

Kanton Graubünden
Gemeinde
Klosters - Serneus



Überarbeitung Ortsplanungs-Revision

**Bericht zur Überarbeitung
der Ortsplanung 1995/99**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Ortsplanungsrevision 1987/93	1
1.2	Genehmigung der Ortsplanung am 4. Juli 1995	1
2	Zielsetzung mit der Überarbeitung	2
3	Vorgehensablauf	2
4	Baugesetz	3
5	Zonenplan	4
5.1	Vorbemerkung	4
5.2	Grösse der Bauzonen	4
5.3	Gewerbe-Wohnzone 0.8	10
5.4	Gewerbebezonen	10
5.5	Kurzzone Serneus	11
5.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
5.7	Grundwasser- und Quellschutzzonen	11
5.8	Materialablagerungs- und Deponiezone	11
5.9	Forstwirtschaftszone	11
5.10	Gefahrenzonen	12
5.11	Ortsbildschutz	12
5.12	Geschützte Baumgruppen und Einzelbäume	12
5.13	Weitere Bemerkungen	12
6	Zonenplan 1:10'000 und 1:25'000	13
6.1	Landwirtschaftszonen	13
6.2	Landschafts- und Naturschutzzonen	13
6.3	Wintersportzonen	13
7	Zonenpläne Wintersportzone 1:2500	14
8	Generelle Erschliessungspläne 1:2500	14
9	Generelle Erschliessungspläne 1:2500 Fuss-/Wanderwege	15
10	Generelle Erschliessungspläne 1:25'000 Verkehrsanlage	15
11	Gemeinderichtplan	15
12	Erst- und Zweitwohnungsbau	15
13	Mitwirkungsverfahren	15

Beilage: Übersicht der Einzonungsstandorte

1 Ausgangslage

1.1 Ortsplanungsrevision 1987/93

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen am 28. November 1993 eine total revidierte Ortsplanung, welche diejenige von 1973, inkl. den seitherigen Teilrevisionen, ersetzen sollte. Sämtliche Planungsmittel (Baugesetz und Pläne) sind von den Stimmbürgern angenommen worden. Mit Schreiben vom 28. Dezember 1993 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus sodann die Regierung um die Genehmigung der neuen Ortsplanung.

Die Reduktion der Bauzone war in dieser Totalrevision eines der zentralen Anliegen, sowohl des Kantons als auch der Gemeinde. Das Ergebnis einer thematisch intensiven Auseinandersetzung über die vertretbare Grösse sah wie folgt aus.

Bild 1: Übersicht Bauzonenflächen Zonenplanvorlage 1993

Zonenbezeichnung		Platz, Aeuja Selfranga und Monbiel	Dorf Schlappin	Serneus	Total
Kernzone	K	17.12 ha	1.36 ha		18.48 ha
Dorfzone	D	14.08 ha	2.42 ha	5.04 ha	21.54 ha
Wohnzone 0.4	W04	14.14 ha	2.12 ha	1.87 ha	18.13 ha
Wohnzone 0.5	W05	33.37 ha	15.84 ha	10.12 ha	59.33 ha
Wohnzone 0.6	W06	14.92 ha	11.24 ha		26.16 ha
Wohnzone 0.8	W08	7.10 ha	18.25 ha		25.35 ha
Gewerbe-Wohnzone 0.8	GW08	8.10 ha	0.67 ha	1.82 ha	10.59 ha
Gewerbezone	G		1.40 ha	2.88 ha	4.28 ha
Sportzone	S			0.58 ha	0.58 ha
Kurzzone	H			1.06 ha	1.06 ha
Zwischentotal		108.83 ha	53.30 ha	23.37 ha	185.50 ha
Zone f. öffentl. B.und A.	ZöBA	11.54 ha	4.11 ha	0.79 ha	16.44 ha
Total Bauzonenfläche		120.37 ha	57.41 ha	24.16 ha	201.94 ha

Die Gemeinde war sich wohl bewusst, dass die vorliegende Bauzonenfläche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu Differenzen mit der Regierung führen würde. Dem war aber gegenüber zu halten, dass - aus Sicht des Zonenplanes von 1973 - doch rund 52 ha weniger Bauland ausgeschieden ist. Dies im Wissen um die immer noch altrechtliche Planung.

1.2 Genehmigung der Ortsplanung am 4. Juli 1995

Die von der Gemeinde beschlossenen Bauzonen wurden von der Regierung als zu gross betrachtet. Diese hat denn auch an der Sitzung vom 4. Juli 1995 Wohnbauzonenteile von insgesamt 43.47 ha von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung bzw. Neuzuteilung an die Gemeinde zurückgewiesen. Mit Rücksicht darauf, dass sich die Gemeinde Klosters-Serneus aus einer vergleichsweise grossen Anzahl Fraktionen zusammensetzt, rechtfertigte es sich allerdings, den Umfang der vorzunehmenden Wohnbauzonenreduktion auf 30 ha festzulegen. Die Reduktion habe jedoch so zu erfolgen, dass das Kriterium «weitgehend überbaut» nicht oder nur geringfügig erfüllt sei. Davon ausgeschlossen seien zudem Flächen, die nach UEB bereits überbaut sind.

