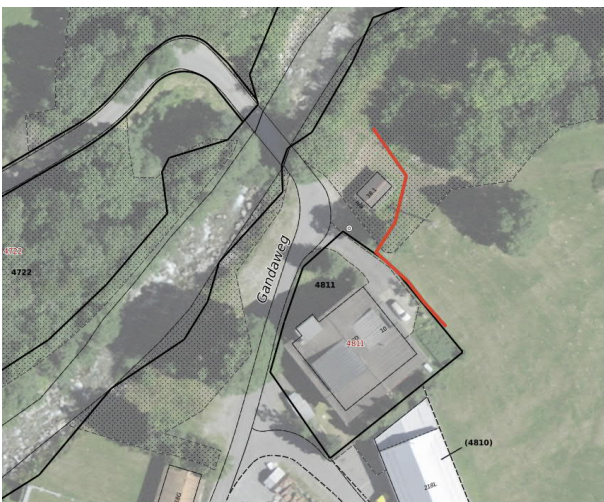
Damit die Planungswerte auf der Parzelle 1182 vollumfänglich unterschritten werden können (ES III, Betriebsräume), sind Massnahmen am Schützenstand oder entlang der nordwestlichen Parzellengrenze zur Reduktion der Lärmimmissionen zu treffen.

Lärmschutzmassnahmen könnten direkt am Schützenstand getroffen werden, die aufgrund der Distanz zum Emissionsort effektiver sind, als weiter entfernte Massnahmen. Diese könnten zum Beispiel mit seitlichen Lärmschutzwänden (Lägerblenden) realisiert werden.



Beispiel Lärmschutzwand, Quelle: suessmann.ch

Als Alternative ist nachfolgend ein möglicher Verlauf einer Lärmschutzwand entlang der Parzellengrenze skizziert (rote Linie). Die effektive Länge und Höhe von Lärmschutzwänden sind anhand detaillierten Berechnungen zu ermitteln.



Beispiel Verlauf Lärmschutzwand, Quelle: edit.geo.gr.ch



Ansicht auf Parzellenecke, Quelle: maps.google.ch

4. ZUSAMMENFASSUNG

Für die Ausscheidung von neuen Bauzonen gelten die Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung LSV. Diese gelten auch für die Neu- oder Umbauten bestehender Gebäude auf diesen Parzellen/Bauzonen.

Für die Einstufung ist die Empfindlichkeitsstufe III empfohlen. Die betroffenen Gebiete der neu geschaffenen Parzellen resp. Bauzonen können die Planungswerte für Betriebsräume unterschreiten, sofern Lärmschutzmassnahmen an der nordwestlichen Ecke der Parzelle 1182 oder direkt am Schützenstand "Ganda" getroffen werden.

Je nach gewählter Lärmschutzmassnahme ist das Berechnungsmodell des Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden (ANU) zu überarbeiten und den Auftrag an das ANU erteilt werden, die Lärmemissionen neu zu berechnen.

Weitere Lärmquellen (Strassen, Eisenbahn, etc.) tangieren die neuen Einzonungen nicht. Nachdem die Ortsplanung bewilligt ist, sind für die Erstellung neuer Gebäude(-teile) oder Umbauten unter anderem folgende Lärmquellen zu berücksichtigen (Baubewilligungsverfahren):

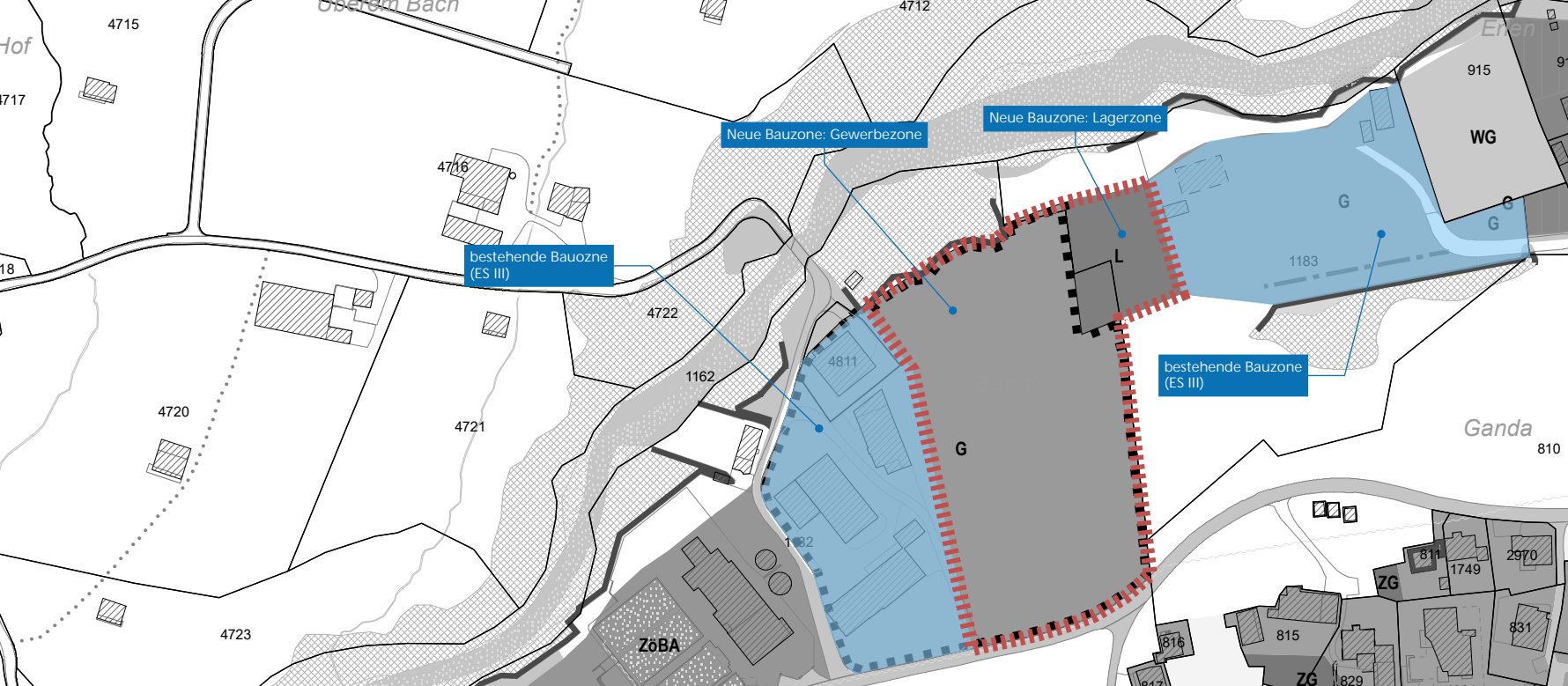
- Gemeindestrassen
- Zu-/Abfahrt von Gewerbeverkehr inkl. Mehrverkehr auf Gemeindestrassen
- Technische Anlagen (Produktionsanlagen, Lüftungsanlagen, Rückkühler, etc.)
- Parkieranlagen

KUSTER + PARTNER AG



Thomas Kuster

BEILAGEN





Aktennotiz: Geotope auf Madrisa, Anfrage STW, B. Aebli für OP Klosters

Geotop 207: Untersäss, Saaser Alp, Zeilenartig gehäufte Blöcke auf Seitenmoräne, regional, BA'95/40, GI'94/EK01; BA; 1995.

Vergleiche Beschreibung B. Aemissegger, 1995, Nr. 40 (im ANU vorhanden).

Er schreibt: «... liegt ein runder Rücken mit zeilenartig gehäuften Blöcken («Blockzeile»).» Und: «Der Bacheinschnitt unter der Alp Untersäss schliesst den Rücken schön auf und zeigt mit blockreichem, schlecht sortiertem Material, dass es sich um eine Seitenmoräne handelt». In der Literatur wird «... die Eisrandlage mit den Blockzeilen dem Konstanz-Stadium des Silvretta-Gletschers ...» zugeordnet.



Die Blöcke sind im Bereich der Skipisten weitgehend verschwunden. Vergl. mit LB'95:



Die Reduktion des Objekts auf den Westteil ist vertretbar. Der westliche Bereich sollte durch eine Landschaftsschutzzone gesichert werden, da unbedingt auf weitere Terrainveränderungen und speziell auf die weitere Entfernung von Blöcken verzichtet werden sollte.

Mein Vorschlag für die neue Abgrenzung:



Geotop 187: Mangals, Seitenmoräne des Landquart-Gletschers, lokal, GI'98/S.3; BA; 1998.

Vergleiche Beschreibung B. Aemissegger, 1998 (im ANU vorhanden).

Er beschreibt den Hügel (Pt. 1782) als am schönsten ausgeprägten, deutlichen Seitenmoränenrest des Landquart-Gletschers¹, als ausgeprägten, 20m hohen Moränenwall mit dahinterliegender Mulde mit z.T. aufgeschlossenem, anstehendem Flysch.



