



Gemeinde
Klosters

Gemeinde Klosters, Rathaus, CH-7250 Klosters

Gemeindevorstand

Klosters, 5. April 2022/BA

Amt für Raumentwicklung GR

Ringstrasse 10
7000 Chur

Teilrevision der Ortsplanung Phase II

Gesuch um vorgezogene Genehmigung der Gewässerraumzone im Gebiet „Ober Ganda“ (B1.1.2/B1.1.3)

Sehr geehrter

Ausgangslage

Wie vor einigen Jahren mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden abgesprochen, hat die Gemeinde Klosters ihre Revision der Ortsplanung aus diversen Gründen in drei Phasen aufgeteilt.

Mit der **Teilrevision der Ortsplanung Phase I** wurden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Ferienresorts „Ober Ganda“ geschaffen. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters haben der Teilrevision der Ortsplanung „Ober Ganda“ an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 zugestimmt. Mit Beschluss vom 24. März 2020 wurde die Teilrevision der Ortsplanung von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

Mit der **Teilrevision der Ortsplanung Phase II** konnten langjährige Arbeiten im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Baugesetzes, der Zonenpläne, der Generellen Erschliessungspläne und der Generellen Gestaltungspläne abgeschlossen werden. Die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II beinhalten vorwiegend gesetzlich bedingte Änderungen und Festsetzungen. Die Stimmbevölkerung hat der Teilrevision der Ortsplanung mit Beschluss vom 28. November 2021 zugestimmt. Anschliessend wurde die Vorlage beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung ist bislang ausstehend.

Mit der **Teilrevision der Ortsplanung Phase III** sollen die Planungen von Saas und Klosters vollständig zusammengeführt und die Vorgaben des Kantonalen Richtplans Graubünden umgesetzt werden. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase III befindet sich in Arbeit.

In der Zwischenzeit wurde das Baugesuch für die Erstellung des Ferienresorts „Ober Ganda“ mit Parkierungsgarage bereits zum zweiten Mal bei der Gemeinde eingereicht. Im Rahmen der materiellen Baugesuchsüberprüfung hat sich herausgestellt, dass gewisse Teilbereiche des Baugesuchs im Gewässerraum des „Schlappinbachs“ gemäss Übergangsbestimmungen zur Gewässerraumzonenausscheidung zu liegen kommen würden. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung „Ober Ganda“ (Phase I) wurde die Gewässerraumzonenausscheidung zwar berücksichtigt, allerdings wurde damals durch die Projektgruppe entschieden, die Gewässerraumzone betreffend „Schlappinbach“ - anders als jene betreffend das „Kleingewässer im Osten“ - im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II festzusetzen. Weshalb dieser Entscheid getroffen wurde, ist nicht mehr nachvollziehbar, vermutlich aber, weil von der Projektgruppe befürchtet wurde, dass die Gewässerraumzonenausscheidung lediglich für ein Teilstück des „Schlappinbachs“ ohnehin hätte sistiert werden müssen, bis die übrige Gewässerraumzonenausscheidung von Klosters oder mindestens diejenige des „Schlappinbachs“ vorgenommen hätte werden können.

Die Gewässerraumzone für den „Schlappinbach“ wurde in der noch nicht genehmigten Teilrevision der Ortsplanung Phase II vom 28. November 2021 festgesetzt. Da die Regierungsgenehmigung konstitutiv ist, gilt vorläufig jedoch noch die (strengere) Übergangsbestimmung zur Gewässerraumzonenausscheidung. Aus diesem Grund verstösst das Bauvorhaben - wie das ANU in seiner Stellungnahme zum Baugesuch vom 2. März 2022 ausführt - im heutigen Zeitpunkt (noch) gegen das GSchG.