Nebst der eigentlichen Bauzonenfläche ergaben sich weitere thematische Vorbehalte durch die Regierung, so u.a. bei:

- einzelnen Artikeln im Baugesetz,
- der Ausscheidung von Gewerbebezonen im Wald,
- den Unterschieden der Grundwasser- und Quellschutzzonen zur kantonalen Gewässerschutzkarte,
- Abweichungen in Gefahrenzonen, aufgrund gutgeheissener Beschwerden,
- Ortsbildschutz in den Fraktionen,
- der Abgrenzung der Landschafts- und Naturschutz- sowie der Wintersportzone
- der Ausscheidung der Wintersportzone.

Gesamthaft kann jedoch festgehalten werden, dass die Regierung die komplexe und schwierige Ortsplanungsrevision akzeptierte, indem

- a) die Zonenpläne, ausgenommen der 43.5 ha im Siedlungsgebiet,
 - b) das Baugesetz fast vollständig,
 - c) die Generellen Erschliessungspläne, innerhalb der genehmigten Bauzonen,
 - d) die Wintersportzonen
- genehmigt worden sind.

2

Zielsetzung mit der Überarbeitung

Der Gemeindevorstand hat sich zum Ziel gesetzt, mit Ausnahme der Waldfeststellung, die in der Genehmigung zusammengefassten Anweisungen, Vorbehalte, Wünsche und Rückweisungen in einem Schritt zu verabschieden. Da jedoch allein die Bauzonenreduktion ein sehr umfassendes Thema war, sollen die übrigen Bestandteile unabhängig davon behandelt werden.

3

Vorgehensablauf

Um ein zweckmässiges Vorgehen zu erreichen, beschloss der Gemeindevorstand, auf die Einsetzung einer eigentlichen Planungskommission zu verzichten. Vielmehr befasste er sich in der Überarbeitungsphase selbst mit den notwendigen Arbeiten, unter Einbezug der erforderlichen Spezialisten.

Bild 2: Ablauf der Überarbeitung

Zelthorizont	Tätigkeiten	Teilnehmerkreis
Jul bis Dez 95	Einsatz eines Fragebogens bei allen von der Bauzonenreduktion betroffenen Grundeigentümer; Auswertung und Vorschlag für Zonenzuweisung	Grundeigentümer, Gemeindevorstand, juristischer Berater,
Jan bis Jun 96	Abklären Bedarf Gewerbebezonen und Beurteilen von Alternativstandorten, Abklärungen Rodungsflächen und Vorgehen, Gefahrenzonen, Quellschutzschutzzonen und Zweitwohnungsbau	Gemeindevorstand, Forstorgane, Geologe, juristischer Berater, Planer
Jul bis Dez 96	Vorschläge zum Baugesetz, Abklären betreffend Landschafts- und Naturschutz, Erstellen Zonenplanentwurf	Gemeindevorstand, Amtsstellen, Planer, juristischer Berater
ab Jan 97	Behandlung überarbeitete Vorlage im Gemeindevorstand	Gemeindevorstand, juristischer Berater, Planer

Zeithorizont	Tätigkeiten	Teilnehmerkreis
Apr 97	Begehungen mit BUWAL, Forstinspektorat, Kreisforstamt betreffend Rodungsgesuche für die Gewerbebezonen	Gemeindevorstand, Amtsstellen, Planer
Mai bis Nov 97	Vorprüfungsverfahren beim Kanton zur überarbeiteten Ortsplanungsrevision	diverse Amtsstellen
Okt 97	Rückzug der Rodungsgesuche aufgrund der Stellungnahmen durch das BUWAL	Gemeindevorstand
Winter 97/98	Bereinigung der offenen Punkte, insbesondere der Waldproblematik im Baugebiet	Gemeindevorstand, Planer, KFA
bis Juni 98	Überarbeitung der Rodungsgesuche und Eingabe	Planer
Juni bis Aug 98	Erstellen der Plangrundlagen (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan)	Ingenieurbüro Darnuzer
Sep 98	Öffentliche Auflage der überarbeiteten Vorlage	Betroffene
Okt 98 bis Jan 99	Bereinigung der überarbeiteten Vorlage (Zonenplan, Baugesetz)	Gemeindevorstand
Feb bis Sep 99	Behandlung im Gemeindevorstand und Gemeinderat sowie Vorbereitung für die Abstimmung in der Gemeinde	Gemeindevorstand, Gemeinderat
26.Sep.99	Zustimmung durch die Stimmbürger	Stimmberechtigte

Im Sinne einer nachvollziehbaren Beurteilung durch die Genehmigungsbehörde orientiert sich der nachfolgende Berichtsinhalt nach dem Regierungsbeschluss Nr. 1701 vom 4. Juli 1995.

