

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischa



Sitzung vom
3. Juli 2001

Mitgeteilt den
6. Juli 2001

Protokoll Nr.
1114

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E - 9. JULI 2001						Nr.
C	R	N	B	J	K	R
		P ₁				

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Klosters-Serneus** beschlossen an den Urnenabstimmungen vom 26. September 1999 und vom 24. September 2000 verschiedene Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden die folgenden Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 12a, Art. 23 [Zonenschema], Art. 37, Art. 52, Art. 67)
- Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“
- Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“
- Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“

Die öffentlichen Bekanntgaben der Urnenabstimmungen vom 26. September 1999 und vom 24. September 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgten am 30. September 1999 respektive am 19. Oktober 2000. Es gingen vierzehn Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Klosters-Serneus einen Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) sowie einen hydrogeologischen Bericht für die Ausscheidung von Generellen Grundwasser- und Quellschutzzonen ein. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 13. November 1997 einen Vorprüfungsbericht.

Mit Schreiben vom 6. August 2000 und vom 3. November 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Zentraler Gegenstand der Revisionsvorlage bildet eine neue Planung hinsichtlich verschiedener mit Regierungsbeschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 von der Genehmigung ausgenommener und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesener Bauzonenteile. Sodann sind mit der Revisionsvorlage verschiedene kleinere Teile der Wohnzone 0.6, der Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Sportzone ergänzt resp. geändert worden.

Das übrige Gemeindegebiet, die Freihaltezonen, die Landwirtschafts- sowie die Forstwirtschaftszonen wurden im Grundsatz von den Zonenplänen 1:2'500 vom 28. November 1993 übernommen und nochmals von der Gemeinde verabschiedet. Grössere Flächen in den Gebieten "Mezzaselva" und "Mälcheti/Äujer Rüti" wurden neu in die Gefahrenzone 2 eingewiesen. Aufgrund des hydrogeologischen Berichtes legte die Gemeinde Klosters-Serneus zudem in den Zonenplänen 1:2'500 vom 26. September 1999 neue Abgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen fest. Die in den Zonenplänen 1:2'500 vom 28. November 1993 an verschiedenen Stellen festgelegten geschützten Baumgruppen und Einzelbäume wurden im Rahmen der vorliegenden Revision korrigiert und ergänzt, soweit es sich um unkorrekte Eintragungen in den vorgenannten Zonenplänen aus dem Jahre 1993 handelte. Schliesslich wurden in den Generellen Erschliessungsplänen und im Baugesetz verschiedene Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen.

C.

Baugesetzesrevision

Art. 52 "Wald- und Gewässerabstand"

Mit Beschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 nahm die Regierung Art. 52 Abs. 1 BauG von der Genehmigung aus und wies ihn zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück. Im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Revision des Baugesetzes beschloss die Gemeinde Klosters-Serneus als Ergänzung zur bestehenden Formulierung am 26. September 1999 lediglich den 1. Satz von Art. 52 Abs. 1 BauG. Die Regierung geht daher davon aus, dass der übrige Teil von Art. 52 Abs. 1 BauG gegenüber der am 28. November 1993 beschlossenen Fassung keine Änderungen erfahren soll.

Da in materieller Hinsicht weder der Genehmigung des ersten, am 26. September 1999 beschlossenen Satzes noch dem übrigen, bereits am 28. November 1993 beschlossenen Teils von Art. 52 Abs. 1 BauG etwas entgegensteht, kann nunmehr die Genehmigung des gesamten Art. 52 Abs. 1 BauG erfolgen.

Im Übrigen kann die am 26. September 1999 und 24. September 2000 verabschiedete Baugesetzesrevision genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“

Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“

Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“

1. Grösse der Wohnbauzonen

Mit Beschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 nahm die Regierung verschiedene von der Gemeinde am 28. November 1993 beschlossene Wohnbauzonen (Kern-, Dorf-, Wohnzonen 0.4, 0.5, 0.6, 0.8 sowie Gewerbe-Wohnzonen 0.8) im Umfang von rund 43.5 ha von der Genehmigung aus und wies sie mit der Vorgabe, eine Bauzonenreduktion von mindestens 30 ha vorzunehmen, zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück.

