

Kanton Graubünden Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung Bündi - Erlen (Waldabstandslinie untere Ganda) **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Klosters-Serneus, Teilrevision Ortsplanung Bündi - Erlen (Waldabstandslinie untere Ganda)

Projektnummer: 29079

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Klosters-Serneus

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 05. Dezember 2019 (aktualisiert am 17.02.2020)

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur [REDACTED]

z:\gemeinde\klosters_serneus\29079_klosters_optr_buendi_erlen\01_rap\02_resultate\04_pmb\20191204_pmb_optr_buendi_erlen.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Vorhaben	4
2.	Standort / Übersicht	5
3.	Vorabklärungen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren GR	6
4.	Interessensabwägung	6
5.	Änderung Zonenplan	7
6.	Planbeständigkeit	8
7.	Verfahren	8
7.1	Vorprüfung	8
7.2	Mitwirkungsaufgabe	9
7.3	Beschluss Gemeindevorstand	9
7.4	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	9
	Anhang	9



1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Bauunternehmung [REDACTED] aus Klosters ist Baurechtsnehmerin auf einem Bereich von rund 3'550m² der Parzelle Nr. 1183 im Gebiet Bündi - Erlen, auch „untere Ganda“ genannt. Die Parzelle 1183 befindet sich im Grundeigentum der politischen Gemeinde Klosters-Serneus. Die Bauunternehmung [REDACTED] möchte eine neue Werkhalle realisieren. Aufgrund baulicher und betrieblicher Anforderungen an die neue Werkhalle und aufgrund der bestehenden Topografie und den einengenden Platzverhältnissen kann die Werkhalle zum heutigen Zeitpunkt nicht realisiert werden. Gemäss dem Kataster belasteter Standorte (KbS) befindet sich zudem ein ehemaliger Ablagerungsstandort (Deponie Ganda) in diesem Gebiet. Im Bereich dieser ehemaligen Deponie dürfen keine Gebäude erstellt werden. Nördlich und südlich der Baurechtsparzelle befinden sich kleinere Waldflächen, von welchen Hochbauten einen gesetzlichen Waldabstand von 10 Metern einzuhalten haben.

Mit der Ortsplanungsrevision Phase II der Gemeinde Klosters-Serneus werden Gewässerraumzonen ausgeschieden. So auch im Bereich der Landquart, welche nördlich der Baurechtsparzelle vorbei fliesst.

Die Gewässerraumzonen sind noch nicht rechtsgültig aber behördenverbindlich und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass neben dem Waldabstand auch der Gewässerraum die Baurechtsparzelle nutzungsmässig einschränken wird. Das Bauunternehmen [REDACTED] hat die Gemeinde Klosters-Serneus gebeten, eine reduzierte Waldabstandslinie in der Nutzungsplanung festzusetzen.

Die Festsetzung einer reduzierten Waldabstandslinie kann im vereinfachten Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 48. Abs. 3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) durchgeführt werden.



