

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Revision Ortsplanung 1987/93

Planungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 1.1. Ausgangslage | 1 |
| 1.2. Organisation des Planungsträgers | 1 |
| 1.3. Vorgehen in der Ortsplanung | 2 |
| 1.4. Ziele | 3 |
| 2. Grundlagenübersicht | 3 |
| 2.1. Allgemeines | 3 |
| 2.2. Siedlungsgebiet | 3 |
| 2.3. UEB | 4 |
| 2.4. Lärm | 4 |
| 2.5. Landwirtschaftsgebiet | 5 |
| 3. Leitbild | 5 |
| 3.1. Allgemeines | 5 |
| 3.2. Leitbildinhalt | 5 |
| 4. Richtplanung | 6 |
| 4.1. Zielsetzung | 6 |
| 4.2. Handhabung | 6 |
| 4.3. Richtplaninhalt | 6 |
| 5. Nutzungsplanung | 7 |
| 5.1. Allgemeines | 7 |
| 5.2. Zonenplan Serneus | 9 |
| 5.3. Zonenplan Klosters-Dorf/Schlappin | 10 |
| 5.4. Zonenplan Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja und Monbiel | 12 |
| 5.5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) | 15 |
| 6. Genereller Erschliessungsplan (GEP) | 16 |
| 6.1. Allgemeines | 16 |
| 6.2. GEP Serneus, Verkehrsanlagen | 17 |
| 6.3. GEP Klosters-Dorf, Verkehrsanlagen | 17 |
| 6.4. GEP Klosters-Platz mit Fraktionen, Verkehrsanlagen | 17 |
| 6.5. GEP Öffentliche Fuss- und Wanderwege | 18 |
| 7. Baugesetz | 18 |
| 8. Zweitwohnungsbau | 21 |
| 9. Planungsprotokoll | 22 |

1. Allgemeines

1.1. Ausgangslage

Die Grundordnung der Gemeinde Klosters-Serneus ist seit zwanzig Jahren gültig. Am 29. Juli 1973 verabschiedeten die Stimmbürger den Zonenplan sowie das Baugesetz und am 27. Dezember des gleichen Jahres wurden sie von der Regierung genehmigt. Damit gehörte Klosters ohne Zweifel zu den Pioniergemeinden bezüglich der Ortsplanung.

Ende der siebziger Jahre wurde eine Revision des Zonenplanes und des Baugesetzes sowie die Erarbeitung des Generellen Erschliessungsplanes in Angriff genommen. Es waren keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen, sondern Ergänzungen und Anpassungen. Dazu gehörten im Zonenplan: Die Differenzierung der Kernzonen, punktuelle Ein- und Auszonungen, Ergänzen der Landwirtschafts- und Wintersportzone, Ausscheiden der Landschaftsschutzzone sowie einige spezielle Hinweise, wie die der Quellen oder der Quartierplanpflicht. Die Abgrenzung der Gefahrenzonen 1 und 2 war identisch mit dem Zonenplan 1973. Beim neu vorgesehenen Generellen Erschliessungsplan ging es vor allem um die Ausscheidung der Strassen, der Land- und Forstwirtschaftswege sowie der Infrastrukturanlagen für Wasser und Abwasser. Das Baugesetz wurde in erster Linie an das übergeordnete Recht angepasst. Zusätzlich waren darin einige Ergänzungen vorgesehen, so bei der Quartierplanung und der Gestaltung.

Die ganze Revisionsvorlage wurde 1981 von den Stimmbürgern abgelehnt. Damit waren weiterhin der Zonenplan und das Baugesetz von 1973 gültig. Erst drei Jahre später, 1984, beschloss der Gemeindevorstand, die Revision erneut an die Hand zu nehmen. Nach gewalteter Vorarbeit stimmte sodann am 7. Dezember 1986 die grosse Mehrheit des Stimmvolkes dem Kreditbegehren für die erneute Überarbeitung der Grundordnung zu.

1.2. Organisation des Planungsträgers

An der Sitzung vom 23. Februar 1987 beschloss der Gemeindevorstand den Vertrag mit dem Raumplaner. Die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision erfolgte bis 31. Juli 1991 unter dem Namen [REDACTED] und ab 1. August 1991 unter dem neuen Namen STW AG für Raumplanung. Die personelle Verantwortung lag in beiden Firmen bei [REDACTED]. Als Sachbearbeiter war [REDACTED]. Für die juristische Beratung der Gemeinde, im Rahmen der Baugesetzrevision, stand [REDACTED] zur Verfügung. Am 14. April 1987 reichte die Gemeinde das Subventionsgesuch an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft. Mit Datum vom 19. Mai 1987 kam die Zusicherung. 1991 erfolgte für die zusätzlichen Mehraufwendungen im Rahmen des Zonenplanes sowie des Baugesetzes eine nachträgliche Subventionierung.

In Absprache mit dem Planungsleiter wählte der Gemeindevorstand eine Planungskommission inkl. einen Ausschuss. Im Wissen um die sehr umfangreiche und in Stufen zu erarbeitenden Grundlagen wurden die Mitglieder sowohl nach Interessengruppen als auch nach Fraktionszugehörigkeit gewählt.

Als ständige Mitglieder der Kommission wurden bestimmt :

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

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

Die mit * bezeichneten Mitglieder bilden gleichzeitig den Ausschuss.

Als nichtständige Mitglieder der Kommission, für die Vertretung der Belange einzelner Fraktionen, wurden gewählt :

Für Serneus: - [REDACTED]

Dorf: - [REDACTED]

Platz: - [REDACTED]

Aeuja: - [REDACTED]

Monbiel: - [REDACTED]

1.3. Vorgehen in der Ortsplanung

Am 23. März 1987 bzw. 9. Juli 1987 erliess der Gemeindevorstand - gestützt auf Art. 56 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) - eine Bausperre für das ganze Gemeindegebiet. Diese Massnahme wurden 1988-1991 mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft jeweils um ein Jahr verlängert.

Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 31. März 1987 statt. Seither fanden über 20 Sitzungen im Ausschuss, ebenfalls mehr als 20 in der Gesamtplanungskommission und über 30 Sitzungen in den Fraktionen statt. In Zusammenhang mit der Revision des Baugesetzes wurden zudem in einer gemeindeinternen Arbeitsgruppe gegen 40 Sitzungen abgehalten. Hinzu kamen verschiedene Orientierungen im Gemeindevorstand bzw. im Gemeinderat.

Der bisherige Planungsablauf richtete sich im wesentlichen an das Arbeitsprogramm gemäss Subventionsgesuch. Für die Beurteilung von Baugesuchen zuhanden der Baukommission - im Rahmen der erlassenen Bausperre - wurden der Planer und der Ausschuss miteinbezogen. Eine Ausweitung ergab sich im Rahmen der Baugesetzüberarbeitung, wo die recht schwierige Thematik der Ausnützungsziffer einer speziellen Abhandlung unterzogen wurde.

Im Wissen um die komplexe Gemeindestruktur, ihre zahlreichen unterschiedlichen Fraktionen, die 1981 abgelehnte Ortsplanungsrevision und die differenzierten Problemstellungen wurde ein unkonventioneller Weg gewählt. In Abweichung zu einer Ortsplanungsrevision im allgemein bekannten Ablauf, erfolgte die Arbeit in Klosters sowohl nach Phasen als auch nach Fraktionen in zeitlich gestaffelten Schritten.

Gestützt auf das genehmigte Arbeitsprogramm waren fünf Phasen vorgesehen:

Phase 1: Bestandesaufnahmen

Phase 2: Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan für Serneus

Phase 3: Raumplanerisches Leitbild für ganze Gemeinde

Phase 4: Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan Klosters-Dorf

Phase 5: Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan Klosters-Platz, Baugesetz und Richtpläne

In der Wirklichkeit wurden die Schwergewichte, bedingt u.a. durch das Amt für Raumplanung und die Regierung, etwas anders gelegt. Bis 1990 konnten die Arbeiten weitgehend programmgemäss vollzogen werden. Im Jahre 1990 stand sodann die

Ausnützungsziffer im Mittelpunkt der intensiven Behandlung; auf Gesuch der Gemeinde nahm die Regierung im Februar 1991 hierzu umfassend Stellung. Während dieser Zeit konnten die Arbeiten nur in beschränkter Masse vorangetrieben werden. 1991 erfolgten die Detailarbeiten sowohl in Klosters-Dorf wie auch in Klosters-Platz, im Hinblick auf die gemeinsame Vorprüfung. 1992 wurde die Vorprüfung bei den kantonalen Arbeitsstellen durchgeführt, der Bericht lag im Oktober 92 vor. In den vergangenen Monaten sind sodann die Anliegen seitens des Vorprüfungsberichtes in der Gesamtplanungskommission wie in den Behörden nochmals vertieft behandelt worden. Nach über sechsjähriger sehr umfangreicher Arbeit sollte die Gesamtrevision der Ortsplanung Klosters-Serneus abgeschlossen werden können.

1.4. Ziele

Die primäre Zielsetzung der Ortsplanungsrevision ist eine Vorlage, welche sowohl den übergeordneten Gesetzesgrundlagen entspricht als auch von den Stimmbürgern akzeptiert werden kann. Daneben dürfen die Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Leitbild beschrieben sind, nicht fehlen. Insbesondere die Grösse der Bauzone ist und bleibt dabei ein wesentliches Kriterium. Das Leitbild geht von einer theoretischen Bauzonengrösse mit rund 170 bis 175 ha aus, gegenüber der vorhandenen Bauzonenfläche von ca. 254 ha im Zonenplan 1973. Die wünschbare Grösse im Leitbild ist jedoch insofern zu relativieren, als dass vorhandene Randbedingungen, wie z.B. erschlossene aber noch nicht überbaute Parzellen, unberücksichtigt sind.

Ein weiteres Ziel liegt bei der Schaffung von genügend Gewerbebezonen an günstig zu erschliessenden Standorten, die Sicherung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, der Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungskerngebieten sowie der Gewährleistung des touristischen Angebotes.