In den am 26. September 1999 beschlossenen drei Zonenplänen 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ hat die Gemeinde gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht Flächen im Umfang von rund 16.6 ha wieder einer Wohnbauzone (Kern-, Dorf-, Wohnzone 0.4, 0.5, 0.6, 0.8 sowie Gewerbe-Wohnzone 0.8) zugewiesen. Die übrigen Flächen der zur Überarbeitung zurückgewiesenen Wohnbauzonen im Umfang von rund 26.9 ha ordnete die Gemeinde einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet oder Kern-, Dorf-, Wohnzone 0.4, 0.5, 0.6, 0.8 zweite Nutzungsetappe) zu. In Gutheissung respektive teilweiser Gutheissung verschiedener zur vorliegenden Planung eingereichter Beschwerden (vgl. Ziffer 2 nachstehend) sind weitere Wohnbauzonenflächen im Umfang von rund 0.7 ha direkt einer Bauzone 1. Nutzungsetappe zu. Damit ergibt sich eine tatsächliche Bauzonenreduktion von rund 26.2 ha. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass seit dem Regierungsbeschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 eine längere Zeit verstrichen ist und dass in dieser Zeit weitere Flächen andernorts neu überbaut wurden, kann die Reduktionsvorgabe gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 als erfüllt betrachtet werden.

Zu einzelnen neu festgelegten Wohnbauzonen respektive Wohnbauzonenteilen drängen sich jedoch Bemerkungen auf (vgl. nachstehend unter Ziffer 3 und 4). Im Übrigen können die in den drei Zonenplänen 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ vom 26. September 1999 neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen 1. Nutzungsetappe ohne Vorbehalte genehmigt werden.

2. Auswirkungen der Beschwerden

Gegen die am 26. September 1999 beschlossenen Zonenpläne 1:2'500 wurden 14 Beschwerden erhoben, welche in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt werden. Einzelne Beschwerden müssen ganz oder teilweise gutgeheissen werden, was auf die Genehmigungsvorlage folgende Auswirkungen hat:

- a) Die Parzelle Nr. 2270 in Monbiel wird bezüglich einer Teilfläche von ca. 200 m² (ca. 6 m x 31 m) unmittelbar westlich der auf dieser Parzelle bestehenden Bauten neu der Dorfzone zugewiesen. Die einzuzonende Fläche wird wie folgt abgegrenzt:
- Die westliche und nördliche Abgrenzung führt vom gemeinsamen Grenzpunkt der Parzellen Nr. 2269, Nr. 2270 und Nr. 2291 im Abstand von 6 m parallel zur Fassadenfront des auf Parzelle Nr. 2270 stehenden Wohnhauses 31 m nach Nordosten und von dort rechtwinklig zum nördlichsten gemeinsamen Grenzpunkt der Parzellen Nr. 2263 und Nr. 2270.
 - Die östliche und südliche Abgrenzung erstreckt sich über die zwei nördlichsten gemeinsamen Grenzpunkte der Parzellen Nr. 2263 und Nr. 2270 und entlang der Fassaden der auf Parzelle Nr. 2270 bestehenden Bauten bis zum südlichsten gemeinsamen Grenzpunkt der Parzellen Nr. 2269 und Nr. 2270 und von dort zum Ausgangspunkt.

- b) Die Parzelle Nr. 2171 im Gebiet „Äußer Brücke“ im Halte von rund 560 m² wird neu der Wohnzone 0.5 zugewiesen.
- c) Die Parzelle Nr. 1986 im Gebiet "Doggiloch" im Halte von rund 2'800 m² wird neu der mit einer Quartierplanpflicht belegten Gewerbe-Wohnzone 0.8 zugewiesen.
- d) Die Parzelle Nr. 1983 im Gebiet „Doggiloch“ im Halte von rund 2'450 m² wird neu der Wohnzone 0.5 zugewiesen.
- e) Die Parzelle Nr. 417 im Gebiet "Auf der Kipp" in Klosters-Platz im Halte von rund 1'060 m² wird neu der Wohnzone 0.4 zugewiesen.

3. Bauzonen und Wald

Am verschiedenen Stellen grenzt Wald an Bauzonen. Die Waldfeststellungen im Bereich der Bauzonen wurden durch die forstlichen Stellen in der Zwischenzeit vorgenommen, und es wurden entsprechende Pläne erarbeitet. Diese festgestellten Waldränder sind in den Zonenplänen noch nicht eingetragen, weshalb den Waldgrenzen keine statische Wirkung zukommt. In der Gemeinde Klosters-Serneus gilt somit nach wie vor auf dem ganzen Gemeindegebiet der sogenannte dynamische Waldbegriff.