2. Standort / Übersicht

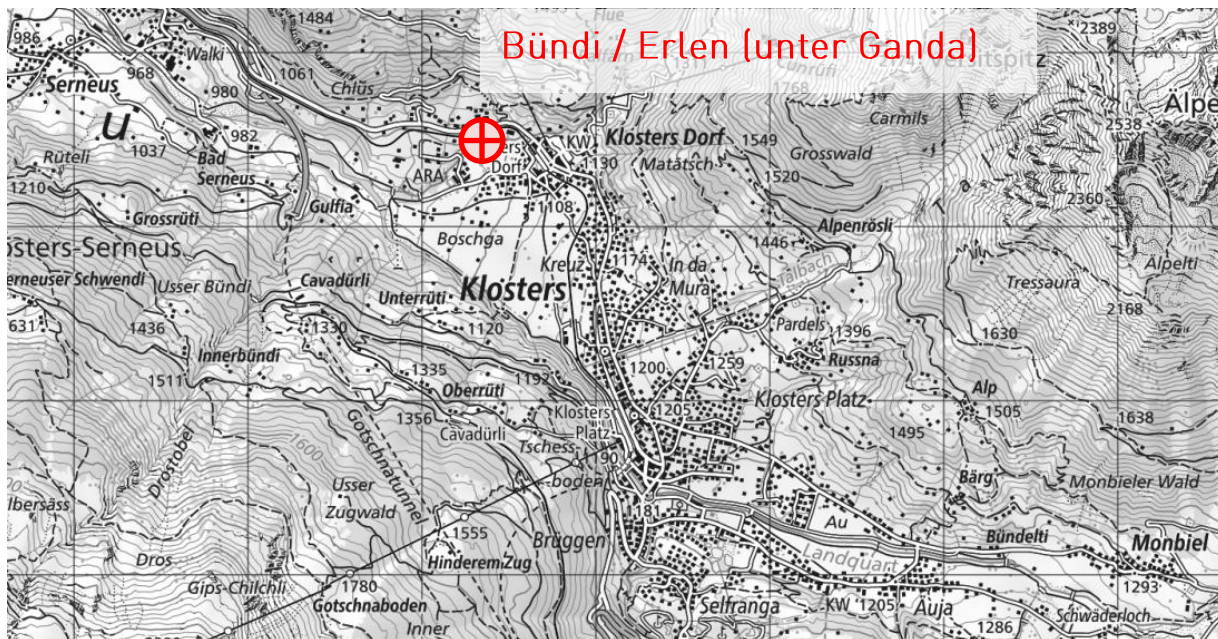


Abb. 1 Übersicht Standort (massstabslos)



Abb. 2 Übersicht Baurechtsparzelle (massstabslos)

3. Vorabklärungen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren GR

Abklärungen mit dem Regionalforstingenieur vom Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden AWN GR) im Vorfeld der Teilrevision der Ortsplanung haben gezeigt, dass die Bewilligung einer reduzierten Waldabstandslinie von 7.00m im südlichen Bereich der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 1183 aus forstlicher Sicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Einhaltung der Waldgrenze muss mit dem bereits erstellten Zaun durch die [REDACTED] gewährleistet bleiben. Gleichzeitig wurde am Rand gegen den Wald ein kleiner Schutzwall errichtet, sodass eine Ausweitung des [REDACTED] in den Wald nicht möglich ist.

Die Waldabstandslinie ist im Zonenplan der Gemeinde Klosters-Serneus festzulegen.

4. Interessensabwägung

Der reguläre Waldabstand von 10.00 m würde die baulichen Absichten der Baurechtsnehmer auf der Parzelle Nr. 1183 verunmöglichen. Die Parzelle wäre auch ohne Waldabstandslinie bebaubar, allerdings nicht mit einer Halle in den Dimensionen, wie diese die Anforderungen des Baurechtsnehmers erfüllen würde. Im Zuge der bestmöglichen Nutzung des Baulands und unter dem Aspekt der angestrebten Verdichtung ist ein reduzierter Waldabstand mittels Waldabstandslinie als zielführend zu beurteilen.



Abb. 3 Übersicht Blickrichtung Baurechtsparzelle [REDACTED] Westen (Quelle: streetview)

5. Änderung Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde Klosters-Serneus im Gebiet „Bündi - Erlen“ (untere Ganda) wird auf der Parzelle Nr. 1183 neu eine Waldabstandslinie festgesetzt. Die Waldabstandslinie verläuft im Abstand von 7.00 m entlang der Bauzonengrenze.



Abb. 4 Übersicht Änderung Zonenplan (massstabslos)