Aus Sicht der Kommunalbehörde muss es ein dringendes Anliegen sein, die jetzige Vorlage erfolgreich abschliessen zu können, da selbst eine einmal gut qualifizierte Planung von der Zeit überholt wird. Sowohl der Zonenplan wie das Baugesetz von 1973 enthalten in der Zwischenzeit Bestandteile, die nicht mehr gesetzeskonform sind.

2. Grundlagenübersicht

2.1. Allgemeines

Die Grundlagen basieren auf den Grundbuchplänen der Gemeinde Klosters-Serneus, wobei trotz der Bausperre die Bautätigkeit rege war und damit die Aktualität der Pläne strapazierte. Für die Definition der Forstwirtschaftszone wurden die Angaben durch das Kreisforstamt 19 geliefert. Bezüglich der Gefahrenzonenpläne stützten wir uns auf die vorhandenen und in der Zwischenzeit von der Gefahrenzonenkommission neu aktualisierten Unterlagen ab. Von Seiten des Kur- und Verkehrsvereins stammten die Angaben für die Ausscheidung der Wintersport- und Beschneidezonen. Durch das Grundbuchamt Klosters-Serneus wurden, zusammen mit einer speziell eingesetzten Arbeitsgruppe, sämtliche öffentliche Fuss- und Wanderwege für den Generellen Erschliessungsplan zusammengestellt.

2.2. Siedlungsgebiet

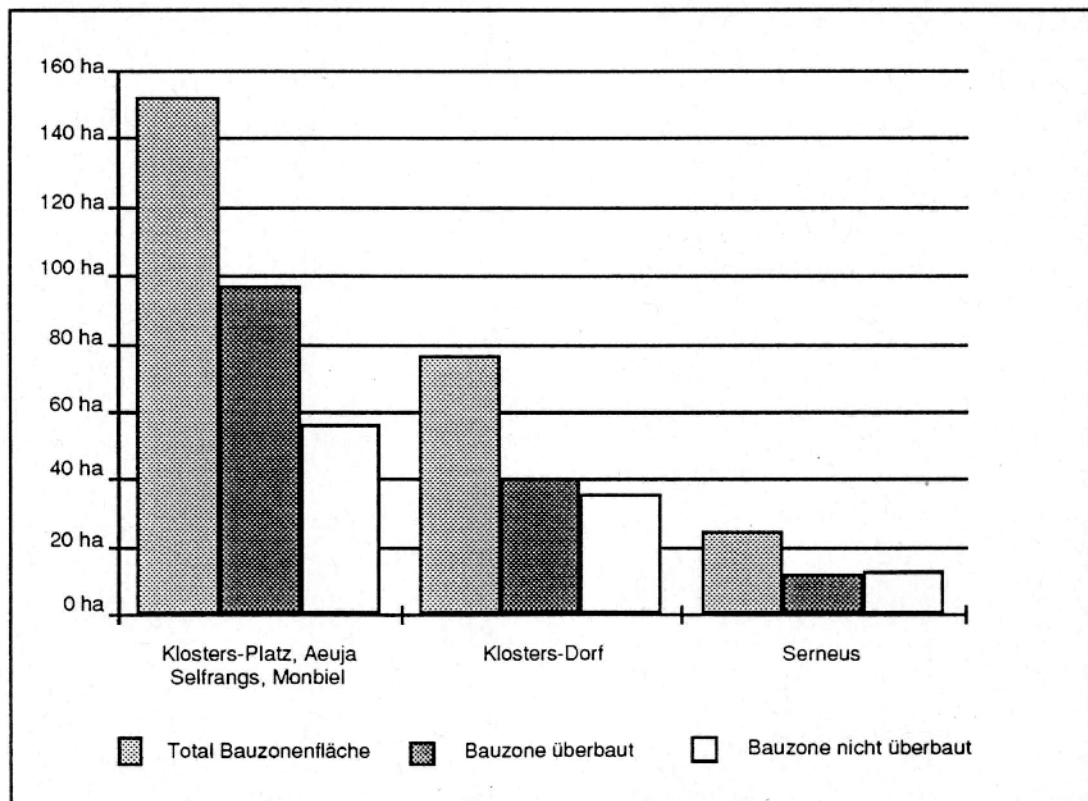
Für die Beurteilung der Siedlungskerngebiete dienten die Inventare der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Eine eigene für die Revision erforderliche Erhebung der schützenswerten Gebäude konnte damit unterlassen werden. Dagegen sind in

sämtlichen Fraktionen die Bauten bezüglich ihrer Nutzungsstruktur und der vorhandenen Geschoszahl inventarisiert worden. Diese Angaben dienen zur Beurteilung der jeweiligen Zonenpläne, um allfällige Konflikte frühzeitig zu erkennen.

2.3. UEB

Die Aufnahmen des Überbauungs- und Erschliessungsgrades erfolgten entsprechend den oberwähnten Phasen, d.h. nach den jeweiligen Fraktion, im Zeitraum 1987 bis 1989. Von den rund 254 ha Fläche (ohne Verkehrsflächen) waren gesamthaft knapp 149 ha (58.6 %) überbaut oder genutzt und gut 105 ha (41.4 %) nicht überbaut. Was von diesen 105 ha erschlossen war bzw. nicht oder nur teilweise erschlossen, ergibt sich aus den jeweiligen Detailplänen. In der Zeit 1988 bis und mit 1992 sind zusätzlich gegen 8 ha beansprucht, d.h. überbaut worden.

Tabelle 1: Übersicht betreffend Bauzonenflächen im Zonenplan 1973



2.4. Lärm

Detaillierte Daten über eigentliche Lärmerhebungen existieren bis heute keine. Seitens der RhB besteht ein Grobimmissionskataster, der noch durch einen Lärmbelastungskataster zu ergänzen ist. Diese Aufgabe ist Sache des Bahnbetreibers, wird jedoch noch einige Zeit dauern, bis er vorliegt. Seitens des Tiefbauamtes liegen die permanenten Verkehrszählungen auf der Prättigauerstrasse vor, eine davon im Raum Klosters-Dorf. Bis jetzt sind ebenfalls keine entsprechenden Lärmmessungen durchgeführt worden, weder durch das Tiefbauamt noch durch das Amt für Umweltschutz. Der auf dieser sehr stark befahrenen Hauptstrasse auftretende Verkehrslärm verursacht insbesondere in den direkt anstossenden Wohnzonen z.T. recht grosse Lärmprobleme. Im Hinblick auf die in der Zwischenzeit genehmigte Prättigauerstrasse kann zumindest mittelfristig mit einer deutlichen Lärmreduktion gerechnet werden.

2.5. Landwirtschaftsgebiet

Bei den Landwirtschaftsbetrieben besteht eine recht grosse Anzahl an Kleinbetrieben bis 5 ha bewirtschaftete Fläche. Ausgehend von 1980 bestanden damals noch 137 Betriebe mit einer bewirtschafteten Fläche von 1053 ha. Achtzig dieser Betriebe (knapp 60 %) galten als Vollerwerbsbetriebe. Eine eigentliche Betriebsanalyse ist im Rahmen der Zonenplanrevision nicht durchgeführt worden, sondern konnte innerhalb der Planungskommission mit den beteiligten Landwirten behandelt werden. Im Hinblick auf die künftige Landwirtschaftsstruktur ergeben die ausgeschiedenen Bauzonen für die eigentliche Bewirtschaftung keine Probleme. Soweit notwendig ist bei der Zonenabgrenzung darauf Rücksicht genommen worden.

Insbesondere bei den Generellen Erschliessungsplänen sind die für die landwirtschaftliche Nutzung bestehenden und zu sichernden Wege speziell beurteilt und, soweit erforderlich, in die Pläne aufgenommen worden.

3. Leitbild

3.1. Allgemeines

Die Erarbeitung des Leitbildes beanspruchte viel Zeit. In der Gesamtplanungskommission wurde intensiv über die künftigen Tendenzen und Vorstellungen diskutiert. Im Sinne einer breiten Abstützung und gleichzeitiger Information der Bevölkerung wurden die Leitbild-Kurzfassungen in sämtliche Haushaltungen verschickt. Das Leitbild ist bewusst als raumplanerisches Leitbild gestaltet und formuliert worden. Grundlage war die Gemeindeverfassung, wo drei Hauptbereiche benannt sind: Wirtschaft und Fremdenverkehr, Natur- und Landschaft sowie kulturelles Schaffen und Wirken.

3.2. Leitbildinhalt

Das Leitbild beschreibt die Sachbereiche Siedlung/Wohn- und Lebensraum, Industrie/Gewerbe, Landwirtschaft, Landschaft, Fremdenverkehr, Ver-/Entsorgung und Verkehr. Inhaltlich gelten folgende Schwerpunkte:

- a) *Siedlung/Wohn- und Lebensraum*
Massvolle Entwicklung innerhalb der Bauzonen, bei einem kontinuierlichen Wachstum der Einwohner, Arbeitsplätze und Fremdenbetten. Die Aufrechterhaltung des ländlichen Siedlungscharakters und der Ortsbilder in den Fraktionen.
- b) *Industrie/Gewerbe*
Erhalten und fördern der Handels- und Gewerbebetriebe, sowie massvolle Entwicklungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe in den Fraktionen.
- c) *Landwirtschaft*
Landwirtschaftlich geeignete Gebiete und entwicklungsfähige Betriebe sind zu sichern. Erhalten der Nebenerwerbsbetriebe und keine Konzentration der Landwirtschaftsstruktur.
- d) *Landschaft*
Erhalten der landschaftlichen Eigenart mit teilweise zusätzlichen Auflagen für deren Schutz. Beachten der Landschaft als Erholungsgebiet.

- e) *Fremdenverkehr*
Massvolle Weiterentwicklung des Kurortes, insbesondere des gehobenen Individualtourismus. Bessere Verteilung der Sommer- und Winterlogiernächteanteile.
- f) *Verkehr*
Zeitliche Koordination der Vereinabahn mit der Umfahrungsstrasse. Innerhalb der Gemeinde das Baugebiet auf die weitgehend bestehende Erschliessung abstützen.
- g) *Ver-/Entsorgung*
Sicherstellen der Qualität und des Angebotes bei der Trinkwasserversorgung. Reduktion und Trennung der zu entsorgenden Güter.