Aufgrund der vorgenommenen Waldfeststellungen kann aber bereits heute festgestellt werden, dass die Forstwirtschaftszone gemäss den vorliegenden drei Zonenplänen 1:2'500 vom 26. September 1999 im Bereich der Bauzonen nicht überall mit den tatsächlichen Waldbeständen übereinstimmt. Somit wird es erforderlich sein, beim Eintrag der sich aus der Waldfeststellung ergebenden Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) und von Art. 18 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in die Zonenpläne auch die sich daraus ergebenden Änderungen an den betroffenen Bauzonen, Reservebaugebieten (Bauzonen 2. Nutzungsetappe, Zonen "Übriges Gemeindegebiet") und Forstwirtschaftszonen vorzunehmen. Die Genehmigung der vorgenannten Nutzungszonen erfolgt deshalb unter entsprechendem Vorbehalt.

4. Bauzonen im Bereich der Hochspannungsleitung

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz der nichtionisierenden Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten werden können. Die Inhaberin der Hochspannungsleitung hat gemäss Art. 10 NISV der Behörde auf Verlangen die für den Vollzug notwendigen Auskünfte, namentlich Angaben nach Art. 11 Abs. 2 NISV zu erteilen. Im Falle der nachstehend aufgeführten Nutzungszonen in der Gemeinde Klosters-Serneus ist von der Inhaberin der Hochspannungsleitung eine nachvollziehbare Berechnung (mit Daten, Formeln und Plänen) zu verlangen, welche aufzeigt, in welchem Korridor entlang der Leitung die Anlagegrenzwerte überschritten sind. Die Berechnung und die Pläne mit dem Korridor werden anschliessend vom Amt für Umwelt überprüft. Je nach Resultat der Abklärungen wird es allenfalls erforderlich werden, die Zonenausscheidung zu korrigieren oder die Nutzung innerhalb der betroffenen Zonen beispielsweise mittels Ergänzungen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes respektive mittels Auflagen im Rahmen der Genehmigung dieser Zonen einzuschränken.

Potenziell von Einschränkungen aufgrund der NISV betroffen sind die folgenden Bauzonen 1. und 2. Nutzungsetappe:

- Wohnzone 0.4 erste und zweite Nutzungsetappe auf den Parzellen Nr. 2841 und 1778 – 1782 im Gebiet "Selfranga"
- Sportzone und Gewerbezone im Gebiet "Walki" in Serneus
- Gewerbezone im Gebiet „Röngg" in Serneus auf den Parzellen Nr. 4396 und auf dem östlich davon anschliessenden Teil der Parzelle 3214
- Gewerbezone im Gebiet "Sagarain/Sagarüti" nördlich der Fraktion Serneus
- Dorfzone zweite Nutzungsetappe auf der Parzelle Nr. 2841 im Gebiet "Selfranga"

Aufgrund der beschriebenen Sachlage sieht sich die Regierung veranlasst, das Genehmigungsverfahren für die vorstehend aufgeführten Bauzonen 1. und 2. Nutzungsetappe zu sistieren, bis die erforderlichen Abklärungen vorliegen und die zu treffenden weiteren Massnahmen bekannt sind. Die Gemeinde wird ersucht, von der Inhaberin der Hochspannungsleitung die sachdienlichen Angaben zu verlangen und diese so rasch wie möglich dem ARP zukommen zu lassen.

5. Übriges Gemeindegebiet / Landwirtschaftszone bei der ehemaligen Sprungschanze im Gebiet "Chneubüel"

Mit Verfügung vom 19. Oktober 2000 stellte das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) im Rodungsverfahren Nr. 050/00 fest, dass die ehemalige Sprungschanze eingewachsen und mit Fichten von 35 – 40 Jahren bestockt sei. Der Schanzenzisch sowie die Geländemodellierung sei noch weitgehend intakt. Aufgrund der noch offenen Fragen (Regionale Richtplanung) wurde das Rodungsgesuch für diese Flächen mit dem Hinweis sistiert, dass die Rodungsbewilligung im Rahmen der Genehmigung der Wintersportzone durch die Gemeinde erneut zu beantragen sei.