Dieses Objekt sollte unverändert mit einer Landschaftsschutzzone in der OP gesichert werden.

Schutzbedarf: Verzicht auf jegliche Terrainveränderungen.

Says, 15.1.25/HFS

¹ Landquart-Gletscher und Silvretta-Gletscher können hier als Synonym betrachtet werden, da sie im Gebiet Madrisa vereinigt waren.

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters



Teilrevision der Ortsplanung

Phase III

Beilage 8

Anpassungen nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe



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:
28. April 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\20260428_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	5
2.1.2	Parzellen Nrn. 3636, 4896	5
2.1.3	Parzelle Nr. 5944	6
2.1.4	Parzelle Nr. 5258	7
2.1.5	Parzelle Nr. 78	7
2.1.6	Parzelle Nr. 6084	8
2.1.7	Parzelle Nr. 2171	8
2.1.8	Parzelle Nr. 2067	9
2.1.9	Parzelle Nr. 4913	10
2.1.10	Parzelle Nr. 4640	10
2.1.11	Parzelle Nr. 6284	11
2.1.12	Parzelle Nr. 987	11
2.1.13	Parzellen Nrn. 3075, 3076	12
2.1.14	Parzelle Nr. 1489	12
2.1.15	Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka»	13
2.2	Lagerzonen	13
3.	Anpassungen GGP	14
3.1	Parzelle Nr. 645	14
4.	Anpassungen GEP	15
4.1.1	Parzelle Nr. 730	15
5.	Anpassungen Baugesetz	15
5.1.1	Inhaltliche Änderung/Ergänzung	15
5.1.2	Ohne inhaltliche Änderung	16

1. Einleitung

Wie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen ist, wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III gestützt auf die beim Gemeindevorstand eingereichten Anträge Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen. Diese Anpassungen erfolgten nicht lediglich reaktiv, sondern basieren auf bewussten und sorgfältig abgewogenen Entscheiden des Gemeindevorstands sowie des Gemeinderats. Vor diesem Hintergrund wurde eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchgeführt, um eine breite Abstützung der Planung sicherzustellen und den Mitwirkungsprozess transparent weiterzuführen.

Die zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand während 30 Tagen, vom 26. September bis 27. Oktober 2025, statt. Insgesamt gingen während und nach dieser Auflage 75 Mitwirkungseingaben ein. Sämtliche Eingaben wurden vom Gemeindevorstand eingehend geprüft, beurteilt und in die weitere Interessenabwägung einbezogen.

Die im vorliegenden Bericht dargestellten Anpassungen ergeben sich sowohl aus den im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Anträgen als auch aus den strategischen und planerischen Beschlüssen des Gemeinderats und des Gemeindevorstands. Sie tragen den öffentlichen Interessen in besonderem Masse Rechnung. Insbesondere wird dem akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie dem dringlichen Bedarf an Erstwohnraum gezielt begegnet. Die Sicherstellung und Förderung von Erstwohnungen stellt dabei ein zentrales Anliegen der Gemeinde dar, um die nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, die soziale Durchmischung zu erhalten und einer weiteren Verdrängung der einheimischen Bevölkerung entgegenzuwirken. Sämtliche unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile werden konsequent mobilisiert. Mittlerweile mussten in der Gemeinde Klosters zahlreiche Baugesuche aufgrund der geltenden Planungszone sistiert werden. Es bestehen also konkrete Bauabsichten für zahlreiche der Planungszone unterstellten Teilflächen.

Aufgrund der insgesamt reduzierten Betroffenheit durch die vorgenommenen Änderungen sowie deren klarer Ausrichtung am öffentlichen Interesse ist keine weitere öffentliche Mitwirkungsaufgabe erforderlich. Die direkt betroffenen Personen wurden jedoch gezielt angehört und erhielten erneut die Möglichkeit, zu den vorgenommenen Anpassungen Stellung zu nehmen. Damit wird den Anforderungen an ein faires und transparentes Verfahren weiterhin Rechnung getragen.

2. Anpassungen am Zonenplan

2.1 Wohn-, Misch-, Zentrumszonen

Die Gemeinde Klosters hat die Bauzonenreserven anhand verschiedener Kriterien systematisch beurteilt. Eine zentrale Grundlage bildet dabei das weitgehend überbaute Gebiet (WüG), welches gestützt auf die Parameter des ARE GR technisch ausgeschieden wurde. Das genaue methodische Vorgehen kann dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) entnommen werden.

Im Rahmen dieser Analyse ergaben sich für einzelne Parzellen Beurteilungen, die weder eindeutig eine Rückzonung erforderten noch eine klare Beibehaltung in der Bauzone rechtfertigten. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde insgesamt tendenziell über zu grosse Bauzonenreserven verfügt und eine häuslicher Nutzung des Bodens anzustreben ist, wurden die meisten dieser Parzellen unter Anwendung der im PMB definierten Kriterien (insbesondere Randlagen) der Rückzonung zugeführt.

Jene Parzellen, die in der Bauzone verblieben, wurden gezielt mit Instrumenten zur Baulandmobilisierung belegt. Dazu zählen insbesondere Bauverpflichtungen sowie teilweise Überlagerungen mit Zonen für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau. Letztere sind in den Fraktionen Saas,

Serneus, Walki, Dorf (2x) und Doggiloch vorgesehen und liegen teilweise auch ausserhalb des WüG. Die gezielte Ausscheidung solcher Zonen in möglichst allen Fraktionen stellt ein wesentliches Instrument dar, um den dringend benötigten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu fördern und den akuten Mangel an bezahlbarem Erstwohnraum zu entschärfen. Gleichzeitig wird damit eine ausgewogene räumliche Entwicklung unterstützt und die Versorgung aller Fraktionen mit geeignetem Wohnraum sichergestellt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden zahlreiche Anträge eingereicht, welche eine Überprüfung der Beurteilung einzelner Parzellen verlangten. Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat haben diese Anliegen erneut sorgfältig geprüft und im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung beurteilt. Gestützt darauf ergeben sich gegenüber der vorherigen Fassung punktuelle Anpassungen im Zonenplan.

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.

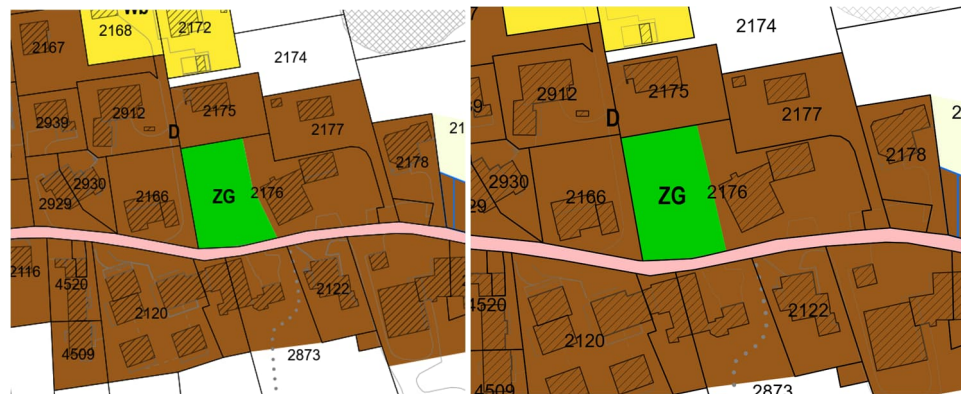


Abb. 1: Angepasste Linienführung der ZG der Parzelle 2176 (massstabslos)

2.1.2 Parzellen Nrn. 3636, 4896

Die beiden Parzellen Nrn. 3636 und 4896 sind teilweise überbaut und werden im Bereich der bestehenden Bauten in der Dorfzone belassen. Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand haben in Kenntnis der konkreten Bauabsichten der Grundeigentümer entschieden, diese Flächen in der Bauzone zu belassen, sodass dort auch künftig angemessene bauliche Massnahmen möglich sind.

Die Erschliessung wurde durch die jeweiligen Grundeigentümer nachvollziehbar nachgewiesen. Sie kann über bestehendes Baugebiet sichergestellt werden, ohne dass zusätzliches unbebautes Wiesland beansprucht oder beeinträchtigt wird.

Da sich die Parzellen am Siedlungsrand befinden und an Landwirtschaftszone grenzen, wird die Bauzonengrenze bewusst eng um die bestehenden Gebäude und deren funktional erforderliche Umgebung geführt. Damit wird sichergestellt, dass keine Ausdehnung der bebauten Siedlung erfolgt und dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen wird.