4. Richtplanung

4.1. Zielsetzung

Entgegen der bisherigen Praxis sind in der Ortsplanungsrevision Klosters-Serneus nicht Richtpläne in bekannter Art und Weise erarbeitet worden. Es zeigte sich bald, dass die Differenzen zwischen Zonenplänen und Richtplan in diesem sehr grossen Siedlungs- und Gemeindegebiet zuwenig sichtbar wären und die Veränderungen einzelner Ideen wiederum nicht in einem Plan allein festgehalten werden könnten.

Gestützt auf die Art und Weise der regionalen Richtpläne wurde somit eine sinngemässe Form auch auf kommunaler Ebene erarbeitet, d.h. mittels Objektblätter. Das Ziel war eine kurze aber genügend klare Aussage über den Objekthinhalt, die weiteren Querbezüge zu anderen Objekten und die zuständigen Stellen auf kommunaler oder übergeordneter Stufe, im Sinne eines Arbeitspapiers.

4.2. Handhabung

Die Gesamtheit der Objektblätter ist in vier Bereiche gegliedert, nämlich Siedlung/Wohn- und Lebensraum, Landwirtschaft/Landschaft, Verkehr/Fremdenverkehr sowie Ver- und Entsorgung. Die jeweiligen Objektblätter sind mit den notwendigen Beilagen ergänzt. Im Hinblick auf die Konkretisierung von einzelnen Vorhaben muss es sodann Aufgabe der politischen Behörde sein, die Objektblätter zu ergänzen bzw. zu erweitern. Sie stellen somit eine dauernde Aufgabe dar, können dafür einen jeweils aktuellen Bearbeitungsstand gewährleisten.

Mit dieser Lösung des Richtplanes können politisch schwierige Hürden, wie z.B. die Aussage über das langfristige Bauerwartungsland oder die Realisierung von einem Camping- und Golfplatz, im jetzigen Zeitpunkt zwar umgangen aber nicht vergessen werden. Zudem hat es den Vorteil, dass mit relativ wenig Aufwand richtplanmässige Anliegen verändert und den dazumaligen Vorstellungen entsprechend angepasst werden können.

4.3. Richtplaninhalt

Bezüglich des Richtplaninhaltes gibt es einige erwähnenswerte Schwerpunkte:

- a) *Siedlung/Wohn- und Lebensraum:*
In allen Fraktionen sind langfristige Baugebietsreserven vorgesehen, die nicht in den jeweiligen Zonenplänen zum Ausdruck kommen. Es soll der dazumaligen Behörde vorbehalten sein, die Prioritäten festzulegen.

b) *Landwirtschaft/Landschaft:*

Im Bereich der ehemals vorgesehenen Talstation Schiferbahn ist eine Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden und zwar als Option für eine spätere mögliche touristische Entwicklung.

Zwei Themen waren im Rahmen der Revisionsarbeiten immer wieder Gegenstand von Diskussionen, nämlich ein gut erschlossener Campingplatz im Einzugsbereich der künftigen Umfahrungsstrasse und ein Golfplatz. Allerdings ergaben sich bis anhin keine Aussagen über potentielle Standorte, ausgenommen eines möglichen Golfplatzstandortes im Bereich Berriboden.

c) *Verkehr/Fremdenverkehr:*

Bezüglich des Verkehrs steht die Umfahrungsstrasse an oberster Stelle. Hier soll im Gebiet der Chollernen (Verknüpfung Bahn/Strasse) eine P+R-Anlage erstellt werden. Zu prüfen und nach Möglichkeit unbedingt zu realisieren ist eine Gewerbezone an diesem Standort.

Ortsintern von Bedeutung sind zudem zentrale Parkplatzanlagen für Pw als auch für Autocars, insbesondere in den reise starken Monaten. Daneben geht es auch um kleinere dezentrale Quartieranlagen, die mittel- bis langfristig zu bauen sind.

Ein besonderes Kapitel nehmen die Fuss- und Wanderwege ein. Innerhalb des Generellen Erschliessungsplanes werden die Wege in separaten Plänen geregelt, weil deren Stellenwert anders beurteilt wird, als jener der übrigen Infrastrukturanlagen.

Abkan / Drponien?

5. Nutzungsplanung

5.1. Allgemeines

Im Rahmen der zu revidierenden Grundordnung werden folgende rechtsverbindliche Bestandteile erlassen: Zonenpläne 1:2'500 aller Fraktionen, Zonenplan 1:25'000 über das Gemeindegebiet, Generelle Erschliessungspläne 1:2'500 wiederum aller Fraktionen (letztere getrennt nach Verkehrslagen einerseits bzw. öffentliche Fuss- und Wanderwege andererseits). Auf den Generellen Gestaltungsplan als separater Plan wird vorerst verzichtet. Entsprechende Hinweise werden direkt in die Zonenpläne integriert.

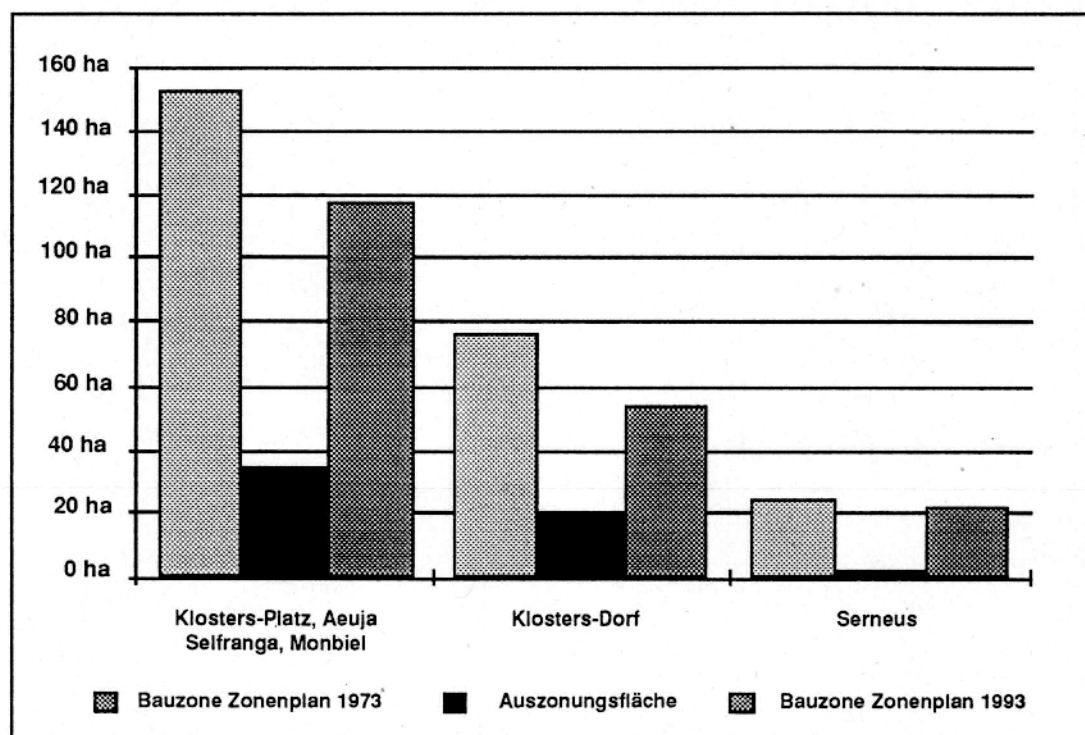
Tabelle 2: Übersicht betreffend neue Bauzonenfläche Klosters-Serneus

| Zonenbezeichnung | | Klosters-Platz Aeuja, Selfr. und Monbiel | Klosters-Dorf Schlappin | Serneus | TOTAL |
|----------------------------|------|--|----------------------------|----------------|------------------|
| Kernzone | K | 171'200 | 13'600 | | 184'800 |
| Dorfzone | D | 140'800 | 24'200 | 50'400 | 215'400 |
| Wohnzone 0.4 | W04 | 141'400 | 21'200 | 18'700 | 181'300 |
| Wohnzone 0.5 | W05 | 333'700 | 158'400 | 101'200 | 593'300 |
| Wohnzone 0.6 | W06 | 149'200 | 112'400 | | 261'600 |
| Wohnzone 0.8 | W08 | 71'000 | 182'500 | | 253'500 |
| Gewerbe-Wohnzone 0.8 | GW08 | 81'000 | 6'700 | 18'200 | 105'900 |
| Gewerbezone | G | | 14'000 | 28'800 | 42'800 |
| Sportzone | S | | | 5'800 | 5'800 |
| Kurzzone | H | | | 10'600 | 10'600 |
| Zwischentotal in m2 | | 1'088'300 | 533'000 | 233'700 | 1'855'000 |
| Zone f. öffentl. B. und A. | ZöBA | 115'400 | 41'100 | 7'900 | 164'400 |
| Total Bauzone in m2 | | 1'203'700 | 574'100 | 241'600 | 2'019'400 |

Was die Bauzonenfläche betrifft, so werden von den gesamthaft 253.8 ha ca. 51.9 ha (- 20.5 %) ausgezont, womit noch eine Bauzonenfläche von 201.9 ha (inkl. ZöBA) verbleibt. Gegenüber der zur Vorprüfung eingereichten Bauzonengrösse vergrössert sich die Gesamtfläche um knapp 4 ha.

Die Reduktion von über 50 ha sind als Nettofläche zu verstehen, da neben zahlreichen Auszonungen auch standortbedingte Einzonungen von meist überbauten Grundstücken vorgenommen wurde. Von den 201.9 ha sind per Ende 1992 rund 156 ha oder knapp 77 % überbaut und genutzt. Die restliche noch nicht genutzte Bauzonenfläche von rund 46 ha ist mehrheitlich voll oder zumindest teilweise erschlossen.

Tabelle 3: Übersicht betreffend Bauzonen-Flächenvergleich alt und neu



In der Beurteilung der Differenzen zwischen dem Zonenplan 1973 und dem aktuell revidierten Zonenplan fällt vor allem auf, dass keine Etappierung mehr vorgesehen ist. Dies deshalb, weil die Erschliessung der verbleibenden Bauzonenfläche weitgehend oder zumindest teilweise vollzogen ist. Daneben wird noch konsequenter auf die bestehende Siedlungsstruktur geachtet, d.h. Nutzung und Gebäudegrössen. Im Zuge weiterer Anliegen werden zudem teilweise neue Zonen geschaffen, die Wohnzonen in der Regel mit einer höheren Ausnützung versehen, die Ortskerne von Serneus und Klosters-Platz speziell behandelt und verschiedene überlagerte Zonen angepasst.