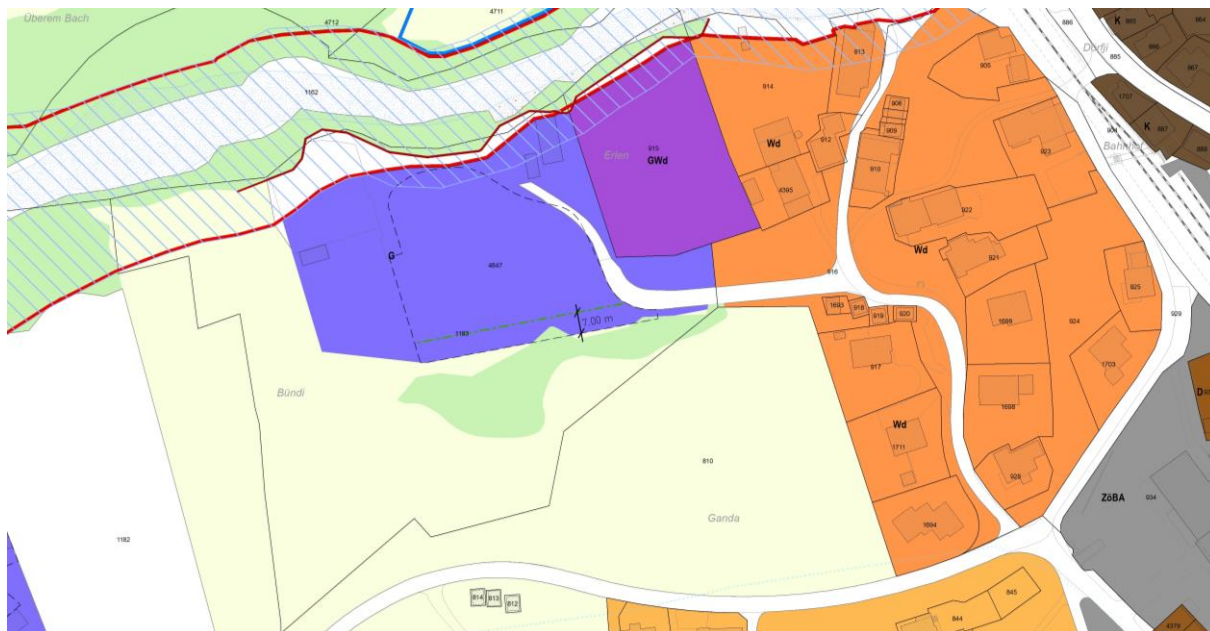


Abb. 5 Übersicht Änderung integriert in Zonenplan Stand Totalrevision Phase II (massstabslos)



6. Planbeständigkeit

Die Phase II der Totalrevision der Ortsplanung befindet sich im Gang. Die Phase II umfasst die Revision des Baugesetzes sowie die Generellen Erschliessungspläne, die Generellen Gestaltungspläne sowie den Zonenplan im Bereich ausserhalb des Siedlungsgebietes (ausserhalb der Bauzone). Die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird vor Beginn der dritten Phase der Totalrevision (Teilbereich Siedlung / innerhalb der Bauzone) stattfinden. Demnach wird die neue, reduzierte Waldabstandslinie in die Phase III der Totalrevision der Ortsplanung einfließen.

7. Verfahren

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird im vereinfachten Verfahren nach Art. 48. Abs. 3 KRG durchgeführt. Das Vorgehen wurde zwischen der Gemeinde Klosters-Serneus und dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) besprochen.

7.1 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplan 1: 1'000 Bündi - Erlen
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Wurde am 14. Oktober 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 25. November 2019. Seitens der kantonalen Amtsstellen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplanung keine relevanten Bemerkungen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im Fall einer Beanspruchung des Bodens im Bereich der Altlasten aufgrund von möglichen differenzierten Setzungen voraussichtlich bautechnische Abklärungen erforderlich sind.

Die Auswertungstabelle zu den Mitwirkungseingaben ist dem Anhang zu entnehmen.



7.2 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand gleichzeitig mit der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 18. Oktober 2019 bis 18. November 2019 statt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen keine Vorschläge oder Einwendungen bei der Gemeinde ein.

7.3 Beschluss Gemeindevorstand

An der Sitzung vom 17. Dezember 2019 hat der Gemeindevorstand in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 KRG die Vorlage beschlossen.

7.4 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Anschliessend an den Gemeindevorstandsbeschluss fand die Beschwerdeaufgabe statt. Gleichzeitig dazu wurden die Unterlagen zur Genehmigung nach Art. 49 Abs. 1 KRG beim Departement eingereicht.

Chur, 18. Februar 2020 / [REDACTED]

Anhang

- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 25. November 2019
- Auswertungstabelle zu den Mitwirkungseingaben