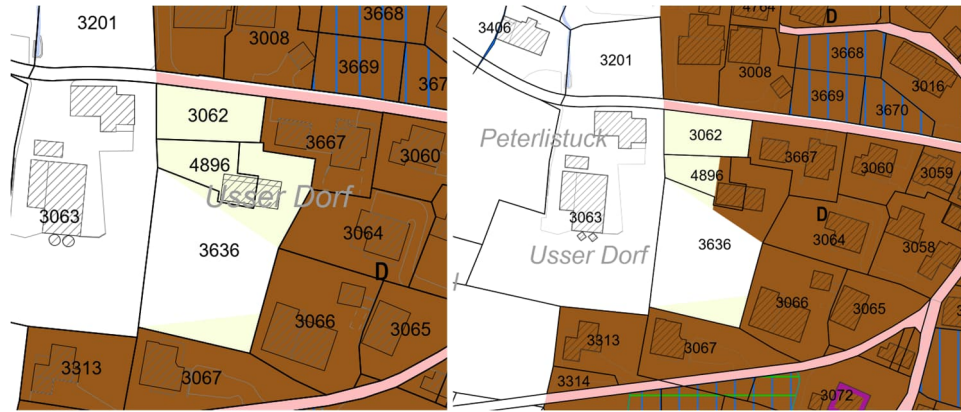


Abb. 2: Angepasste Zonendarstellung der Parzellen Nrn. 3636 und 4896 (massstabslos)

2.1.3 Parzelle Nr. 5944

Die Parzelle Nr. 5944 ist erschlossen, liegt innerhalb des WüG und stellt eine klassische Baulücke dar. Sie kann daher in der Wohnzone B belassen werden.

Aufgrund der Grösse und Eignung der Parzelle sowie vor dem Hintergrund, dass in der Fraktion Saas bislang keine Flächen für den preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau gesichert sind, wird die Parzelle mit einer entsprechenden Zone überlagert und gezielt mobilisiert. Es handelt sich dabei um die einzige Fläche in Saas, die einer Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau zugewiesen wird.

Mit dieser Festlegung wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geleistet und dem ausgewiesenen Bedarf an Erstwohnraum in der Fraktion Saas gezielt Rechnung getragen.

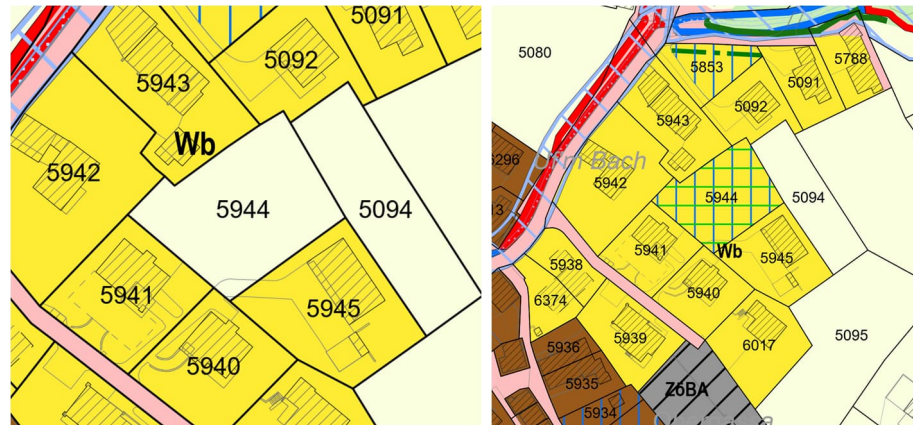


Abb. 3: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 5944 (massstabslos)

2.1.4 Parzelle Nr. 5258

Der südliche Bauplatz der Parzelle Nr. 5258 ist erschlossen, liegt innerhalb des WüG und stellt eine Baulücke dar. Aus raumplanerischer Sicht entspricht es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Fläche in der Wohnzone Saas zu belassen und gezielt zu mobilisieren.

Zudem bestehen für die betroffene Fläche konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft, was die Zweckmässigkeit der Beibehaltung in der Bauzone zusätzlich unterstreicht. Durch die Nutzung dieser inneren Reserve kann bestehende Infrastruktur effizient genutzt und eine weitere Ausdehnung der Siedlung vermieden werden.

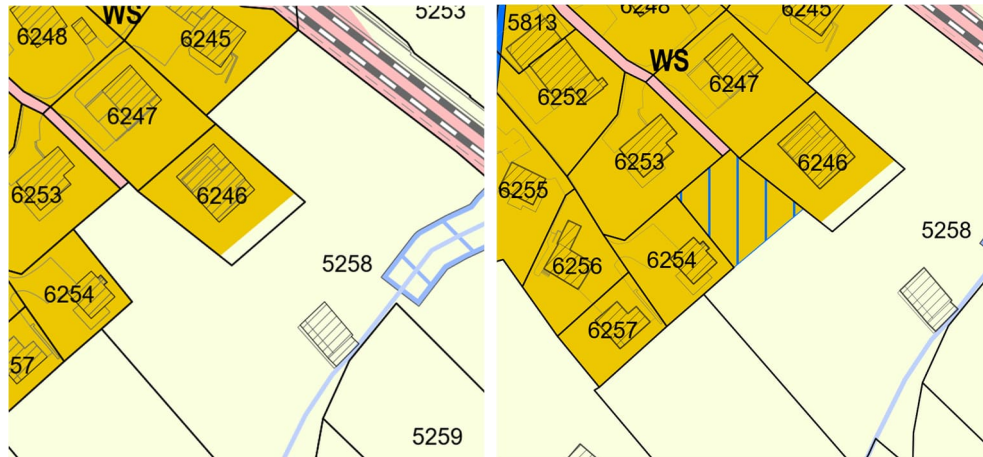


Abb. 4: Angepasste Zonendarstellung des südlichen Bauplatzes der Parzelle Nr. 5258 (massstabslos)

2.1.5 Parzelle Nr. 78

Die Parzelle Nr. 78 ist erschlossen, liegt innerhalb des WüG und stellt eine Baulücke dar. Aus raumplanerischer Sicht entspricht es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Fläche in der Wohnzone D zu belassen und gezielt zu mobilisieren.

Zudem bestehen für die betroffene Fläche konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft, was die Beibehaltung in der Bauzone zusätzlich begründet. Durch die Aktivierung dieser inneren Reserve kann die bestehende Infrastruktur effizient genutzt und eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche vermieden werden.

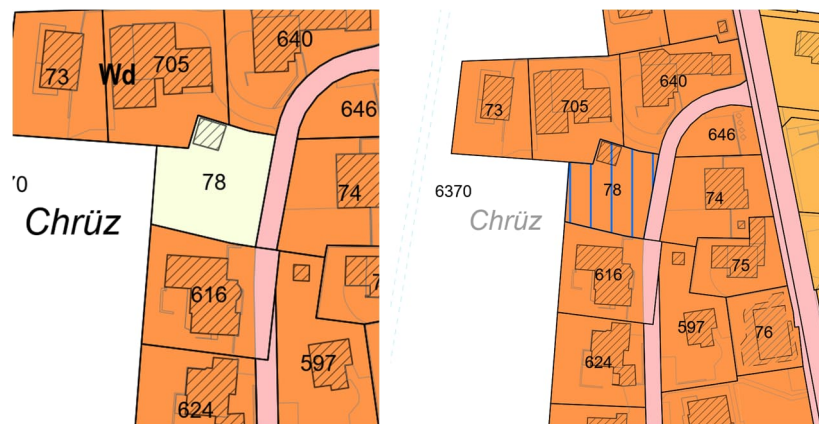


Abb. 5: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 78 (massstabslos)

2.1.6 Parzelle Nr. 6084

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 6084, welcher bislang in der Wohnzone WA lag und an den Oberdorfbach grenzt, ist funktional dem nördlichen, bereits überbauten Teil der Parzelle zugeordnet, der sich in der Dorfzone befindet.

Der südliche Teilbereich ist heute über die bestehende Zufahrt von Süden erschlossen. Für diese Erschliessung wurden seitens der Grundeigentümerschaft bereits entsprechende Beiträge geleistet. Um die notwendige Verbindung von der südlichen Zufahrtsstrasse zum nördlichen Bauplatz (in der Dorfzone) langfristig sicherzustellen, wird der südliche Teil der Parzelle anstelle einer Zuweisung zur Landwirtschaftszone der Zone für Kleinbauten und Anlagen zugewiesen.

Die Grundeigentümer haben konkrete Bauabsichten. Ein Baugesuch Nr. 2021-0143 betreffend Neubau eines Doppelteinfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 6084 wurde mit Beschluss durch den Gemeindevorstand vom 7.12.2021 der Planungszone unterstellt und damit vorläufig sisiert.

Aus raumplanerischer Sicht wird damit eine zweckmässige Nutzung und Sicherung der bestehenden Erschliessung gewährleistet, ohne dass zusätzliche Siedlungsflächen geschaffen werden. Die Massnahme dient somit der funktionalen Erschliessung des bestehenden Baugebiets, entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und verhindert gleichzeitig eine unerwünschte Ausdehnung der Bauzone.