Der Zonenplan ist in seinem Aufbau bei allen Fraktionen nach denselben Kriterien erarbeitet worden. Das betrifft insbesondere auch die Beschreibung der jeweiligen Zone, sei es nun in Serneus oder in Klosters-Platz. Bezüglich des Inhaltes wird unterschieden zwischen den Grundnutzungen, den überlagerten Nutzungen sowie den Gestaltungselementen, welche die Funktion des Generellen Gestaltungsplanes soweit übernehmen, wie es zweckmässigerweise umgesetzt werden kann.

Nicht Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision sind die verschiedenen Inventare, namentlich das Siedlungs-, Landschafts- und Gewässerschutzinventar. Die Gründe liegen vorab im zeitlichen und kostenmässigen Aufwand. Die Gemeinde will die vorliegende Revision, nach einer recht langen Bearbeitungszeit, endlich abschliessen und erst in einer späteren Phase die erforderlichen Inventare erstellen. Gestützt auf die neuen Unterlagen kann dannzumal mit den rechtsgültigen Abgrenzungen besser auf die Detailanliegen eingegangen werden.

Inventare

5.2. Zonenplan Serneus

Der Zonenplan Serneus ist im vorliegenden Revisionsverfahren bereits vorgezogen worden. Die Regierung genehmigte mit Beschluss vom 10. Juli 1990 den Zonenplan mit Vorbehalten. Massgebend für die Einschränkungen waren vorab drei Gründe, nämlich die aus der Sicht der Regierung nicht abschliessend mögliche Beurteilung nur allein von Serneus, die noch fehlenden baugesetzlichen Bestimmungen zu einzelnen neu geschaffenen Bestandteilen im Zonenplan und die damals noch nicht definitive Linieneinführung der Prättigauerstrasse. In der Zwischenzeit liegen sowohl die übrigen Zonenpläne als auch das revidierte Baugesetz vor. Damit kann die Beurteilung der noch offenen Punkte endgültig vorgenommen werden.

①
②
③

Tabelle 4: Übersicht der Bauzonenfläche alt und neu in Serneus

| Zonenart | | Fläche nach ZP 1973 | Fläche nach ZP 1993 |
|--------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| Dorfzone | D | 5,5 ha | 5.0 ha |
| Wohnzone 0,3 | W 0,3 | 2,8 ha | |
| Wohnzone 0,4, 1. Etappe | W 0,4 | 2,6 ha | 1.9 ha |
| Wohnzone 0,4, 2. Etappe | W 0,4 | 9,8 ha | |
| Wohnzone 0,5 | W 0,5 | | 10.1 ha |
| Kurzzone | H | | 1.0 ha |
| Wohn-Gewerbezone 08 | WG | 2,6 ha | |
| Gewerbe-Wohnzone 08 | GW | | 1.8 ha |
| Gewerbezone | G | | 2.9 ha |
| Zone öffentlicher B+A | ZöBA | 1,6 ha | 0.8 ha |
| Sportzone | S | | 0.6 ha |
| Total Zonenfläche | | 24,9 ha | 24.1 |

0,8 ha
3,2 %

Ein Vergleich der einzelnen Zonen und deren Flächen ist wohl möglich muss aber teilweise relativiert werden. In Serneus sind die bisherigen Wohnzonen W 0,3 und W 0,4 2. Etappe mit einer Gesamtfläche von 12.6 ha zu Gunsten der Wohnzone W 0.5 aufgehoben worden.

Ganz neu wurde die Gewerbezone geschaffen, wobei die Regierung u.a. gerade bei dieser Zone, im Rahmen ihrer Genehmigung des Zonenplanes 1990, noch Vorbehalte gemacht hat. Die Gewerbezone in der Walki ist an die dringend notwendigen Anforderungen, bezüglich verfügbare und nutzbare Fläche, angepasst worden. Davon wird auch ein Waldstück betroffen, bei welchem die Gemeinde das Rodungsgesuch mit dem Genehmigungsverfahren der Ortsplanungsrevision stellt. Ein Verzicht ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, würden damit doch erforderliche Erweiterungen verunmöglicht.

Walki

In der Zwischenzeit liegen auch die Zonenpläne Dorf und Platz inkl. den übrigen Fraktionen vor, womit eine Gesamtbeurteilung der nicht genehmigten Bauzonen in Serneus möglich ist. Das betrifft insbesondere auch die zwei Gebiete Wiseli und Under Bödeli. *Kleinobang*

Im Gebiet Löser (zwischen der ARA und der Landquart) wird neu eine Materialablagungszone vorgesehen. Die der Gemeinde gehörende Parzelle (betroffene Fläche ca. 5'500 m²) liegt im Mittel etwa 1.0 bis 1.5 m tiefer als das umliegende Gelände und erlaubt ein Auffüllvolumen von gegen 10'000 m³. Damit kann an einem wenig exponierten Standort ein Teil der von der Gemeinde zu erfüllenden Aufgabe gelöst werden und zwar ohne lange Transportfahrten in der Region.

Weitere Ergänzungen gegenüber dem Zonenplan Serneus von 1990 sind bei der konkreten Umschreibung des Ortsbildschutzzonenperimeters im Baugesetz gemacht worden, der örtlichen Korrektur des Schutzzonenperimeters für die Mineralquelle bzw. der Kurzzone im Bad, der Anpassung der Zonengrenze an die Gefahrenzone im Gebiet Ganschiersch und der Aufstufung betreffend die Lärmempfindlichkeitsstufe im Bereich Pagrüg bis Mezzaselva.

5.3. Zonenplan Klosters-Dorf/Schlappin

a) Grundnutzungen

Der Zonenplan Klosters-Dorf, inkl. Schlappin, ist im Winter 1989/90 dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung eingereicht worden. Dies im Wissen, dass auch hier keine Gesamtbeurteilung möglich war, fehlten damals doch noch der Generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz. Aufgrund der seitens des ARP erfolgten Stellungnahme vom 29. Mai 1990 - eine Vorprüfung wurde nicht durchgeführt - kann daher nicht auf eine Aussage zum Zonenplan abgestützt werden.

Hinsichtlich der Bauzonengrösse ergeben sich in Klosters-Dorf einige klare Aussagen. So wird die noch gültige Fläche von 76.2 ha auf neu 57.4 ha reduziert. Das entspricht einer Netto-Auszonung von knapp 25 %, oder 18.8 ha. Dabei werden vor allem grosse Flächen in den reinen Wohnzonen, so die Wohnzonen W 0.25 und W 0.3 betroffen, welche zu Gunsten der Wohnzone W 5 aufgegeben werden.

Die aktuelle Zonenplanvorlage weicht inhaltlich gegenüber dem Zonenplan 1973 in einigen wesentlichen Punkten ab:

- Generell haben sich verschiedene freiwillige Auszonungen ergeben, vorallem seitens der Landwirtschaft, welche aus Existenzgründen auf das landwirtschaftlich nutzbare Land angewiesen sind;
- Im Gebiet Gruobastutz bis zum Schlappinbach wird eine klare Konzentration auf weitgehend überbaute oder teilweise überbaute Grundstücke vorgenommen;
- Im Gebiet Gruobastutz - Chlus sind, in Zusammenhang mit der Steinschlaggefahr im Wald, die Zonengrenzen und Gefahrenzonen aufeinander abgestimmt worden;
- Talseitig der Landstrasse, zwischen dem Gebiet Gäuggeli und dem Talbach konnten die nicht erschlossenen Grundstücke mehrheitlich ausgezont werden;
- Dasselbe trifft auch im Gebiet Mura und insbesondere zwischen dem Skilift Alpenrösli und dem Kanal zu;
- die Landwirtschaftszone grenzt konsequent an die Bauzone, mit Ausnahme im Gebiet "Under Ganda" und östlich der Madrisa-Talstation. An beiden Standorten ist die Grundnutzung noch offen, wobei die landwirtschaftliche Nutzung aber bereits heute von sekundärer Bedeutung ist;
- In einigen Wohngebieten ist die Verdichtung der Siedlungsstruktur vorgesehen.

Tabelle 5: Übersicht der Bauzonenfläche alt und neu in Klosters-Dorf

| Zonenart | | Fläche nach ZP 1973 | Fläche nach ZP 1993 |
|--------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| Kernzone | K | 2,0 ha | 1,4 ha |
| Dorfzone | D | | 2,4 ha |
| Wohnzone 0,25 | W 0,25 | 4,2 ha | |
| Wohnzone 0,3 | W 0,3 | 16,0 ha | |
| Wohnzone 0,4 | W 0,4 | 13,6 ha | 2,1 ha |
| Wohnzone 0,5 | W 0,5 | | 15,9 ha |
| Wohnzone 0,6 | W 0,6 | 22,0 ha | 11,2 ha |
| Wohnzone 0,8 | W 0,8 | 10,9 ha | 18,2 ha |
| Wohn-Gewerbezone 06 | WG | 0,8 ha | |
| Gewerbe-Wohnzone 08 | GW | | 0,7 ha |
| Gewerbezone | G | 0,9 ha | 1,4 ha |
| Zone öffentlicher B+A | ZöBA | 5,8 ha | 4,1 ha |
| Total Zonenfläche | | 76,2 ha | 57,4 ha |

Δ 18,8 ha
24,67%

Abweichend zum bisherigen Vorschlag mit der Dorfzone wird neu in Schlappin keine Bauzone mehr geschaffen. Die Verhältnisse präsentieren sich so, dass Neubauten nicht zugelassen werden sollen, hingegen für Umbauten und Erweiterungen, im Sinne des kantonalen Raumplanungsgesetzes, ein Spielraum vorbehalten bleibt. Hinzu kommt, dass die ganzjährige Erschliessung zwischen dem Dorf und Schlappin nicht gewährleistet ist.