Gemäss Projektierung des Golfplatzes "Selfranga" ist die fragliche Schneise samt weiterer einwachsenden Randflächen im Umfang von 2'420 m², welche gemäss Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ der Zone "Übriges Gemeindegebiet" und der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden, als zukünftige Ersatzaufforstungsflächen vorgesehen werden. Mit anderen Worten ist heute nicht klar, ob die Sprunganlage wieder hergestellt werden soll. Unter diesen Umständen drängt es sich auf, das Genehmigungsverfahren für die Zone "Übriges Gemeindegebiet" und die angrenzende Landwirtschaftszone im Bereich der ehemaligen Sprungschanze zu sistieren.

6. Verhältnis der Zonenpläne vom 26. September 1999 zu den Zonenplänen vom 28. November 1993

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden drei Zonenpläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ vom 26. September 1999 bildet, wie erwähnt, die Zuordnung der neuen Nutzung hinsichtlich der mit Regierungsbeschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenflächen, die Ergänzung respektive Änderung kleinerer Bauzonenteile (insbesondere Wohnzone 0.6, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Sportzone) sowie die erneute Ausscheidung der Freihaltezone, der Land- und der Forstwirtschaftszone sowie der Zone "Übriges Gemeindegebiet". Zudem sind innerhalb des Perimeters der vorliegenden Zonenpläne 1:2'500 vom 26. September 1999 die Grundwasser- und Quellschutzzonen gestützt auf einen hydrogeologischen Bericht neu festgelegt worden sowie die Gefahrenzonen in den Gebieten „Mezzaselva“ und „Mälcheti/Äujer Rüti“ neu abgegrenzt worden. Schliesslich wurden die Quellen respektive die Mineralquellen, die geschützten Einzelbäume und die geschützten Baumgruppen nochmals überprüft und teilweise neu festgelegt.

Mit der Genehmigung der vorliegenden drei Zonenpläne 1:2'500 vom 26. September 1999 bleiben die Zonenpläne 1:2'500 und 1:25'000 vom 28. November 1993 somit noch in Bezug auf folgende Festlegungen in Kraft:

- sämtliche Festlegungen ausserhalb des Planungsperrimeters der drei neuen Zonenpläne 1:2'500 vom 26. September 1999;
- sämtliche mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 genehmigten Bauzonen, soweit sie aufgrund der vorliegenden neuen Zonenpläne keine Änderung erfahren haben;
- sämtliche Gewässerfestlegungen;
- sämtliche mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 genehmigten Materialablagerungszonen;

- Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet „Bim Wijer“ südwestlich von Selfranga (inkl. Quellen);
- sämtliche Gefahrenzonen mit Ausnahme der mit den vorliegenden neuen Zonenplänen vorgenommenen Anpassungen in den Gebieten „Mezzaselva“ und „Mälcheti/Äujer Rüti“;
- geschützter Einzelbaum (Linde) auf Parzelle Nr. 3116 im Gebiet „Capeira/Walki“ in Serneus;
- sämtliche Aufstufungen ES III;
- sämtliche mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 genehmigten Quartierplanpflicht-Festlegungen, soweit sie aufgrund der vorliegenden neuen Zonenpläne keine Änderung erfahren haben;
- sämtliche mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 genehmigten weiteren Gestaltungselemente;
- Zonenplanausschnitt Schlappin mit sämtlichen Festlegungen;
- sämtliche mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 genehmigten Wintersportzonen und Beschneelungszonen.

Die Gemeinde wird dringend ersucht, im Rahmen der nächsten Revisionsphase eine Zusammenzeichnung der rechtskräftigen Zonenplanfestlegungen ins Auge zu fassen.

Im Übrigen können die drei Zonenpläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ vom 26. September 1999 genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“

1. Kantonale Hauptstrasse

Die vorliegenden drei Generellen Erschliessungspläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ beinhalten unter anderem verschiedene Hauptstrassen, welche im Zusammenhang mit der sich im Bau befindenden Umfahrung Klosters samt Anschluss an den Vereinabahntunnel stehen. Das diesbezügliche Ausführungsprojekt des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) wurde in der Zwischenzeit in verschiedenen Punkten weiterentwickelt, so dass die Einträge der Hauptstrasse in den erwähnten Generellen Erschliessungsplänen 1:2'500 nicht mehr in allen Gebieten mit dem erwähnten Ausführungsprojekt übereinstimmen. Insbesondere geht es dabei um das Gebiet der Saasalpbachbrücke und um die Änderung der Linienführung einer vom Vereinaverladebahnhof in Richtung Davos führenden Strasse.