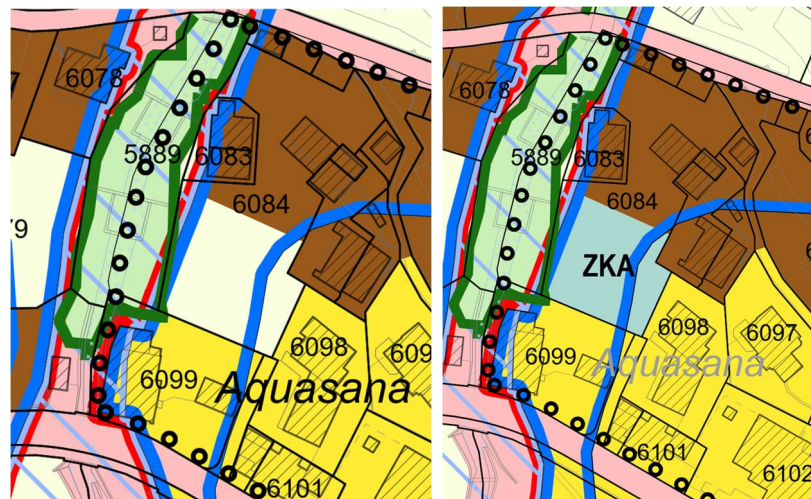


Abb. 6: Angepasste Zonendarstellung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 6084 (massstabslos)

2.1.7 Parzelle Nr. 2171

Die Parzelle Nr. 2171 ist erschlossen, liegt innerhalb des WüG und stellt eine Baulücke dar. Aus raumplanerischer Sicht entspricht es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Fläche in der Wohnzone B zu belassen und gezielt zu mobilisieren.

Zudem bestehen für die betroffene Fläche konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft, was die Beibehaltung in der Bauzone zusätzlich begründet. Durch die Nutzung dieser inneren Reserve kann die bestehende Infrastruktur effizient genutzt und eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche vermieden werden.



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. Aus raumplanerischer Sicht entspricht es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Fläche vollständig in der Dorfzone zu belassen und gezielt zu mobilisieren.

Zudem bestehen für die betroffene Parzelle konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft, was die Beibehaltung in der Bauzone zusätzlich rechtfertigt. Durch die Aktivierung dieser inneren Baulandreserve kann die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und eine weitere Ausdehnung der Bauzone vermieden werden.

Die direkt westlich angrenzende Parzelle Nr. 2080 stellt ebenfalls eine Bauzonenreserve dar und wird heute teilweise durch die Querung der Langlaufloipe genutzt. Selbst im Falle eines Verkaufs und einer späteren Überbauung dieser Parzelle kann die Nutzung und Durchgängigkeit der Langlaufloipe weiterhin sichergestellt werden, indem geeignete, raumplanerisch gesicherte Alternativführungen (näher an den Bauten auf der Parzelle Nr. 2067) und entsprechende Durchgangsrechte vorgesehen resp. mit dem rechtsgültigen GEP-Eintrag gesichert sind.



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. Aus raumplanerischer Sicht entspricht es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Fläche in der Wohnzone B zu belassen und gezielt zu mobilisieren.

Zudem bestehen konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft, was die Beibehaltung in der Bauzone zusätzlich stützt. Durch die Nutzung dieser inneren Baulandreserve kann die bestehende Infrastruktur effizient genutzt und eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche vermieden werden.

Ein Baugesuch Nr. 2022-0169 betreffend Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 4913 wurde mit Beschluss durch den Gemeindevorstand vom 9.05.2023 der Planungszone unterstellt und damit vorläufig sistiert.

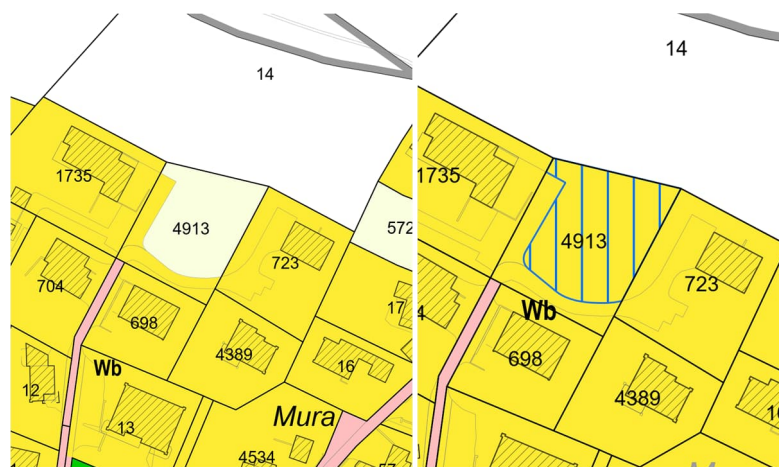


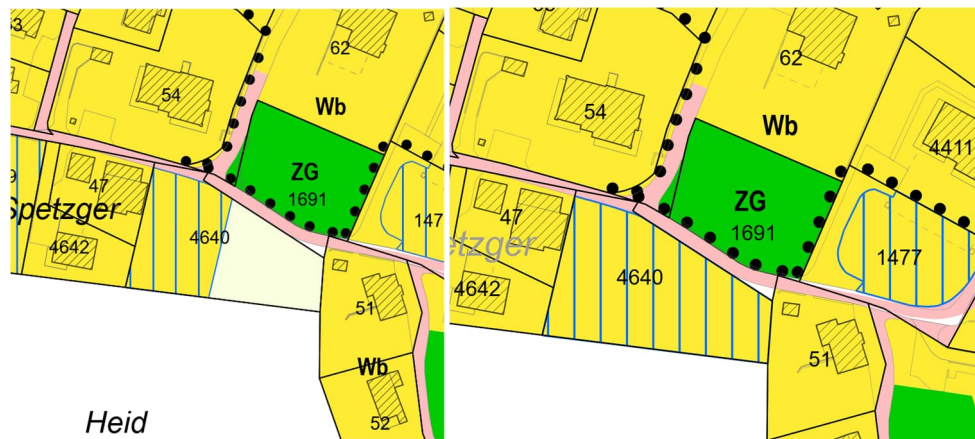
Abb. 9: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 4913 (massstabslos)

2.1.10 Parzelle Nr. 4640

Die Parzelle Nr. 4640 soll gemäss Entscheid des Gemeinderats und des Gemeindevorstands vollständig in der Wohnzone B belassen werden. Sie grenzt direkt an die bestehende Strasse, ist vollständig erschlossen und stellt in diesem Bereich eine Baulücke dar.

Für die Parzelle liegt ein konkretes Bauvorhaben vor, welches aufgrund der geltenden Planungszone sistiert werden musste. Aus raumplanerischer Sicht ist die Beibehaltung in der Bauzone vor diesem Hintergrund sachgerecht und entspricht einer zweckmässigen Nutzung bereits erschlossener Flächen.

Im Gegenzug verzichtet die Eigentümerschaft auf die Beibehaltung der Parzelle Nr. 1691 in der Bauzone, obwohl diese gemäss den Rückzonungskriterien nicht rückgezont werden müsste und innerhalb des WüG liegt. Damit wird insgesamt eine ausgewogene und konsistente Interessenabwägung im Sinne der kommunalen Siedlungsentwicklung erreicht.



Heid

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

2.1.11 Parzelle Nr. 6284

Die Linienführung der Wohnzone B wird entsprechend angepasst, sodass der bestehende, bereits befestigte Platz im südlichen Bereich der Bauzonenfläche innerhalb der Bauzone zu liegen kommt.

Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich dabei um eine sachgerechte Präzisierung der Bauzongrenze im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Anpassung stellt sicher, dass bestehende, bereits baulich genutzte Flächen zweckmässig der Bauzone zugeordnet werden und keine unnötigen Schnittstellen zwischen Bau- und Nichtbaugebiet entstehen.

Zudem bestehen konkrete Bauabsichten für die betroffene Fläche, was die Abgrenzung entlang des bestehenden, tatsächlich genutzten Platzbereichs zusätzlich rechtfertigt. Die Bauzongrenze wird damit so geführt, dass der bereits erschlossene und funktional in die Nutzung eingebundene Bereich vollständig in der Bauzone liegt, während eine klare und nachvollziehbare Abgrenzung zum angrenzenden Nichtbaugebiet gewährleistet bleibt.