Die bisherige Wohnzone 0,25 ist generell durch die Zone W 0,4 und W 0,5 ersetzt worden und zwar aus Gründen der Nutzungsverdichtung wie auch der besseren Baulandnutzung. Das betrifft ausschliesslich das Gebiet "Lehen". Die bisherige Zone 0,3 ist, soweit keine Auszonung stattgefunden hat, generell aufgezonnt worden, so in der "Mura" und "Überm Bach". Die Wohnzone 0,4 ist nur noch in einem Gebiet vorgesehen und wird damit ebenfalls den heutigen Verhältnissen angepasst. Eine flächenmässige Erweiterung erfährt die Wohnzone 0,8, welche gerade im Bereich zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt. Im Laufe der Bearbeitung hat sich verschiedentlich gezeigt, dass Korrekturen aufgrund der bestehenden Bauweise bei den Zonenart zweckmässig waren.

Im Bereich des oberen Grubastutz sind aufgrund der baulichen Massnahmen und der Neuurteilung seitens der Gefahrenzonenkommission die überbauten Grundstücke in der Bauzone beibehalten worden.

Bei der Gewerbezone ergibt sich eine Erweiterung, aufgrund der bestehenden Nutzungen. Die dazwischen im übrigen Gemeindegebiet liegenden Parzellen können z.T. als potentiell gewerblich nutzbares Land beurteilt werden, ohne aber bereits heute darauf einen Anspruch ableiten zu wollen. Die Zukunft wird zeigen, ob mit einer besseren Verbindung zur Hauptstrasse diesbezüglich mehr Raum zu schaffen ist.

Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen im Gebiet "Under Ganda" wird aufgehoben und in den Bereich der Talstation Madrisabahn verlegt. Damit entsteht auch eine Flächenreduktion von knapp 2 ha. Eine Überprüfung ergab, dass vorallem aus erschliessungsmässigen Gründen der bergseitige Standort Vorteile aufweist. Aktuelle Bedürfnisse bestehen dabei in Richtung Tennishalle, wo es durchaus denkbar ist, den Parkplatz zu integrieren und in Mehrfachkombination zu nutzen. Im oberen Teilgebiet

des Madrisa-Parkplatzes tangiert daher die ZöBA ein kleines Teilstück der Forstwirtschaftszone. Im Interesse dieser längerfristigen Mehrfachnutzung sowie einer zweckmässigen Abgrenzung wird die Gemeinde diesbezüglich ein Rodungsgesuch stellen. Neu hinzu kommt die bestehende Schiessanlage in der Gulfia. Ansonsten beschränkt sich die ZöBA auf die vorhandenen Einrichtungen (Details siehe auch Kapitel 5.5).

b) Überlagerte Nutzungen

Bei den überlagerten Zonen fällt gegenüber dem Zonenplan 1973 die Erweiterung der Wintersportzone in der Boschga auf. Diese Ergänzung steht in direktem Zusammenhang mit der heutigen Wintersportnutzung Langlauf, Schlitteln oder Spazieren. Eine Ausweitung in Richtung mechanischer Transportanlagen ist nicht vorgesehen. Die übrigen teilweise angepassten Abgrenzungen sind in enger Zusammenarbeit mit dem Kur- und Verkehrsverein festgehalten worden. Hierzu gehört auch die Wintersportzone in Richtung Schlappin mit einer vorgesehenen Beschneiungszone.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Ausscheidung von entsprechenden Schutz-zonen seitens der Gemeinde äusserst zurückhaltend beurteilt wird. Dies u.a. mit der Überlegung, dass ein sehr grosser Teil des Gemeindegebietes (siehe Zonenplan Mst. 1:25'000) mit einer eigentlichen Landschaftsschutzzone versehen wird, weite Teile mit regionalem und kommunalem Charakter ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen und ebenfalls wesentliche Anliegen im Bereich der Forstwirtschaft mit der Waldausscheidung geschützt sind. Es liegt in jedem Fall an der Behörde, hier ihren Einfluss für den notwendigen Schutz geltend zu machen.

Die im Gebiet des unteren Gäuggeliweges empfohlene Archäologiezone wird nicht aufgenommen. Nach Ansicht der Gemeindebehörde handelt es sich hier nicht um ein derartig archäologisch interessantes Gebiet, als dass dessen Aufnahme in den Zonenplan gerechtfertigt wäre.

5.4. Zonenplan Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja und Monbiel

a) Grundnutzungen

Der vorliegende Zonenplan ist der am intensivsten behandelte Plan und zwar auf grund seiner Grösse und Komplexität. Einer der Grundsätze war denn auch, zu versuchen, dass die in Serneus und Klosters-Dorf erfolgten Korrekturen bezüglich der Bauzonen-grösse hier sinngemäss ebenfalls angewendet werden konnten. Als wesentliche Bestandteile der ganzen Behandlung waren, neben der Zonenabgrenzung, drei Bereiche: Die Gefahrenzonenabgrenzung im Gebiet "Talbach/Mutta/Russna", die Grösse und der genaue Standort für ein Sportzentrum sowie die Gewerbezone in Klosters-Platz.

Flächenmässig ist eine Reduktion von 152.7 ha auf 120.4 ha (-34 ha bzw 21 %) im Zonenplan enthalten, wobei grosse Teile dieser Reduktionen sich beidseits der Landquart in den flachen Gebieten befinden. Auch hier sind die 32.3 ha als Nettofläche zu verstehen, sind doch neben den eigentlichen Auszonungen einige punktuelle Einzonungen von meist überbauten Parzellen enthalten. Bei der Zonenzuweisung wurde verstärkt auf die gegebenen Situationen in der Siedlungsstruktur abgestützt. Damit entstanden einerseits z.T. Abzonungen wie in der Aeuja oder in Selfranga, andererseits aber auch Aufzonungen, so vorallem in den zentrumsnahen Wohngebieten.

Die grössten Differenzen entstehen bei den Wohnzonen, wird doch deren Fläche von 108.6 ha auf neu noch 69.6 ha verkleinert. Die bisherige Gewerbezone im Gebiet Selfranga fällt infolge Vereinatunnel vorläufig weg. Demgegenüber wird der Anteil der Gewerbe-Wohnzone vergrössert. Ebenfalls zugenommen hat die ZöBA, wobei hier die Festsetzung vorhandener Sachverhalte geregelt wird.

Tabelle 6: Übersicht der Bauzonenfläche alt und neu in Klosters-Platz, Aeuja, Selfranga und Monbiel

| Zonenart | | Fläche nach ZP 1973 | Fläche nach ZP 1993 |
|--------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| Kernzone | K | 12,4 ha | 17.1 ha |
| Dorfzone | D | 18,7 ha | 14.1 ha |
| Wohnzone 0,25 | W 0,25 | 5,6 ha | |
| Wohnzone 0,3 | W 0,3 | 63,9 ha | |
| Wohnzone 0,4 | W 0,4 | 18,0 ha | 14.1 ha |
| Wohnzone 0,5 | W 0,5 | | 33.4 ha |
| Wohnzone 0,6 | W 0,6 | 12,0 ha | 15.0 ha |
| Wohnzone 0,8 | W 0,8 | 5,8 ha | 7.1 ha |
| Wohnzone 1,0 | W 1,0 | 3,3 ha | |
| Wohn-Gewerbezone 0,4 | WG | 0,5 ha | |
| Wohn-Gewerbezone 0,8 | WG | 3,0 ha | |
| Gewerbe-Wohnzone 0,8 | GW | | 8.1 ha |
| Gewerbezone | G | 2,0 ha | |
| Zone öffentlicher B+A | ZöBA | 7,5 ha | 11.5 ha |
| Total Zonenfläche | | 152,7 ha | 120.4 ha |

△ 32,3 ha
21,15%

Der neue Zonenplan weicht gegenüber demjenigen von 1973 ebenfalls in mehreren Punkten ab:

- Im Gegensatz zu Klosters-Dorf ist der Anteil an freiwilligen Auszonungen im Platz, Aeuja, Selfranga und Monbiel geringer;
- Die Kern- und Dorfzonenabgrenzung ist vermehrt auf die vorhandene Siedlungsstruktur abgestimmt worden;
- Grosse Flächen beidseits der Landquart - im Bereich Doggiloch/Aeuja/Au - sind der Landwirtschaftszone zugewiesen worden;
- Das ganze Gebiet zwischen Selfranga und Vereina-Verladebahnhof ist von einer Zonenzuweisung ausgeklammert worden;
- Es fehlt die so dringend benötigte Gewerbezone, weil entweder eine entsprechende Zonausscheidung aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich oder rechtlich noch nicht geregelt ist (Raum Selfranga, Verladebahnhof, Anschluss alte Kantonsstrasse)
- Im Bereich Fuchsfarm/Pardels sind, bedingt durch die momentane Abgrenzung der Gefahrenzone 1, Teile der überbauten Grundstücke nicht mehr in der Bauzone;
- Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist konsequent bis an die Bauzonen-grenze herangeführt worden, ausgenommen bis anhin ausserhalb der Bauzone überbauter Parzellen;
- Der Zonenplan enthält konkrete Aussagen zu den Gestaltungselementen, wie die Quartierplanpflicht, den Ortsbildschutz-Perimeter, die Kulturobjekte, die geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten;

Die Kernzone entspricht im Grundsatz der bisherigen Abgrenzung. Sie wird dort erweitert, wo die bestehende Struktur das auch gerechtfertigt (u.a. alte eher dichtere Bausubstanz oder sonst eine dichte Bauweise, wie beim Hotel Pardenn). Entlang der Hauptstrasse in Richtung katholische Kirche soll die Kernzone eine Pufferfunktion übernehmen. Die Ausscheidung der Dorfzonen ist ebenfalls stark auf die bestehenden Gebiete Selfranga, Aeuja und Monbiel ausgerichtet, wobei die Abgrenzung z.T. noch strenger auf die traditionelle Siedlung Rücksicht nimmt.