Was die Strasse betrifft, welche den Verkehr von der Vereinaverladestation auf die Umfahrungsstrasse in Richtung Davos abführen sollte, so ist festzustellen, dass dieses Strassenteilstück aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ gestrichen werden kann, da dieser Strassenstrang im überarbeiteten aktuellen Ausführungsprojekt des TBA nicht mehr vorgesehen ist. Das ARP wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" vorzunehmen.

Im Falle der vorgesehenen Änderung der Linienführung bei der Saasalpbachbrücke wird der Gemeinde empfohlen, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“ bei Gelegenheit im Sinne des Ausführungsprojektes des TBA zu ergänzen respektive anzupassen.

2. Klassierung des Rohrweges in Klosters-Platz als Erschliessungsstrasse

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ ist der Rohrweg (zwischen dem Ende der ausgebauten Talbachstrasse und der Einmündung in den Pardennweg) als „bestehende Erschliessungsstrasse“ klassiert worden. Gegen diese Festlegung ging eine Planungsbeschwerde ein. Entsprechend dem Ausgang dieser Beschwerde wird die Klassierung des fraglichen Abschnittes des Rohrweges als „bestehende Erschliessungsstrasse“ nicht genehmigt.

Der Rohrweg ist im Generellen Erschliessungsplan (Öffentliche Fuss- und Wanderwege) 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga“ vom 28. November 1993 als „bestehender Fuss- und Wanderweg“ festgehalten. Diese Festlegung bleibt in Rechtskraft.

3. Land- und Forstwirtschaftsweg sowie Radweg

a) Bemerkung zum Legendentitel "Radwegkonzept"

Inhalt der vorliegenden drei Generellen Erschliessungspläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ bilden unter anderem auch verschiedene Radwege, welche die Gemeinde aufgrund des Radwegkonzeptes des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes vom September 1994 in ihre Ortsplanung überführt hat. Der für diese Festlegung in der Legende der Generellen Erschliessungspläne verwendete Begriff "Radwegkonzept" ist etwas unglücklich gewählt, weil die Generellen Erschliessungspläne die Linienführungen der bestehenden oder allfälliger geplanter Radwege enthält. In diesem Sinne ist der Begriff

"Radwegkonzept" in der Legende durch den Begriff "Radweg" zu ersetzen. Das ARP wird beauftragt, diese Korrektur in der Legende der Generellen Erschliessungspläne 1:2'500 vorzunehmen. Im Übrigen wird der Gemeinde in Zusammenhang mit den Radwegen empfohlen, geplante Streckenteile von bereits bestehenden Streckenteilen zu unterscheiden und bei nächster Gelegenheit im Rahmen der Generellen Erschliessungspläne entsprechend zu kennzeichnen.

b) Linienführung des Land- und Forstwirtschaftsweges und des Radweges im Raum "Selfranga/Verladebahnhof"

Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung für einen Golfplatz im Gebiet "Selfranga" hat sich herausgestellt, dass beim Reservoir im Gebiet "Schwendi" südlich von Selfranga die Linienführung des dortigen Land- und Forstwirtschaftsweges, welcher im Übrigen auch als Radweg bezeichnet ist, geändert werden muss. Der betroffene Bereich des Land- und Forstwirtschaftsweges sowie des Radweges wird daher von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

c) Gebiet "Cholernen"

Im Rahmen der Realisierung der Umfahrungsstrasse Klosters kann im Gebiet "Cholernen" ein Anschluss für den Waldweg "Gotschna" realisiert werden. Daher wird der Gemeinde Klosters-Serneus empfohlen, bei nächster Gelegenheit den geplanten Waldweg "Gotschna" mitsamt dem vorgesehenen Anschluss an die Kantonsstrasse im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ festzuhalten.

4. Wintersportzone mit Beschneiungsfläche

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“ ist im Gebiet "Ober Ganda" eine Wintersportzone sowie eine Beschneiungsfläche festgelegt.