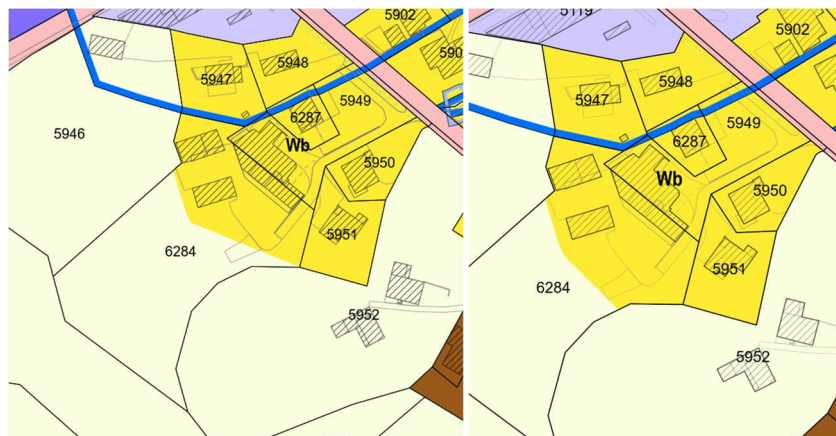


Abb. 11: Angepasste Linienführung der Parzelle Nr. 6284 (massstabslos)

2.1.12 Parzelle Nr. 987

Die Parzelle Nr. 987 ist erschlossen, liegt innerhalb des WüG und stellt eine Baulücke dar. Aus raumplanerischer Sicht entspricht es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Fläche in der Wohnzone B zu belassen und gezielt zu mobilisieren.

Zudem bestehen konkrete Bauabsichten einer jungen Familie, die Parzelle zu überbauen, was die zeitnahe Mobilisierung der Baulandreserve zusätzlich stützt und die Beibehaltung in der Bauzone sachlich rechtfertigt. Durch die Nutzung dieser inneren Reserve kann bestehende Infrastruktur effizient genutzt und eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche vermieden werden.

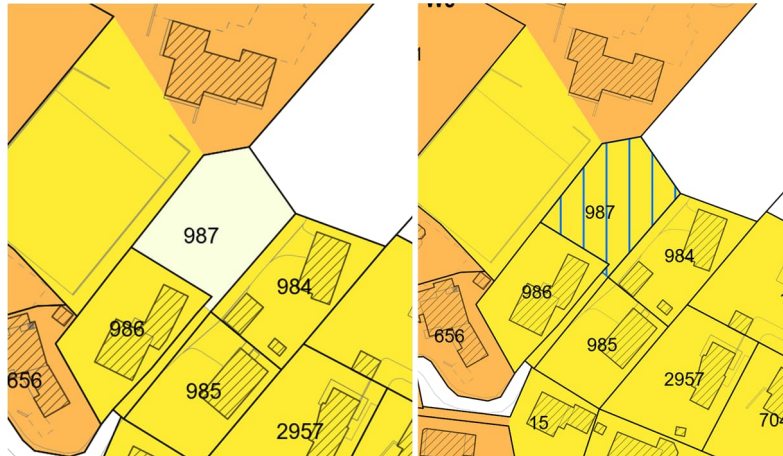


Abb. 12: Angepasste Zonendarstellung der Parzelle Nr. 987 (massstabslos)

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 Grundstücksteilbereiche umfassen einen Garten und einen Parkplatz und sind für die angrenzende Gesamtüberbauung des Gebiets für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau nicht geeignet.

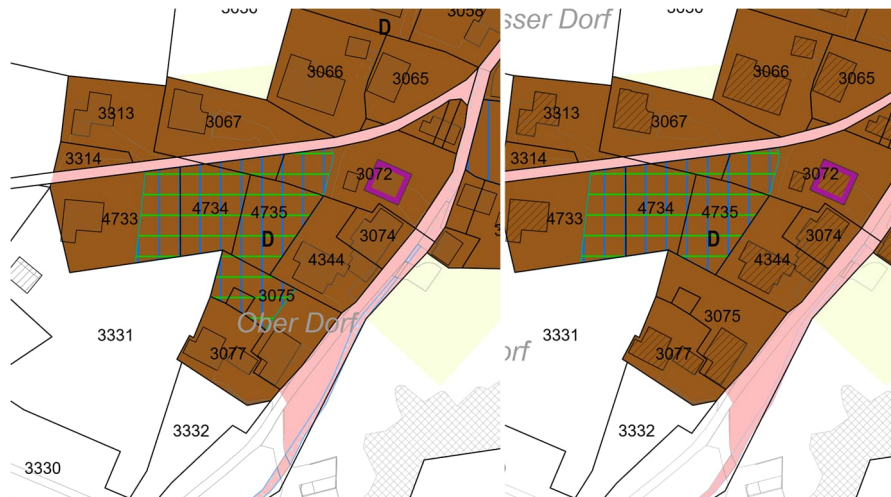


Abb. 13: Angepasste Zonendarstellung der Parzellen Nrn. 3075 und 3076 (massstabslos)

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.

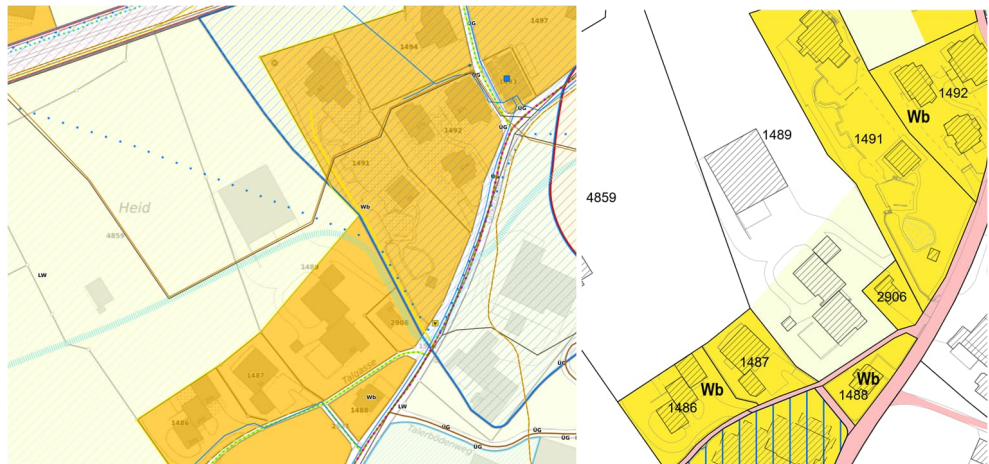


Abb. 14: Angepasste Zonedarstellung der Parzelle Nr. 1489 (massstabslos)

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.

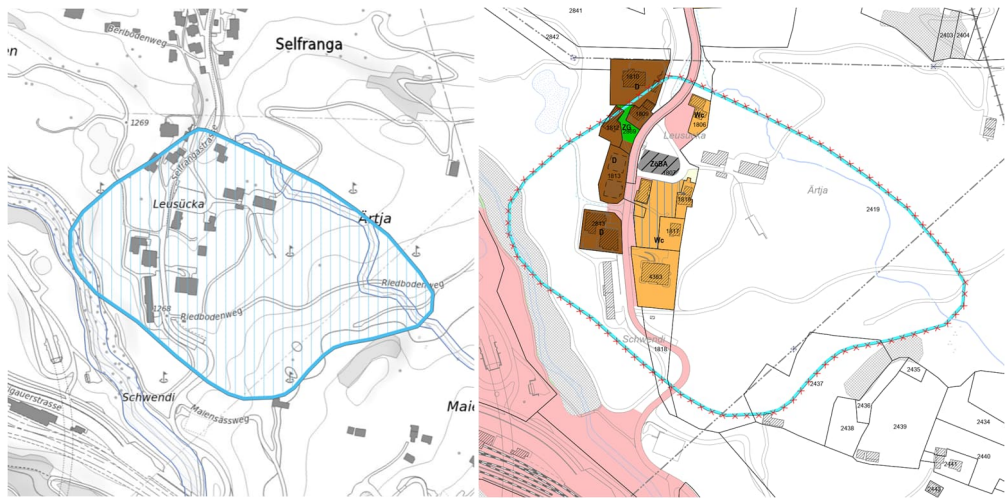


Abb. 15: Aufhebung Grund- und Quellwasserschutzzone «Leusücka» (massstabslos)

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.