Bei den Wohnzonen gibt es eine grosse Flächenreduktion um gegen 36 %, d.h. von 108.6 ha auf noch 69.6 ha. Allerdings wird mit der generell höheren Ausnutzungsziffer eine Verdichtung vorgesehen, die grundsätzlich angebracht ist. So werden die bisherigen Wohnzone 0.25 und 0.3 zugunsten der Wohnzone W 0,4 bzw. der W 0,5 aufgehoben. Die bisherige Wohnzone 1.0 entlang der Monbielerstrasse (im Bereich des Hotels Pardenn) sowie zwischen Doggiloch- und Selfrangastrasse werden zugunsten der Kernzone aufgehoben. Die bestehende Siedlungsstruktur entspricht nämlich vermehrt den Ausläufern der gewachsenen Kerngebiete.

Auffallend sind im Bereich der Monbielerstrasse die nicht eingezonten aber teilweise überbauten Grundstücke. Grundlage hierzu ist der Zonenplan 1973, der in diesem Gebiet sämtliche sich in der Gefahrenzone 2 befindende Grundstücke im übrigen Gemeindegebiet enthält. In Anbetracht, dass mit der jetzigen Revision nur ganz beschränkt Neueinzonungen vorgenommen werden sollen, sind im vorliegenden Fall die meisten Grundstücke konsequenterweise im übrigen Gemeindegebiet belassen worden. Der Ausbau bestehender Wohnbauten aufgrund des kantonalen Raumplanungsgesetzes ist gewährleistet.

Die bisherige Wohn-Gewerbezone wird umgetauft in die Gewerbe-Wohnzone, damit die Bedeutung und der Stellenwert der gewerblichen Nutzung auch nach aussen sichtbar wird. Der Spielraum für eine entsprechende Zonenzuweisung ist hingegen relativ eng. Neben der bisherigen Zone im vorderen Doggiloch wird neu zwischen den Capp Seen und der Aeuja - im Bereich der Schattenseite - durchgehend eine Gewerbe-Wohnzone ausgedehnt.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird, gegenüber dem bisherigem ZP, um über 70 % vergrössert (siehe auch Kapitel 5.5). Neben den bereits bestehenden Einrichtungen kommen neu ebenfalls bestehende Bauten und Anlagen hinzu, wie die Gotschna-Talstation, das Bürgerheim, einige kleinere Flächen für Parkplätze, Gemeindebauten und spezielle öffentliche Gebäude. Die kantonale Fischzuchtanstalt bei den Capp-Seen wird, soweit sie nicht das Gewässer tangiert, ebenfalls der ZöBA zugewiesen. Im Gegensatz zum Vorprüfungsbericht ist die Gemeinde der Ansicht, dass die Ausscheidung in ZöBA bzw. Gewässerflächen sinnvoll und auch wünschbar ist.

Ein wesentlicher Bestandteil des Zonenplanes ist die Zonenzuweisung im Gebiet Christlich. Obwohl die Volksabstimmung für eine Sportanlage im Februar 1993 negativ ausgefallen ist, will sich die Gemeinde mit der vorliegenden Zonenbegrenzung künftige Optionen offen halten. Das führt für einzelne Grundstücke zur Zuweisung in das übrige Gemeindegebiet. Die entlang der Landquart bis anhin bestehende Freihaltezone wird beibehalten, d.h. nicht aufgehoben. Der siedlungsgestalterischen Funktion wird damit Rechnung getragen.

b) Überlagerte Nutzungen

Die im Plan eingezeichneten Gefahrenzonen stellen auf den vorhandenen und in der Zwischenzeit teilweise aktualisierten Grundlagen der Gefahrenzonenkommission ab. Als entscheidende Abweichung muss die Korrektur im Gebiet der Pardels beurteilt werden. Hier werden einige meist langjährig bestehende Bauten direkt tangiert, indem sie sich weiterhin innerhalb der Gefahrenzone 1 befinden und somit nicht eingezont werden können. Eine Korrektur kann daher erst mit der Gefahrenbehebung vorgenommen werden.

Bei der Wintersportzone erfolgt eine Ausweitung über das Siedlungsgebiet, insbesondere im Bereich Aeuja und Monbiel. Entlang der linken Landquartseite, bei der Abfahrt von Gotschna und beim Selfranga-Skilift ist zudem eine Beschneiungszone ausgedehnt worden. Sie soll die Beschneigung von kritischen Stellen ermöglichen und

zwar sowohl beim Langlauf wie beim alpinen Skisport. Die Beschneigungszone der Talabfahrt Schwendi - Klosters ist bereits Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Neu vorgesehen ist die Reaktivierung der Sprungschanze im Gebiet Skilift Selfranga, welche sich noch im Wald befindet. Das Rodungsgesuch ist seitens der Gemeinde noch zu stellen.

c) Gestaltungselemente

Bezüglich der Gestaltungselemente sind die wesentlichen Bestandteile des Generellen Gestaltungsplanes neu direkt im Zonenplan integriert. Dies vor allem aus Gründen der Umsetzung und der besseren Verständlichkeit auf kommunaler Ebene. Massgebend sind die drei Elemente: die Quartierplanpflicht, der Ortsbildschutz-Zone sowie die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten, für welche im Plan ein separater Ausschnitt enthalten ist. Damit können verstärkt zum bisherigen Zonenplan die gestalterischen Kriterien auch von der Behörde einbezogen werden.

5.5. Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA)

Der Anteil an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen macht von der gesamten neu ausgeschiedenen Bauzone 16.4 ha oder rund 8 % aus, wobei sich der grösste Anteil (11.5 ha) auf Klosters-Platz konzentriert. Ein Vergleich zwischen der im Zonenplan 1973 bzw. im Zonenplan 1993 enthaltenen ZöBA ist nur beschränkt möglich. Zum einen fallen mit der Revision 87/93 einzelne Standorte weg, so eine Fläche in Serneus (mögliche Station der Schiferbahn), in Klosters-Dorf (Under Ganda), und im Bereich des Kanals/Murastrasse (seinerzeitiger Standort für ein Altersheim). Zum andern sind neue, z.T. bereits überbaute und genutzte Gebiete hinzu gekommen, so in Klosters-Dorf die 300 m Schiessanlage in der Gulfia, die ARA, das Bahnhofareal der RhB, die Talstation der Madrisabahn und der dazugehörige Parkplatz. In Klosters-Platz sind es das restliche Bahnareal mit den Parkplätzen und der Talstation der Gotschnabahn und die kantonale Fischzuchtanstalt bei den Capp Seen.

Tabelle 7: Übersicht betreffend ZöBA im ZP 1973 und ZP 1993

| Fraktionen | Zonenplan 1973 | | Zonenplan 1993 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Total | genutzt | Total | genutzt |
| Klosters-Platz, Aeuja, Selfranga, Monbiel | 7.5 ha | 7.4 ha | 11.5 ha | 11.3 ha |
| Klosters-Dorf | 5.9 ha | 2.4 ha | 4.1 ha | 3.5 ha |
| Serneus | 1.6 ha | 0.3 ha | 0.8 ha | 0.8 ha |
| Total Fläche in ha | 15.0 ha | 10.1 ha | 16.4 ha | 15.6 ha |

Im Rahmen der Zonenplanrevision hat eine Verlagerung der eingezonten Flächen soweit stattgefunden, wie sie für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre gerechtfertigt ist. Die Ausscheidung erfolgte nach zwei Kriterien: a) Überbaute und öffentlich oder im öffentlichen Interesse genutzte Einrichtungen sowie b) Gebiete und Parzellen, bei denen konkrete Absichten aufgrund vorhandener Bedürfnisse vorliegen.

Bei der Beurteilung der ZöBA gemäss Zonenplan 1993 muss festgehalten werden, dass von den 16.4 ha deren 15.6 ha (95 %) bereits genutzt sind! Ein grosser Spielraum besteht somit nicht mehr. Im Rahmen der künftigen Sportanlagenplanung ist zu prüfen, wie weit zusätzliche Flächen für die ZöBA verfügbar zu machen sind.

Tabelle 8: Übersicht betreffend die ZöBA nach Fraktionen im ZP 1993

| Anlagegruppen | Klosters-Platz mit Fraktionen | Klosters-Dorf | Serneus | T O T A L |
|---|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| a) Verkehr und Versorgung Grössere Parkierungsanlagen Gemeindebauwerke Fischzuchtanlage Caap Seen Bergbahnen Gotschna / Madrisa RhB-Areal | 55'690 m ² | 24'480 m ² | 3'830 m ² | 84'000 m ² |
| b) Bildung und Erholung Kindergarten, Schulen Kulturstätten (u.a. Nuttlihüsi) Spielplätze Sportanlagen | 48'010 m ² | 14'370 m ² | 3'200 m ² | 65'580 m ² |
| c) Sozial-, Gesundheitswesen Altersheim Kirchen und Friedhöfe | 8'590 m ² | 2'280 m ² | 860 m ² | 11'730 m ² |
| d) Verwaltung und Recht Gemeindeverwaltung | 3'160 m ² | | | 3'160 m ² |
| T O T A L | 115'450 m² | 41'130 m² | 7'890 m² | 164'470 m² |

Was die Abschätzung des künftigen Bedarfs an ZöBA betrifft, so gestaltet sich das in einer Tourismusgemeinde recht schwierig. Neben den Einwohnerzahlen sind auch die Anzahl Betten in der Hotellerie und Parahotellerie massgebend, sowie in beschränktem Umfang die Arbeitsplätze. Allerdings muss zwischen dem Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung (Kindergarten, Schulen, Sportanlagen, soziale Institutionen) und demjenigen eines mit Gästen und Ausflüglern besetzten Ferienortes (Erholungs- und weitere Sportanlagen, Parkplätze, evtl. kulturelle Einrichtungen) differenziert werden. Die Hochrechnung anhand eines geschätzten Flächenbedarfs pro Einwohner wird somit relativiert und verlagert sich vielmehr auf die Vorstellungen seitens der Gemeinde, unter Einbezug aller am Fremdenverkehr involvierten Kreise. Aufgrund der bisherigen Abklärungen kann immerhin festgehalten werden, dass die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Flächen dem bestehenden und dem künftigen Bedarf bis auf weiteres genügen.

6. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

6.1. Allgemeines

Da bis jetzt kein Genereller Erschliessungsplan in der Gemeinde Klosters-Serneus besteht, musste somit das Planungsinstrument hinsichtlich seiner Bedeutung und Aufgabe neu eingeführt werden. Aufgrund der letzten Revisionsvorlage 1981, wie auch der jetzigen Informationsauflagen, konnte davon ausgegangen werden, dass der Teil der öffentlichen Fuss- und Wanderwege nicht ohne Probleme abgeschlossen werden kann. Dieser Umstand war es denn auch, dass der Generelle Erschliessungsplan in zwei Teilpläne sowie nach den jeweiligen Fraktionen unterteilt worden ist:

- a) GEP, *Teil Verkehrsanlagen* mit Strassen, Parkierung, Ver- und Entsorgung, inkl. Land- und Forstwirtschaftswege sowie
- b) GEP, *Teil Öffentliche Fuss- und Wanderwege* (Die Planeinteilung weicht von derjenigen der Verkehrsanlagen ab).

Innerhalb der Generellen Erschliessungspläne sind auch die Wintersportzonen sowie die vereinzelt noch speziell ausgeschiedenen Beschneigungszone in Klosters-Dorf und

Klosters-Platz enthalten. Hinzuweisen ist, dass dabei die Beschneigungszone "Talabfahrt Schwendi - Klosters" bereits von der Regierung genehmigt worden ist.

Die in den Plänen aufgeführten Infrastrukturanlagen (Wasser und Abwasser) basieren auf den Plangrundlagen des Gemeindebauamtes, welches sie auch überprüft hat. Das existierende Velowegkonzept vom Dezember 1988 wird beibehalten und als Richtplanvorhaben aufgelistet, jedoch nicht in den GEP aufgenommen. Die im Vorprüfungsbericht erwähnten Wirtschaftswege Pardels-Clavadiel-Grassen Berg und Aeujer Mälchetti-Schwäderloch sind ergänzt worden.

Bezüglich der Fuss- und Wanderwege wird auf die fehlende Übereinstimmung mit dem kantonalen Inventarplan hingewiesen. Die Gemeinde kommt, unter Einbezug der speziell dafür gebildeten Arbeitsgruppe, zum Schluss, dass an den Plänen keine Ergänzungen angebracht sind und dass diese für die Gemeinde massgebend seien.

6.2. GEP Serneus, Verkehrsanlagen

Der Inhalt konzentriert sich auf die Festsetzung von bestehenden Verhältnissen. Von Bedeutung ist die Strassenverschiebung in der Sagarüti (neu vorgesehene Gewerbezone). Die heute mitten durch das Gelände führende Erschliessungsstrasse muss bei einer künftigen Nutzung verstärkt werden. Im Sinne einer haushälterischen Landnutzung soll sodann die Strasse in Richtung Landquart verlegt werden, damit das Land optimaler nutzbar wird.

In Zusammenhang mit dem von der Regierung genehmigten Projekt der Prättigauerstrasse wird der aktuelle Stand in den GEP integriert.

6.3. GEP Klosters-Dorf, Verkehrsanlagen

Aufgrund der Linienführung der neuen Prättigauerstrasse A28a wird das Siedlungsgebiet nur marginal betroffen, d.h. im Bereich der Gulfia. Da das ausgeschiedene Baugebiet weitgehend erschlossen ist, sind somit keine Neuanlagen erforderlich.

Ergänzt wird der Plan im Bereich zwischen Parkplatz Madrisbahn und Schlappin mit einer Wintersportzone bzw. mit der Beschneigungszone.

6.4. GEP Klosters-Platz mit Fraktionen, Verkehrsanlagen

Die Konsequenzen der neuen Prättigauerstrasse sind im Raum oberhalb von Selfranga recht einschneidend. Noch offen ist, abgesehen von der Linienführung und dem Anschluss an den Vereina-Verladebahnhof, die Erschliessung der zu ersetzenden Gewerbezone. Diese Aussage kann erst in einen späteren Zeitpunkt konkretisiert werden.

Das übrige Baugebiet ist ebenfalls weitgehend erschlossen. Von Bedeutung ist der Entscheid für die künftige Erschliessung im Gebiet Talbach/Christlich/Rohr. Hier galt es abzuwägen, ob zwischen der Monbielerstrasse im Raum Täschi und der Hauptstrasse via Talbachstrasse eine direkte Verbindung hergestellt werden soll. Frühzeitige Abklärungen ergaben, dass damit ohne Zweifel neuer Durchgangsverkehr in einem ausgesprochenen Wohngebiet geschaffen würde. Somit war klar, dass der Ausbau der künftigen Langholzstrasse nur bis ins Gebiet Rohr, u.a. zur Erschliessung von Christlich, erfolgen soll.

Weitere kleinere Neuerschliessungen ergeben sich in Zusammenhang mit künftigen Quartierplänen. Hier spielt vorab die Sicherstellung der alle Grundstücke umfassenden

Erschliessung eine zentrale Rolle. Das trifft in den Gebieten Bündi/Selfranga, Kohlplatz/Doggiloch, Bündi/Monbielerstrasse und Hof/Kanal zu.

6.5. GEP Öffentliche Fuss- und Wanderwege

In Abweichung zu den oberwähnten Generellen Erschliessungsplänen basieren die vorliegenden Pläne auf den Grundbuchunterlagen. Für das Bestimmen der öffentlichen Fuss- und Wanderwege waren denn auch neben den Angaben vom GEP-Entwurf 1981 vor allem die dafür eingesetzte Arbeitsgruppe, unter Beizug des Grundbuchverwalters, verantwortlich. Im Wissen um die heikle Bestandaufnahme wurden sämtliche Wege geprüft und sind zudem im Baugesetz speziell beschrieben.

7. Baugesetz

a) Ausgangslage zur Baugesetzrevision

Das nach wie vor gültige Baugesetz ist, wie der Zonenplan, in der Zwischenzeit 20 Jahre alt. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde Klosters-Serneus haben aber gezeigt, dass das Gesetz seine Aufgabe erfüllt hat, wenn auch nicht alle Mängel vermieden werden konnten. Allerdings kann es nicht immer Aufgabe des Baugesetzes sein, hier korrigierend einzugreifen.

Für die Revision ist eine Arbeitsgruppe aus der Planungskommission, unter Beizug des juristischen Beraters der Gemeinde ([REDACTED]), eingesetzt worden. Grundsätzlich ist an der bestehenden Systematik des Baugesetzes festgehalten worden. Abweichungen ergaben sich dort, wo die Erfahrung und das Verständnis für den Benutzer zu besseren Lösungen führte. Als Wegbegleiter diente das in der Zwischenzeit neu überarbeitete Muster-Baugesetz. Eigenständige Lösungen blieben aber immer vorbehalten. Im weiteren ergab sich, dass verschiedene neue übergeordnete Gesetzesgrundlagen einbezogen werden mussten, so die Bundesgesetze über die Raumplanung, den Umweltschutz sowie die Fuss- und Wanderwege, dann auch das kantonale Raumplanungsgesetz. In der nachfolgenden Gesetzeserläuterung wird auf die jeweiligen Besonderheiten eingegangen.

Im Jahre 1990 ist die Thematik der Ausnützungsziffer (AZ), innerhalb der Arbeitsgruppe Baugesetz, sehr intensiv untersucht worden. Die grundsätzlichen und spezifischen Fragen für oder gegen die AZ sind sodann von der Regierung in einer Stellungnahme im Februar 1991 beantwortet worden.

Die komplexe Materie eines Baugesetzes wie auch die intensiven und engagierten Diskussionen für die neue Fassung dieses Erlasses haben die Behörde veranlasst, zum Entwurf Ende 1992 eine zusätzliche breit abgestützte Vernehmlassung durchzuführen. Die Ergebnisse bestätigten weitgehend die geleisteten Arbeiten.

b) Allgemeines

Beim Hofstattrecht wird die zulässige Zweckänderung soweit ermöglicht, wie sie mit den jeweiligen Zonenvorschriften nicht im Widerspruch steht. So soll z.B. eine nicht mehr benutzte Stallbaute innerhalb der Kernzone - deren Baukubus zum Strassenbild gehört - durchaus umgewandelt werden können.

In Art. 3 wird auf die Erhaltung der im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen als Gestaltungselemente hingewiesen.

c) Richtplanung

Wie bereits unter Kapitel 4 "Richtplanung" beschrieben, besteht der kommunale Richtplan aus Objektblättern. Sie werden durch das Gemeindeparlament erlassen.

d) Grundordnung**d1) Zonenvorschriften**

Obwohl der Generelle Gestaltungsplan (GGP) als eigenständiges Planungsmittel fehlt ist er im Zonenplan speziell einbezogen. Im Sinne von Art. 18 KRG werden im Baugesetz die dazugehörigen Gestaltungsvorschriften erlassen. Trotz dieser Lösung wird mit Art. 12 die Voraussetzung für die Erarbeitung eines GGP geschaffen und soll die Freiheit für spätere Spezialregelungen in dann zumal bestimmenden Gebieten geben.

Die Kurzone ist eine in der jetzigen Revision neu geschaffene Zone, die lediglich beim Bad Serneus ausgeschieden und bereits von der Regierung genehmigt ist. Es zeigte sich im übrigen, dass die mögliche Alternative "Hotelzone" die Zielsetzung ebenfalls berücksichtigt. Aus grundsätzlichen Überlegungen soll aber der Begriff "Kur" in der Artikelbezeichnung erwähnt werden. Von der Einführung einer eigentlichen Hotelzone ist Abstand genommen worden.

Im Abweichung zur bisherigen Bezeichnung "Wohn-Gewerbezone" soll neu die Marginalie "Gewerbe-Wohnzone" in Vordergrund stehen. Damit wird darauf hingewiesen, dass der gewerblichen Nutzung in Zukunft ein stärkeres Gewicht zukommen soll und gleichzeitig eine beschränkte Schutzfunktion von der Nutzungsverdrängung beinhaltet. Der maximale Anteil von 70 % Wohnanteil ergibt sich aus der Realität in den Gewerbe-Wohnzonen. Es ist davon auszugehen, dass derartige Bauten in der Regel dreieinhalb Geschosse aufweisen und dass sich die gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschosse konzentriert. Das entspricht somit einem minimalen Anteil von 30 % an der Bruttogeschossfläche. Eine weitergehende verpflichtende Auflage als die maximal 70 % würde damit hingegen vermehrt Probleme in der Praxis schaffen.