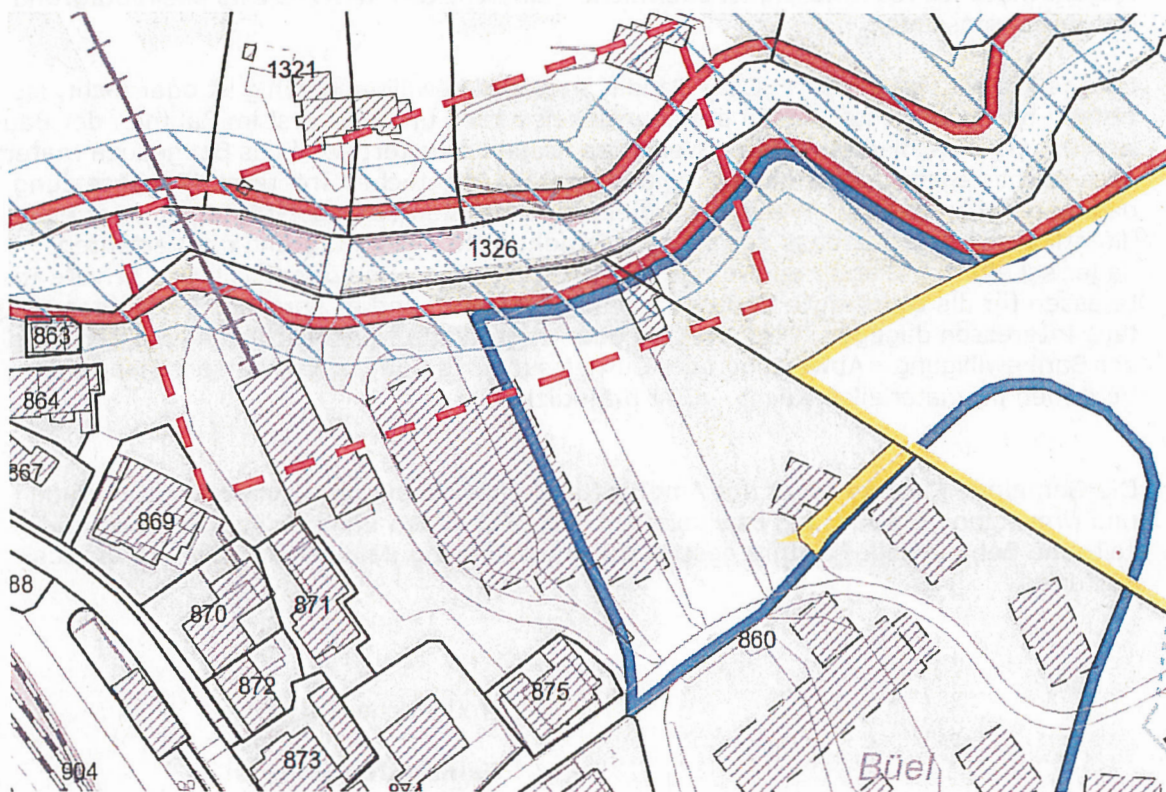


Antrag

Der Gemeindevorstand von Klosters ersucht das Amt für Raumentwicklung Graubünden, eine vorgezogene Beurteilung in Bezug auf die am 28. November 2021 beschlossene Gewässerraumzone im Gebiet „Ober Ganda“ vorzunehmen und diesbezüglich eine vorgezogene Teilgenehmigung durch die Regierung zu veranlassen, sodass zeitnah über das Bauvorhaben „Ferienresort Ober Ganda“ entschieden werden kann.

Abgrenzung

Vorgezogene Genehmigung der Gewässerraumzone zum „Schlappinbach“ gemäss Zonenplan Dorf 1:2'500 im Gebiet „Ober Ganda“, auf den Parzellen Nr. 860 und 1327, im Abschnitt zwischen der Madrisabahn-Talstation und den Kunstbauten für den „Schlappinbach“ auf Höhe der Koordinaten 2785806.1, 1195546.0 (Koordinaten LV95).



Begründung

Das ANU hält in seinem Bericht vom 2. März 2022 fest, dass das Baubewilligungsverfahren „Ferienresort Ober Ganda“ bis zur Genehmigung des Gewässerraums durch die Regierung - da bis zu diesem Zeitpunkt noch der „Übergangsgewässerraum“ gilt - zufolge Verletzung des GSchGs nicht bewilligungsfähig sei und darum mit der Baubewilligung in jedem Fall bis zu dieser Genehmigung zugewartet werden müsse (Stellungnahme ANU 2. März 2022 Ziff. 3).

Die Gewässerraumzonenausscheidung im Bereich Ober Ganda erfolgte vorliegend korrekt nach Leitfaden und durch ein spezialisiertes Fachbüro. Die Gewässerraumzonenausscheidung wurde mehrmals mit dem Amt für Natur und Umwelt besprochen, vom Kanton vorgeprüft und für materiell korrekt befunden. Mit anderen Worten: Bereits heute ist für alle Beteiligten klar, dass die Gewässerraumzone im Bereich Ober Ganda mit Sicherheit so, wie von der Urngemeinde am 28. November 2021 beschlossen, genehmigt werden wird und dass die Gewässerraumzone in diesem Bereich - mangels Planungsbeschwerden - auch nicht angefochten werden kann. Im Weiteren sind keine öffentlichen und keine (berechtigten) privaten Interessen ersichtlich, welche der beantragten vorgezogenen Teilgenehmigung entgegenstehen würden.

Die Realisierung des Ferienresorts „Ober Ganda“ ist - sofern materiell bewilligungsfähig - von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung. Schon das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit dem zu erwartenden Weiterzug ans Verwaltungsgericht ist zeitkritisch. Wenn nun - entsprechend der eingangs erwähnten Empfehlung des ANU vom 2. März 2022 - der Entscheid über das Baugesuch zusätzlich bis zum Abschluss des gesamten Genehmigungsverfahrens von Phase II sistiert werden muss, so droht - unabhängig davon, ob das Projekt materiell rechtmässig ist oder nicht - ein Scheitern des Projekts allein aufgrund der Verfahrensdauer.

Ob das Projekt Ferienresort „Ober Ganda“ materiell bewilligungsfähig ist oder nicht, ist bislang noch nicht entschieden beziehungsweise kann und darf erst im Rahmen der Baubewilligung entschieden werden. Wenn das Projekt scheitert, weil das Baugesuch materielles Recht verletzt, so ist das richtig und liegt im öffentlichen Interesse (Durchsetzung des materiellen Rechts). Wenn das Projekt materiell bewilligungsfähig ist, so liegt es im öffentlichen Interesse, dass das besagte Projekt nicht allein aufgrund der Verfahrensdauer scheitert. Mit anderen Worten: Es sprechen gewichtige öffentliche und private Interessen für die beantragte Verfahrensbeschleunigung, und es sprechen keine (berechtigten) Interessen dagegen. Dies, weil die beantragte Verfahrensbeschleunigung den Inhalt der Baubewilligung - Abweisung oder Gutheissung des Baugesuchs entsprechend den Vorgaben im materiellen Recht - nicht präjudiziert.

Die Gemeinde Klosters bittet das Amt für Raumentwicklung um wohlwollende Prüfung und Umsetzung des Antrags bzw. aus genannten Gründen um eine vordringliche und zeitnahe Behandlung. Für Ihre geschätzte Unterstützung danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Klosters



Hansueli Roth
Gemeindepräsident



Michael Fischer
Gemeindeschreiber

Kopien z. K. an:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]