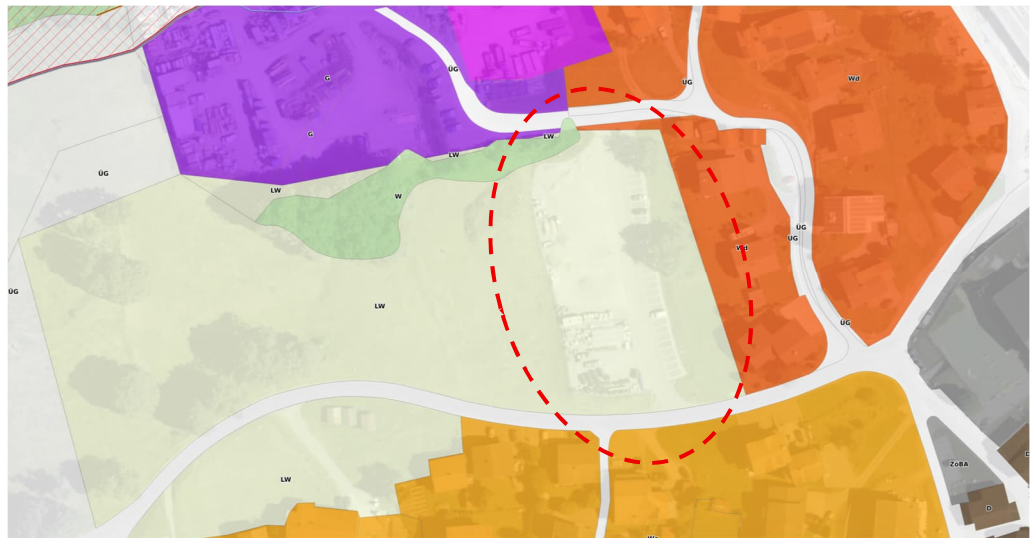


Abb. 16: Übersicht Lager- und Parkplatz am Standort «Ganda», für welchen die Zuweisung zur Lagerzone vorgesehen war (massstabslos)

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) im 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.

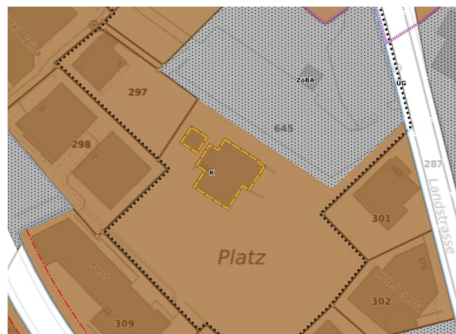


Abb. 17: Übersicht Aufhebung Schutzstatus Chalet Montana im GGP (massstabslos)

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. 9 BauG (Bauberatung): In der Bestimmung zur Bauberatung wird das Wort «ständig» gestrichen. Dem Streichungsantrag wurde im Gemeinderat mit 14:0 Stimmen (einstimmig) zugestimmt.
- Art. 17 BauG (Zonenschema): Im Gemeinderat wurden folgende Anpassungen mit 14:0 Stimmen (einstimmig) beschlossen:
 - Bei den Kern-, Dorf- und Wohnzonen a – d und Wohnzone Saas soll auf max. Gesamthöhen (Art. 22) verzichtet werden.
 - Bei den Gewerbebezonen sollen max. Gesamthöhen wie folgt vorgesehen werden:
 - Wohn- und Gewerbezone (WG), Gewerbezone (G) sowie Zone für touristische Einrichtungen: max. Gesamthöhe jeweils 17.5 m
 - Gewerbe- und Wohnzone (GW): max. Gesamthöhe 16.6 m
- 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

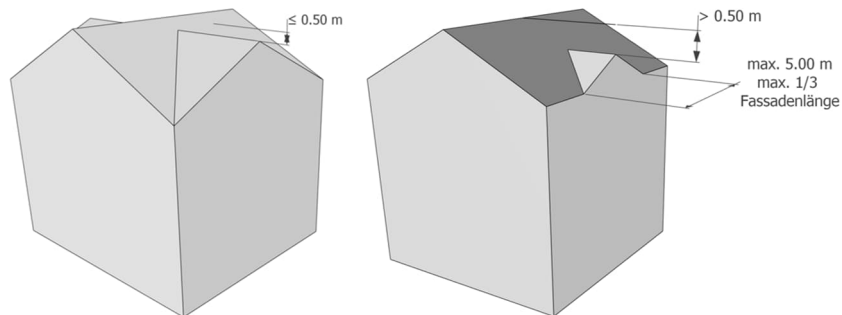


Abb. 19: Skizze zu Art. 80 Abs. 3 BauG

- Art. 80 Abs. 5 BauG: Anpassung des Masses bezüglich dem höchsten Punkt von Schleppegauben 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

Chur, 28. April 2026 / Benjamin Aebli, Kerstin Schilling

Parz. Nr.	Festlegung vorher	Festlegung nachher	Fläche in m ² (>100m ²)	freiwillige Rückzonen	ausemhalb WUG	nicht erschlossen / am Rand der Siedlung	erschlossen am Rand der Siedlung	Grenzung einer Punktbauzone	nicht erschlossen innerhalb der Siedlung	erschlossen innerhalb der Siedlung	überlagert Gewässerraumzone	schwer zu erschliessen (steil, besiedelt, Form, Größe)	weitere planerische Festlegungen	unbebaute Teilfläche von (kw.) überbauter Parzelle	kein Fleckentpfeich	technische Rückzonen	Bewertung X und (X) beibehalten
13	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	162.2 m ²													X	1
78	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	687.3 m ²				X										4
169	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	456.9 m ²	X						(X)				(X)			8
193	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'391.0 m ²		(X)	X					X			(X)			23
194	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	363.1 m ²				X				X			(X)			10
195	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	681.7 m ²				X				X			(X)			10
239	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	229.9 m ²				X				X			(X)			10
240	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	442.4 m ²		X		(X)				X						17
253	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	776.0 m ²	X		(X)											15
273	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	1'187.0 m ²							X	X			X			5
310	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Übriges Gemeindegebiet	277.2 m ²													X	1
382	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	703.9 m ²		X		(X)										13
415	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	223.7 m ²				(X)			(X)			X	X		X	6
416	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	181.3 m ²				X				(X)		X				12
452	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	560.5 m ²		X		(X)					X					15
455	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	692.5 m ²		X		(X)							X			15
528	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	1'000.1 m ²				X				X		X	X			12
534	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	918.8 m ²	X					(X)		X		X				13
572	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	644.0 m ²			X					X						12
604	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	183.1 m ²			X					X		(X)				14
607	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	827.8 m ²				X				X		X				10
641	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	759.8 m ²							X	X	X					3
697	Kernzone	Landwirtschaftszone	586.0 m ²		X	(X)					(X)						21
709	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	337.3 m ²				X				X			X			10
720	Wohnzone d	Zone für Grünflächen	489.8 m ²		(X)	X					X	X					23
810	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	1'880.2 m ²		X		(X)										13
815	Wohnzone c	Zone für Kleinbauten und Anbauten	304.8 m ²		(X)	X								X			15
826	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	599.9 m ²		X		(X)										13
827	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	283.3 m ²		X		(X)							X			15
828	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	851.9 m ²		X	(X)					X						21
829	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	330.0 m ²		X	(X)								X			17
829	Wohnzone c	Zone für Kleinbauten und Anbauten	217.7 m ²		X	(X)								X			17
830	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	2'672.5 m ²		X	(X)											15
835	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	159.1 m ²				X							X			6
836	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	296.8 m ²				X							X			6
842	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	279.8 m ²				X				X			X			12
987	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	855.0 m ²				X										4
1031	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	525.8 m ²				X										4
1051	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	182.5 m ²				X				X			X			12
1090	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'425.1 m ²		X		(X)							X			15
1478	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'018.9 m ²		X		(X)										13
1489	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'480.6 m ²	X			(X)							(X)			15
1494	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	882.4 m ²				X				(X)			X			12
1497	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	590.0 m ²				(X)			X			X	X			5
1498	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'508.8 m ²		X	(X)	(X)						X	X			15
1503	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	647.6 m ²	X	(X)		(X)			(X)			X	X			27
1509	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	1'032.2 m ²	X			(X)			(X)			X	X			18
1639	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	53.5 m ²				X				X		X	X			12
1639	Wohnzone a	Wald	1'021.8 m ²				X				X		X	X		X	13
1644	Wohnzone a	Wald	171.7 m ²				X				X		X	X		X	13
1651	Wohnzone a	Wald	435.7 m ²				X				X		X	X		X	13
1652	Wohnzone a	Wald	550.7 m ²				X				X		X	X		X	13
1667	Wohnzone b	Wald	294.9 m ²				X				X		X	X		X	13
1691	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	1'064.1 m ²	(X)			(X)										10
1736	Kernzone	Übriges Gemeindegebiet	376.7 m ²	X						X						(X)	7
1866	Dorfzone	Landwirtschaftszone	405.6 m ²		X		(X)										13
1922	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	1'096.6 m ²	(X)	X		(X)						X				24
1932	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	812.1 m ²	(X)	(X)		(X)				(X)		X	X			30
1933	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	989.3 m ²		X		(X)										13
1944	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	721.1 m ²		X	(X)	(X)					(X)	X	X			29
1945	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	384.3 m ²		X	(X)	(X)					(X)	X	X			29
1946	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	238.4 m ²		X	(X)	(X)				(X)	X	X	X			29
1974	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	1'031.6 m ²		X	(X)	(X)				(X)						23
1978	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	489.0 m ²		X	(X)											15
1983	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	2'442.3 m ²		X		(X)										13
2000	Wohnzone b	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1'558.8 m ²		X		X								X		17
2005	Gewerbe- u. Wohnzone	Landwirtschaftszone	414.7 m ²		X		X				X						19
2006	Gewerbe- u. Wohnzone	Landwirtschaftszone	190.6 m ²		X		X				X						19
2006	Gewerbe- u. Wohnzone	Wald	150.8 m ²		X		X				X					X	20
2055	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'293.2 m ²		X	(X)								X			15
2067	Dorfzone	Landwirtschaftszone	775.4 m ²				X	(X)							X	(X)	16
2089	Dorfzone	Landwirtschaftszone	471.5 m ²				(X)				(X)			X			18
2126	Dorfzone	Landwirtschaftszone	873.6 m ²	X	(X)		(X)							X			24
2142	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	219.8 m ²		X		X						(X)				15
2160	Dorfzone	Zone für Grünflächen	462.7 m ²				X			(X)	X	X					9
2171	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	567.4 m ²				X										4
2176	Dorfzone	Zone für Grünflächen	351.8 m ²	X						(X)			X	X			10
2179	Dorfzone	Landwirtschaftszone	863.2 m ²		X		(X)						X		(X)		17
2181	Dorfzone	Landwirtschaftszone	924.6 m ²	X	(X)		(X)	(X)							(X)		32
2217	Dorfzone	Landwirtschaftszone	181.2 m ²	X			(X)				(X)						19
2225	Dorfzone	Zone für Grünflächen	248.3 m ²	(X)	(X)		X			(X)			X				21
2226	Dorfzone	Landwirtschaftszone	646.5 m ²		X		(X)							X			15
2245	Dorfzone	Zone für Grünflächen	219.0 m ²				X							X			6
2263	Dorfzone	Zone für Grünflächen	2'109.2 m ²				(X)			(X)	X	X					5
2300	Dorfzone	Landwirtschaftszone	425.7 m ²				X						(X)				6
2301	Dorfzone	Landwirtschaftszone	280.9 m ²				X						(X)		X		10
2304	Dorfzone	Landwirtschaftszone	209.3 m ²				(X)				X			X			14
2317	Dorfzone	Landwirtschaftszone	304.5 m ²		X	(X)					(X)			X			23
2318	Dorfzone	Landwirtschaftszone	185.2 m ²		X	(X)					(X)			X			23
2319	Dorfzone	Landwirtschaftszone	180.3 m ²		X		(X)				(X)			X			21
2335	Dorfzone	Landwirtschaftszone	339.1 m ²				(X)				X			X			14
2336	Dorfzone	Landwirtschaftszone	576.2 m ²		(X)	(X)	X				(X)		(X)	X		X	31
2395	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	1'120.1 m ²		X	(X)					(X)			X			23
2847	Dorfzone	Landwirtschaftszone	1'029.4 m ²		X		(X)	(X)			X						25
2848	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	554.6 m ²		X		(X)							X			13
2849	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	568.9 m ²		X		(X)							X			15
2850	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	1'033.0 m ²		X		(X)							X			15
2869	Dorfzone	Zone für Grünflächen	331.0 m ²		(X)		(X)				(X)						16
2888	Wohnzone a	Zone für Kleinbauten und Anbauten	756.0 m ²				X				X						10
2948	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	171.1 m ²				(X)	(X)			X		X	X			18
2980	Dorfzone	Landwirtschaftszone	163.2 m ²				(X)	(X)			(X)			X			18
2991	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	791.1 m ²		X		(X)				(X)						19
3025	Dorfzone	Freihaltezone	226.9 m ²				X				X			X			12
3052	Dorfzone	Freihaltezone	1'078.5 m ²		X	(X)	(X)							X			21
3062	Dorfzone	Landwirtschaftszone	448.1 m ²		X		(X)				(X)						19
3083	Dorfzone	Freihaltezone	1'594.6 m ²	(X)	(X)	(X)	X										28
3095	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	164.0 m ²				X				X			(X)		(X)	13