Was die Wintersportzone betrifft, drängt sich der Hinweis auf, dass im fraglichen Gebiet bereits im Zonenplan "Wintersportzone" 1:2'500 Klosters-Dorf, Schlappin (mit Beschneigungszone) vom 28. November 1993 sowie im Zonenplan 1:25'000 vom 28. November 1993 eine Wintersportzone festgelegt ist. Nachdem diese mit RB Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 genehmigt worden war, erübrigt sich eine erneute Festlegung. Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“ festgelegte Wintersportzone wird somit im Einverständnis mit der Gemeinde (vgl. Brief Gemeinde vom 15. Mai 2001) nicht genehmigt.

Die Art der Darstellung der Beschneigungsfläche im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“ lässt vermuten, dass es sich dabei um den untersten Teil der bereits im Rahmen der Ortsplanung vom 28. November 1993 vorgesehenen Beschneigungsanlage zwischen Schlappin und Klosters-Dorf handelt. Daher muss diese Beschneigungsfläche erneut von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Zur Begründung kann auf Abschnitt D, Ziffer 4 lit. a) des Regierungsbeschlusses Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 verwiesen werden. Zu bemerken ist, dass in der Zwischenzeit für die Realisierung von Beschneigungsanlagen im Kanton Graubünden die neue Wegleitung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft vom November 1998 zu beachten ist. Diese sieht für Beschneigungsanlagen keine Richtplanpflicht mehr vor, und eine Nutzungsplanungspflicht besteht nur noch für Beschneigungsanlagen mit einer beschneiten Fläche von mehr als 5 ha. Für Beschneigungsanlagen mit einer beschneiten Fläche von weniger als 5 ha kann mit anderen Worten direkt das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) eingeleitet werden.

Im Übrigen können die drei Generellen Erschliessungspläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf“ und „Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel“ vom 26. September 1999 genehmigt werden.

F.

Weitere Planung

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sollen die aufgrund des Regierungsbeschlusses Nr. 1701 vom 4. Juli 1995 noch erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung Klosters-Serneus in einem dritten Schritt erarbeitet und den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Die Regierung nimmt von diesem seitens der Gemeinde Klosters-Serneus gewählten Vorgehen in zustimmendem Sinne Kenntnis und geht davon aus, dass die entsprechenden Arbeiten beförderlich an die Hand genommen werden.

Im Sinne einer - nicht abschliessenden - Übersicht können die noch zu leistenden Arbeiten wie folgt umrissen werden:

- Durchführung des Waldfeststellungsverfahrens gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG sowie Übertragung der sich daraus ergebenden Waldgrenzen in die Zonenpläne inkl. allfällige Anpassung von Nutzungszonen;
- Anpassung der Nutzungsplanung im Gebiet "Pagrüeg" in Mezzaselva aufgrund des Auflageprojektes Nr. 3953 "Waldhof - Pagrüeg" des kantonalen Tiefbauamtes;
- Ausscheidung der Landwirtschaftszone im Bereich ausserhalb des Perimeters der Zonenpläne 1:2'500 vom 26. September 1999;
- Bereinigung bestehender Konflikte zwischen Landwirtschaftszone, Forstwirtschaftszone und Wintersportzone;
- Überprüfung der Gefahrenzonen innerhalb der inzwischen festgelegten Erfassungsbereiche, so namentlich für Bereiche ausserhalb der Perimeter der vorliegenden Zonenpläne 1:2'500, aber auch für die Gebiete entlang der Landquart, für die Fraktion "Monbiel", für das inzwischen bereits neu beurteilte Gebiet "Schwaderloch" (vgl. Protokoll der Gefahrenkommission I vom 30. September 1999) und bezüglich der erforderlichen formellen Korrektur im Gebiet "Cavadürli" (vgl. Protokoll der Gefahrenkommission I vom 8. Juni 1988);

- Ausscheidung von Naturschutzzonen sowie allfällige Ergänzung der Landschaftsschutzzonen;
- Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen gemäss vorliegendem hydrogeologischen Bericht vom 4. April 1997 ausserhalb des Perimeters der Zonenpläne 1:2'500 vom 26. September 1999;
- Erarbeitung eines Siedlungsinventars mit Bewertung der vorhandenen Siedlungsqualitäten, der Bausubstanz und des Neugestaltungsbedarfs sowie Erarbeitung der sich auf das Inventar abstützenden nutzungsplanerischen Planungsinstrumente wie beispielsweise eines Generellen Gestaltungsplanes mit dazugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen;
- Ergänzung der Ortsplanung mit weiteren landschaftsprägenden respektive landschaftsstrukturierenden Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Trockenmauern etc. als erhaltenswerte Elemente. Dazu ist die Ausarbeitung eines Landschaftsinventars zu empfehlen. Namentlich sollen im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes die Trockenmauern im Gebiet "Pardisla" in Serneus sowie im Gebiet "Lengland" in der Walki, die Bergahorne im Gebiet "Rütland" und die vier erratischen Blöcke im Gebiet "Loch-Gässli" südlich von Mezzaselva als erhaltenswerte Objekte festgelegt werden.