Bei der Sportzone handelt es sich einzig um eine kleine Fläche in Serneus, welche im Sinne des Titels für Bauten und Anlagen des Sportes und der Erholung nutzbar sein soll. Von einer weitergehenden Umschreibung ist bewusst Abstand genommen worden, da die definitive Nutzung noch offen ist. Davon abgesehen gelten auch in dieser Zone die Vorschriften u.a. von Art. 3 "Schutz des Orts- und Landschaftsbildes".

Die Thematik der Ausnutzungsziffer ist, wie bereits erwähnt, während rund eines Jahres äusserst intensiv sowohl in der Arbeitsgruppe Baugesetz, als auch in der Planungskommission und in der Behörde diskutiert und kontradiktorisch behandelt worden. Aufgrund eines von der Gemeinde einverlangten regierungsrätlichen Stellungnahme hat sich ergeben, dass wie bisher in den Wohnzonen und Gewerbe-Wohnzonen an der Ausnutzungsziffer festgehalten wird.

In Abweichung zur noch geltenden Praxis werden neu nur noch zwei Grenzabstände definiert, was im übrigen auch der allgemeinen Situation und der einfacheren Handhabung dient. Ebenfalls neu ist die Möglichkeit, dass mittels Dienstbarkeiten die vorgeschriebenen Abstände reduziert werden können.

Die in den Zonenplänen eingetragenen Ortsbildschutz-Perimeter sind hier als Gestaltungselemente beschrieben, insbesondere auch die Möglichkeiten und Grenzen der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.

d2) Besondere Bauvorschriften

Drei für die qualitative Gestaltung wesentliche Bestimmungen sind in Artikel 45 ff umschrieben. Wenn auch nicht in jedem Fall messbar, so sollen doch die Vorschriften dazu dienen, den ortsüblichen Charakter zu wahren.

Bei den Pflichtparkplätzen ist, im Wissen um die in den Dorf- und Kernzonen oft engen Platzverhältnisse, das Instrument der finanziellen Ersatzabgabe geschaffen worden. Damit sollte auch für die jeweils Betroffenen eine rechtlich einwandfreie Grundlage ermöglicht werden. Es ist vorgesehen, dass für die Urnenabstimmung der Indexstand im Gesetzesartikel fixiert wird und damit die Basis für das Berechnen der jeweiligen Ersatzabgabe bildet.

d3) Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien

Als neues Instrument wird die Baugestaltungslinie vorgesehen. Sie soll dazu dienen, um in speziellen Strassenzügen die Qualität des Strassenbildes aufrecht erhalten oder bei Quartierplanungen qualitative Merkmale einbringen zu können.

e) Quartierplanung

Im noch gültigen Baugesetz wird neben der Quartierplanung auch die "Arealüberbauung" umschrieben. Die zwei Kapitel sind insofern berechtigt, als dass die Quartierplanung von der Erschliessungsplanung und der Baulandumlegung handelt und die Arealüberbauung von der Gestaltungsplanung. Es zeigt sich aber, dass in der Regel die Quartierpläne sowohl Aussagen über die Erschliessung als auch über die Gestaltung und evtl. Umlegung enthalten. Im Sinne einer Klarstellung und Vereinfachung für die Projektierenden und die Behörden werden die beiden Kapitel in einem zusammengefasst. Die Systematik und der Inhalt orientieren sich weitgehend am Muster-Baugesetz.

f) Baubewilligungsverfahren

Sinngemäss der bisherigen Systematik ist das Kapitel aufgebaut und entspricht ebenfalls überwiegend dem Muster-Baugesetz. Um der Praxis bei untergeordneten Bauvorhaben entsprechen zu können, wird das "Vereinfachte Verfahren" speziell umschrieben. Diese Massnahme drängt sich auf, weil ansonsten zu oft Unklarheiten entstehen und unnötige Konflikte durch Nichtwissen hervorgerufen werden.

g) Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Da mit dem vorliegenden Baugesetz und den jeweiligen Zonenplänen die Ausübung des Wintersportes im gewollten Umfang gewährleistet wird, kann das Gesetz zur Sicherung der Ausübung des Skisportes vom 17. Dezember 1961 aufgehoben werden.

h) Zonenschema

Das neue Zonenschema weicht lediglich in Teilbereichen vom bisherigen Schema ab, so vor allem bei den Grenzabständen, der neu verpflichtenden Zuweisung von Empfindlichkeitsstufen und der Konzentration bei den Anzahl unterschiedlichen Wohnzonen bzw. Wohn-Gewerbezone.

Inhaltlich erfahren die Gebäudehöhen eine z.T. minimale Reduktion. Die Firsthöhe wird entsprechend der bisherigen Praxis neu definiert. Bei den maximalen Gebäudelängen werden in einzelnen Wohnzonen ebenfalls kleinere Masse eingeführt. Bei den Grenzabständen wird der Grundsatz dem Prinzip der haushälterischen Baulandnutzung angeglichen und deshalb auf eher minimale Masse reduziert.

8. Zweitwohnungsbau

Die Gemeinde Klosters-Serneus verfügt über ca. 1'800 Betten in der Hotellerie und rund 6'900 in der Parahotellerie, was einem Verhältnis von annähernd 1 zu 4 entspricht. Was die Logiernächtezahl betrifft, so betrug sie 1990 in den Hotels rund 195'000 und in den Ferienwohnungen knapp 550'000, oder fast das Dreifache. Die entsprechende Bettenbelegung liegt bei gegen 110 Tagen in der Hotellerie und bei knapp 80 Tagen in der Parahotellerie. Es zeigt sich damit klar, dass die Bedeutung des Zweitwohnungsbaus in Klosters einen hohen Stellenwert innehat. Die Konsequenzen daraus sind die stark steigenden Boden- und Mietpreise für den Wohnraum.

Im Rahmen der Revisionsarbeiten ist mit der geltenden Planungszone auch eine vorläufige Zweitwohnungsbeschränkung verbunden. Verlangt werden zur Zeit 25 % Erstwohnanteil bei erteilten Baubewilligungen. Die Gemeinde ist sich allerdings im klaren, dass eine derartige Vorschrift noch keine Garantie für ein grösseres und preisgünstigeres Wohnungsangebot ist.

9. Planungsprotokoll

9.1. Information der Bevölkerung

Auf die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde grossen Wert gelegt. Bereits vor Beginn der eigentlichen Revisionsarbeiten wurden in der Klosterser Zeitung alle Betroffenen und Interessierten eingeladen, allfällige Wünsche für die Revision einzureichen. Davon wurde in allen Fraktionen äusserst rege Gebrauch gemacht.

Im Zeitpunkt der Problemanalysen, Zielsetzungen und Konfliktdarstellungen fanden die ersten Orientierungen in Serneus, Klosters-Dorf und Klosters-Platz statt. Im Rahmen der Leitbilderarbeit ist dann sowohl der Vorstand als auch das Gemeindeparlament einbezogen worden. Um der Bevölkerung den Planungsprozess und die raumplanerischen Zielvorstellungen der Behörde bekannt machen zu können, ist die Leitbild-Kurzfassung in alle Haushaltungen verteilt worden.

Nach Vorliegen der Entwurfsunterlagen zu den Zonen- und Generellen Erschliessungspläne wurden diese in Serneus, Klosters-Dorf und Klosters-Platz öffentlich vorgestellt. Die Anlässe fanden jeweils unmittelbar vor der ersten Mitwirkungsaufgabe statt. Diese dauerten 30 Tage und waren von Sprechstunden begleitet, an denen Mitglieder der Planungskommission wie auch die Planer Auskünfte erteilten. Diese für alle Fraktionen durchgeführten Auflagen zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen wurden sehr intensiv beansprucht. Allein in Klosters-Platz sind über 100 Eingaben gemacht worden, welche es zu sichten und teilweise auch zu berücksichtigen galt. Allerdings geht die Planungskommission davon aus, dass es wichtig ist, bereits frühzeitig die Meinung der Betroffenen kennen zu lernen.

Da in der Gemeinde Klosters-Serneus neben dem Gemeindevorstand auch ein Parlament besteht, konnten in sämtlichen Phasen (siehe in Ziffer 1.3) die Mitglieder in die Diskussion einbezogen werden. Damit war auch gewährleistet, dass eine breite Meinungsvielfalt zum Ausdruck kam und, dass die Medien - vorab die Klosterser Zeitung - periodisch über den Stand der Ortsplanungsrevision berichten konnte.

Der Einbezug eines breiten Kreises (Architekten, Gewerbe und übrige Interessierte), bei der Bereinigung des zu revidierenden Baugesetzes, ergab zusätzliche Informationsmöglichkeiten, welche ausgiebig benutzt worden sind.

In Zusammenhang mit dem Auflageverfahren im Mai 1993, nach Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes, sind gesamthaft nochmals rund 120 Eingaben gemacht worden. Während der Auflagefrist fanden eine Informationsveranstaltung sowie drei öffentliche halbtägige Sprechstunden statt, die ebenfalls intensiv benutzt worden sind. Vorausgehend ist zudem in der Klosterser-Zeitung das bis dahin erarbeitete Ergebnis näher erläutert worden.

Anlässlich von drei öffentlichen Gemeinderatssitzungen im September 1993 konnten sodann die Verhandlungen von Interessierten mitverfolgt werden. Die Presse äusserte sich jeweils zu den Themen:

Hinzuweisen ist noch, dass der Zonenplan Serneus in vollem Umfang zur Abstimmung gelangt. Die Veränderungen sind zwar nicht sehr gross, hingegen sind seit der damaligen Abstimmung bereits mehr als vier Jahre vergangen und der Zusammenhang über die gesamte Ortsplanung ist nicht ohne weiteres gegeben.

Vor der Urnenabstimmung am Wochenende des 28. November 1993 sind die Stimmberechtigten mittels einer umfassenden Botschaft orientiert worden. Zusätzlich publizierte der Gemeindevorstand in der Klosterser-Zeitung vier grössere Artikel über die Ortsplanungsrevision.

7000 Chur, 6. November 93, T/