Parz. Nr.	Festlegung vorher	Festlegung nachher	Fläche in m ² (>= 10m ²)	freiwillige Rückzonen	ausserhalb WUG	nicht erschlossen / am Rand der Siedlung	erschlossen am Rand der Siedlung	Generierung einer Punktbauzone	nicht erschlossen innerhalb der Siedlung	erschlossen innerhalb der Siedlung	überlagert Gewässerraumzone	schwer zu erschliessen (elektr. Anschluss, Form, Grösse)	weitere planerische Festlegungen	unbebaute Teilfläche von (hw.) überbauter Parzelle	kein Flickenentpfeich	technische Rückzonung	Bewertung X und (X) beibehalten
3112	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	181.9 m ²									X				X	7
3113	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	257.1 m ²							X		X					3
3118	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	2'855.7 m ²		X		(X)					(X)					19
3140	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	514.4 m ²		X		(X)					(X)			X		23
3167	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	176.4 m ²		X		(X)					(X)				(X)	20
3175	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	479.9 m ²				X					(X)		X			12
3184	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	161.3 m ²													X	1
3194	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	5'736.4 m ²		X		(X)										13
3334	Dorfzone	Landwirtschaftszone	1'201.2 m ²		X		(X)				X						17
3400	Wohnzone b	Zone für Kleinbauten und Anbauten	214.2 m ²				X					X		X			12
3463	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	187.7 m ²				X	X				(X)		(X)	X		22
3463	Wohnzone b	Zone für Kleinbauten und Anbauten	159.9 m ²				X	X				(X)		(X)	X		22
3488	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	523.8 m ²		X		(X)					(X)					19
3488	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	183.2 m ²		X		(X)					(X)				(X)	20
3489	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	414.7 m ²		X		(X)					(X)					19
3493	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	560.7 m ²		X		(X)					(X)					21
3493	Wohnzone b	Zone für Kleinbauten und Anbauten	418.8 m ²		X		(X)					(X)		X			21
3500	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	310.0 m ²		(X)		X					(X)		X			21
3503	Wohnzone b	Zone für Kleinbauten und Anbauten	299.0 m ²				X										4
3507	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	250.1 m ²		X		(X)					(X)		X			21
3513	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	634.3 m ²		X		(X)										13
3514	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	424.1 m ²		(X)		X					(X)		X			21
3514	Wohnzone b	Zone für Kleinbauten und Anbauten	394.6 m ²		(X)		X					(X)		X			21
3515	Wohnzone b	Zone für Kleinbauten und Anbauten	620.6 m ²		X		(X)					(X)					19
3634	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	223.7 m ²				(X)					X					10
3636	Dorfzone	Landwirtschaftszone	676.9 m ²		X	(X)								(X)			23
3641	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	732.8 m ²		X		(X)										13
3661	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	806.9 m ²		X	(X)											15
3678	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	257.0 m ²				X					(X)	X	X			14
3688	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	518.1 m ²		X	(X)	(X)							X			21
3729	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	1'154.4 m ²		X		(X)					(X)					19
4349	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	423.5 m ²			(X)	(X)					(X)		X			18
4355	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'014.8 m ²		X	(X)											15
4377	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	888.2 m ²	X						(X)			X	X			10
4380	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	695.4 m ²	X						(X)				X			8
4385	Wohnzone c	Zone für Grünflächen	613.9 m ²	X						(X)				(X)			8
4388	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	858.1 m ²	X						(X)				X			8
4416	Kernzone	Landwirtschaftszone	382.4 m ²				X					X		X			12
4474	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	190.8 m ²				X							X		(X)	7
4474	Wohnzone b	Zone für Grünflächen	809.1 m ²				X							X			6
4580	Dorfzone	Landwirtschaftszone	399.8 m ²		(X)		X						X				15
4585	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	166.2 m ²				X							X			6
4588	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	342.0 m ²				X					X					10
4617	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	373.4 m ²		X		(X)						X				15
4626	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	250.2 m ²				X					X		X			12
4640	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	703.8 m ²		X		(X)										13
4651	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	1'362.4 m ²		X	(X)	(X)					X					25
4730	Kernzone	Zone für Grünflächen	486.0 m ²	X						X		X					12
4736	Kernzone	Landwirtschaftszone	221.1 m ²				X					X		X			12
4740	Dorfzone	Zone für Grünflächen	487.6 m ²	X						X		X					12
4753	Wohnzone a	Landwirtschaftszone	862.8 m ²		X		(X)					X					19
4765	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	1'557.0 m ²													X	1
4831	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	1'653.5 m ²		X		(X)								(X)		17
4851	Wohnzone c	Landwirtschaftszone	361.3 m ²			(X)	X										10
4870	Wohnzone d	Landwirtschaftszone	3'633.6 m ²		X	(X)	(X)										19
4896	Dorfzone	Landwirtschaftszone	347.7 m ²		X	(X)						(X)		(X)			23
4898	Wohnzone b	Übriges Gemeindegebiet	211.9 m ²				(X)					(X)		(X)		X	13
4911	Dorfzone	Landwirtschaftszone	1'763.0 m ²		(X)		X										13
4913	Wohnzone b	Landwirtschaftszone	924.2 m ²				X										4
5236	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	487.0 m ²				X							X			6
5244	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	405.9 m ²			X					X	X	X	X		(X)	21
5258	Wohnzone B	Landwirtschaftszone	1'084.6 m ²		(X)	(X)	X										19
5264	Wohnzone B	Landwirtschaftszone	458.5 m ²		X	(X)											15
5860	Dorfzone	Zone für Kleinbauten und Anbauten	240.4 m ²				X					(X)		X			12
5862	Dorfzone	Landwirtschaftszone	413.9 m ²				X						(X)	X			8
5892	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	593.0 m ²		X	(X)											15
5898	Wohnzone A	Übriges Gemeindegebiet	154.1 m ²		X											X	10
5906	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	372.9 m ²		(X)		X										13
5907	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	356.0 m ²	X			X							X	X		19
5907	Wohnzone A	Zone für Kleinbauten und Anbauten	305.8 m ²	X			X			(X)				X	X		16
5944	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	985.8 m ²				X										4
5952	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	715.7 m ²				X	(X)									10
5994	Dorfzone	Landwirtschaftszone	266.5 m ²			X	(X)					X	X	X			21
6006	Dorfzone	Übriges Gemeindegebiet	260.3 m ²													X	1
6021	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	892.6 m ²		X		(X)										13
6028	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	201.3 m ²				X					X		(X)		X	13
6070	Dorfzone	Landwirtschaftszone	243.5 m ²				X					X		X			12
6074	Dorfzone	Landwirtschaftszone	282.6 m ²				X		X	(X)		X		X			1
6076	Dorfzone	Landwirtschaftszone	406.9 m ²				X		X	(X)		X		X			1
6079	Dorfzone	Landwirtschaftszone	953.3 m ²				X		X	(X)		X	X				1
6084	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	609.8 m ²		X		(X)						X	X			17
6105	Wohnzone A	Übriges Gemeindegebiet	475.5 m ²													X	1
6118	Wohnzone A	Übriges Gemeindegebiet	223.0 m ²													X	1
6122	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	400.4 m ²		X		(X)					X					15
6125	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	186.8 m ²		X		(X)					X					15
6128	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	163.5 m ²		X		(X)					X					15
6147	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	589.5 m ²		X	X											15
6148	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	363.1 m ²		X	X											15
6151	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	278.4 m ²				X										4
6156	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	191.6 m ²				X							X			6
6164	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	362.2 m ²				X						X				6
6166	Wohnzone A	Übriges Gemeindegebiet	300.5 m ²													X	1
6167	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	595.2 m ²				X			(X)		X	X	X		(X)	12
6208	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	1'077.0 m ²	X	X												15
6216	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	362.1 m ²			(X)	X							X			12
6217	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	184.7 m ²	X			(X)	(X)				X			(X)		29
6218	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	242.6 m ²	X			(X)	(X)				X			(X)		29
6284	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	323.6 m ²				X							X			6
6293	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	1'077.6 m ²		X	X											15
6306	Wohnzone A	Landwirtschaftszone	684.0 m ²			X						X		X			14