Detailliertere Angaben hinsichtlich der weiteren Planungsmassnahmen können dem Vorprüfungsbericht des ARP vom 13. November 1997 entnommen werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a Abs. 1 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. September 1999 und 24. September 2000 verabschiedete **Baugesetzesrevision** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Zusätzlich wird auch der bereits am 28. November 1993 beschlossene Teil von Art. 52 Abs. 1 BauG genehmigt.

2. Die Zonenpläne 1:2'500 "Serneus, Mezzaselva", "Klosters-Dorf" und "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" vom 26. September 1999 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden beschwerdebedingten Änderungen sowie mit folgenden Vorbehalten und folgender Feststellung und Empfehlung genehmigt:

Beschwerdebedingte Änderungen:

- a) Die unter Abschnitt D Ziffer 2 lit. a) der vorstehenden Erwägungen definierte Teilfläche der Parzelle Nr. 2270 in Monbiel (ca. 200 m²) wird der Dorfzone zugewiesen.
- b) Die Parzelle Nr. 2171 im Gebiet „Äujer Brücke“ im Halte von rund 560 m² wird der Wohnzone 0.5 zugewiesen.
- c) Die Parzelle Nr. 1986 im Gebiet "Doggiloch" im Halte von rund 2'800 m² wird der mit einer Quartierplanpflicht belegten Gewerbe-Wohnzone 0.8 zugewiesen.
- d) Die Parzelle Nr. 1983 im Gebiet „Doggiloch“ im Halte von rund 2'450 m² wird der Wohnzone 0.5 zugewiesen.
- e) Die Parzelle Nr. 417 im Gebiet "Auf der Kipp" in Klosters-Platz im Halte von rund 1'060 m² wird der Wohnzone 0.4 zugewiesen.

Vorbehalte und Hinweise:

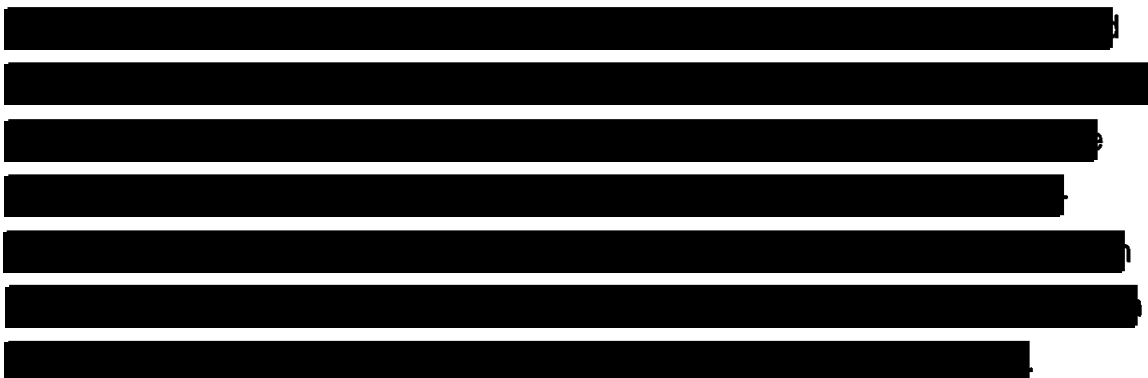
- f) Die Genehmigung sämtlicher Bauzonen, sämtlicher Reservebaugebiete (Bauzonen 2. Nutzungsetappe; übriges Gemeindegebiet) sowie sämtlicher Forstwirtschaftszonen erfolgt unter dem Vorbehalt allfälliger Korrekturen im Zusammenhange mit den noch vorzunehmenden Waldgrenzeintragungen im Sinne von Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).
- g) Für die folgenden Bauzonen 1. und 2. Nutzungsetappe wird das Genehmigungsverfahren sistiert, bis die erforderlichen Abklärungen sowie die allenfalls zu ergreifenden Massnahmen im Zusammenhang mit dem Schutz vor der nichtionisierenden Strahlung, welche von der an diesen Orten bestehenden Hochspannungsleitung ausgeht, bekannt sind:
- Wohnzone 0.4 erste und zweite Nutzungsetappe auf den Parzellen Nr. 2841 und 1778 – 1782 im Gebiet "Selfranga",
 - Sportzone und Gewerbezone im Gebiet "Walki" in Serneus,
 - Gewerbezone im Gebiet „Röngg" in Serneus auf den Parzellen Nr. 4396 und auf dem östlich davon anschliessenden Teil der Parzelle 3214,
 - Gewerbezone im Gebiet "Sagarain/Sagarüti" nördlich der Fraktion Serneus,
 - Dorfzone zweite Nutzungsetappe auf der Parzelle Nr. 2841 im Gebiet "Selfranga".
- h) Das Genehmigungsverfahren für die Zone "Übriges Gemeindegebiet" und die angrenzende Landwirtschaftszone im Gebiet der ehemaligen Sprungschanze wird sistiert.
- i) Es wird festgestellt, dass die Zonenpläne 1:2'500 und 1:25'000 vom 28. November 1993 in Bezug auf die in Abschnitt D Ziffer 6 der Erwägungen aufgelisteten Festlegungen (Seite 9) weiterhin in Kraft bleiben.