Anzahl von freiwilligeRückzo	24
Anzahl von ausserhalb WüG	101
Anzahl von nicht erschlossen / am Rand der Siedlung	47
Anzahl von erschlossen am F	152
Anzahl von Generierung einer Punktbauzone	8
Anzahl von nicht erschlossen innerhalb der Siedlung	5
Anzahl von erschlossen inne	26
Anzahl von überlagert Gewässerraumzone	10
Anzahl von schwer zu erschliessen (steil >30%, bestockt, Form, Grösse)	94
Anzahl von weitere planerische Festlegungen	29
Anzahl von unbebaute Teilfläche von (tw.) überbauter Parzelle	103
Anzahl von kein Flickenteppich	14
Anzahl von technischeRückz	27

Anzahl jeweils inkl. "(X)"

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.

Gewichtung der Kriterien zur Auszonung

Parz. Nr.
Festlegung vorher
Festlegung nachher
Fläche in m2 (>150m2)
freiwillige Rückzonungen
ausserhalb WüG
nicht erschlossen / am Rand der Siedlung
erschlossen am Rand der Siedlung
Generierung einer Punktbauzone
nicht erschlossen innerhalb der Siedlung
erschlossen innerhalb der Siedlung
überlagert Gewässerraumzone
schwer zu erschliessen (steil >30%, bestockt, Form, Grösse)
weitere planerische Festlegungen
unbebaute Teilfläche von (tw.) überbauter Parzelle
kein Flickenteppich
technische Rückzonung

1. Bewertung des Stellenwertes zur Auszonung

Kategorie des Stellenwertes		Bewertung der Einflüsse		
Schutz- / Nutzungsinteresse		Positiver Einfluss	Kein Einfluss	Negativer Einfluss
Interesse hoch	3	+3	0	-3
Interesse mittel	2	+2	0	-2
Interesse gering	1	+1	0	-1

Es werden folgende Fragen zu jeder Parzelle gestellt:

- Welche **Bedeutung** hat das Kriterium für die Auszonung?
- Welchen **Einfluss** hat die Massnahme auf die Auszonung?
- Welchen **Stellenwert** hat so die betroffene Parzelle?

2. Bepunktung der Kriterien zur Auszonung

Bepunktung der Kriterien zur Auszonung			
Bedeutung	Einfluss	Stellenwert	Summe
3	+	3	9
3	+	3	9
3	+	2	6
2	+	2	4
3	+	2	6
2	-	2	-4
1	-	3	-3
2	+	2	4
3	+	2	6
2	+	1	2
2	+	1	2
2	+	2	4
1	+	1	1

Bemerkungen zur Gewichtung der Kriterien zur Auszonung

Die tabellarische Darstellung ist wie folgt zu lesen:

- Die **farbige linke Spalte** mit den aufgeführten Kriterien entspricht der Matrix, wo sämtliche auszuzonenden Parzellen aufgelistet sind. Insgesamt sind es dreizehn Kriterien, nach denen die einzelnen Grundstücke zur Frage der Auszonung beurteilt worden sind.

Diese Anzahl ist recht umfangreich. Pro Parzelle sind bis zu sechs Kriterien angekreuzt. Es ist dabei naheliegend, dass je mehr Kriterien zur Anwendung gelangen, umso klarer ist die Auszonung.

Da die Gemeinde selbst mit der grossen Anzahl auszuzonender Grundstücke die Forderung des Kantons immer noch nicht erfüllt, empfehle ich grosse Zurückhaltung mit Korrekturen.

Ich habe die Gesamtzahl der in der Matrix aufgeführten Grundstücke nicht kontrolliert, sondern mich auf die in der Sitzung des Gemeinderates erwähnten Parzellen beschränkt. Diese werde ich am Montagabend aus meiner Sicht erläutern.

- Die **Bewertung des Stellenwertes zur Auszonung** bezieht sich auf zwei Aussagen:
 - Wie hoch ist das Interesse an der Auszonung der betreffenden Parzelle? Bei einer freiwilligen naheliegenderweise hoch; bei einer Auszonung innerhalb der Siedlung entsprechend gering.
 - Welchen Einfluss hat das jeweilige Kriterium bei der einzelnen Parzelle? Wenn die Auszonung ausserhalb des WüG liegt, dann hoch; wenn sie nicht erschlossen innerhalb der Siedlung liegt, dann mittel.

Die jeweilige Zuweisung sowohl der Interessenlage wie auch des Einflusses ist eine subjektive Beurteilung, die allerdings für sämtliche Grundstücke einheitlich angewendet wird. Insofern ist eine allfällige Abweichung eher gering.

- Die **Bepunktung der Kriterien zur Auszonung** ist ein Zusammenzählen der einzelnen Kriterien, gestützt auf die Bedeutung, multipliziert mit dem Stellenwert (Beispiel Parzelle Nr. 528 am Gsteinweg: erschlossen am Rand der Siedlung = 4 Punkte, schwer zu erschliessen = 6 Punkte und unüberbaute Teilfläche = 2 Punkte, gibt total 12 Punkte).

Zu beachten ist noch folgendes: Je höher die Punktzahl ist, umso eindeutiger ist die Auszonung. Eine tiefere Punktzahl bedeutet aber trotzdem nicht, dass hier die Auszonung rückgängig gemacht werden müsste. Es gilt nach wie vor die vom Kanton geforderte Auszonungsfläche.