Der Gemeinde wird dringend empfohlen, im Rahmen der nächsten Revisionsphase eine Zusammenzeichnung aller rechtskräftigen Zonenplanfestlegungen vorzunehmen.

3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2'500 "Serneus, Mezzaselva", "Klosters-Dorf" und "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel"** vom 26. September 1999 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Empfehlungen und Feststellungen genehmigt:
- a) Die Hauptstrasse, welche den Verkehr von der Vereinaverladestation auf die Umfahrungsstrasse in Richtung Davos abführen sollte, kann ersatzlos aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" gestrichen werden, da das überarbeitete aktuelle Ausführungsprojekt des Tiefbauamtes diesen Strassenstrang nicht mehr vorsieht.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Serneus, Mezzaselva" im Raum "Saasalpbachbrücke" bei Gelegenheit im Sinne des vorliegenden Ausführungsprojektes des Tiefbauamtes anzupassen.
 - c) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" enthaltene Klassierung des Rohrweges (zwischen dem Ende der ausgebauten Talbachstrasse und der Einmündung in den Pardennweg) als „bestehende Erschliessungsstrasse“ wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und entsprechend dem Ausgang der dagegen erhobenen Beschwerde nicht genehmigt.
 - d) Der in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'500 verwendete Legendetitel "Kantonales Radwegkonzept" wird durch den Legendetitel "Radweg" ersetzt.

- e) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" im Gebiet "Schwendi" enthaltene Klassierung der Strasse südlich von Selfranga als Land- und Forstwirtschaftsweg und Radweg wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen, soweit die Wegführung im Rahmen des zur Diskussion stehenden Golfplatzprojektes ohnehin einer Änderung bedarf.
 - f) Der Gemeinde wird empfohlen, bei nächster Gelegenheit den geplanten Waldweg "Gotschna" mitsamt dem vorgesehenen Anschluss an die Kantonsstrasse in den Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" aufzunehmen.
 - g) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 "Klosters-Dorf" vom 26. September 1999 festgelegte Wintersport- und Beschneiungszone im Gebiet „Ober-Ganda“ wird im Einverständnis mit der Gemeinde nicht genehmigt.
4. Die Gemeinde wird ersucht, die Arbeiten zu den noch offenen Punkte der Ortsplanung (vgl. Abschnitt F der vorstehenden Erwägungen) beförderlich an die Hand zu nehmen.
5. Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmungen vom 26. September 1999 und vom 24. September 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden können und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
7. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
8. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den mit vorliegendem Regierungsbeschluss genehmigten Plänen sowie im Baugesetz, in den drei Zonenplänen 1:2'500 mit Gestaltungselementen, im Zonenplan 1:25'000, in den drei Generellen Erschliessungsplänen 1:2'500 und im Generellen Erschliessungsplan 1:25'000, alle vom 28. November 1993, vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Originalexemplar des Baugesetzes und der acht vorerwähnten Pläne vom 28. November 1993 zur Verfügung.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde vorbehalten.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung
Die Präsidentin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Widmer-Schlumpf".

Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Riesen".

Dr. C. Riesen