4

Baugesetz

a) Art. 23 Sportzone

Die Sportzone ist mit den notwendigen Ergänzungen bezüglich der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe vervollständigt worden. Eine weitergehende Definition ist nicht vorgesehen, insbesondere nicht über das Nutzungsmass. Der Standort in Serneus ist der einzige und vom Ausmass her definiert. Die Eingrenzung mittels der Gebäudelänge und -höhe ist somit genügend.

b) Art. 25 Ausnützungsziffer (AZ)

Die Gemeinde nimmt die Bedenken der Regierung zur Berechnungsweise der AZ zur Kenntnis. Da die bisherige Praxis mit der neuen Regel noch zu kurz ist, wird eine Überprüfung erst nach einer längeren Erfahrungszeit vorgenommen.

c) Art. 33 Ortsbildschutz

Der Gemeindevorstand ist sich der Bedeutung intakter Ortsbilder durchaus bewusst. Allerdings gilt es zu differenzieren zwischen dringenden Anliegen in einer Ortsplanungsrevision und längerfristigen Begehren. Auch wenn der Spielraum für die Handhabung des Baugesetzes selbst in den davon betroffenen Zonen recht gross ist, so soll vorläufig nichts daran geändert werden.

Die Gemeinde prüft hingegen im Anschluss an die laufende Überarbeitung eine umfassende Inventarisierung sowie Auswertung und Vorschläge für die weitere Baubewilligungspraxis.

d) Art. 37 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Ergänzung steht in Zusammenhang mit der stark eingeschränkten Zulässigkeit von Baubewilligungen in Grundwasser- und Quellschutzzonen. Der Zusatztext in Abs. 3 öffnet somit einen pragmatischen Weg für betroffene Grundeigentümer, die ein Bauvorhaben realisieren wollen und denen aus Sicht der Gemeinde nichts im Wege steht.

e) Art. 52 Wald- und Gewässerabstand

Die Anpassung an das übergeordnete Gesetz wird korrigiert. Ob allenfalls in einem späteren Zeitpunkt reduzierte Waldabstände zur Anwendung gelangen kann im Moment so lange offen bleiben, bis die Waldfeststellungen abgeschlossen sind.

f) Art. 67 Öffentliche Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde kann sich der Argumentation der Regierung anschliessen und verzichtet auf die bisherigen Abs. 2 und 3. Hingegen soll das Prinzip in abgewandelter Form beibehalten werden. Massgebend für die Baubehörde ist einzig, dass bei geringfügigen Wegverlegungen auf dem Grundstück die Baubehörde allein zuständig ist. Mit diesem Vorgehen wird weder der Inhalt des Generellen Erliessungsplanes noch die Zuständigkeit des Kantons eingeschränkt.

5 Zonenplan**5.1 Vorbemerkung**

In der vorliegenden Plangrundlage werden nur die Änderungen gezeigt, welche im Regierungsbeschluss als «offene Punkte» aufgeführt und von der Gemeinde behandelt worden sind. Die von der Regierung bereits genehmigten Nutzungen werden lediglich als erläuternde Information wiedergegeben.

Die neuen Plangrundlagen sind auf dem EDV-System des nachführenden Geometers () bearbeitet worden. Das Büro verfügt bereits über eine recht breite Datenbasis der Gemeinde Klosters-Serneus, womit eine Aktualisierung jederzeit möglich ist. Die spätere Übernahme in das GIS (Geografisches Informationssystem) ist gewährleistet.

5.2 Grösse der Bauzonen**a) Vorgehen**

Wenn auch die Gemeinde mit dem Zonenplan 1993 eine zwar grosse aber vertretbare Bauzone beschlossen hat, so ist sich der Gemeindevorstand durchaus über die Problematik von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung bewusst. Bereits die bisherige Flächenreduktion brachte eine intensive Auseinandersetzung mit sich. Das jetzige Vorgehen sollte deshalb in einer umfassenden Mitwirkung seitens der betroffenen Grundeigentümer erfolgen.

Aufgrund der Lagebeurteilung zu den geforderten Nichteinzonungen hat der Gemeindevorstand rund 270 Grundeigentümer mit einem schriftlichen Fragebogen bedient. Diese erhielten somit Gelegenheit, ihre Vorstellungen über die künftige Nutzung des jeweiligen Grundeigentums zu formulieren.

Von den angeschriebenen Grundeigentümern haben über 210 (= ca. 75 %) den Fragebogen ausgefüllt und der Gemeinde zugestellt. Die Auswertung ergab ein recht vielfältiges Bild über die baulichen Absichten. Allerdings konnten auch klare Aussagen zum Beibehalten der bisherigen Nutzung (in der Regel Landwirtschaft) oder dem längerfristig vorgesehenen Bedarf zur Kenntnis genommen werden.

Die Grundeigentümerinteressen konnten zwar nicht überall dem Wunsch entsprechend berücksichtigt werden. Hingegen war allein schon der Einbezug derselben und die Mitwirkung ein sehr wichtiges Kriterium. Die Informationen über den möglichen Spielraum bei der Baugebietsgrösse haben zumindest teilweise zu einem besseren Verständnis beigetragen. Das ermöglichte es dem Gemeindevorstand, seine Beurteilung anhand konkreter Anliegen und mit vorhandenen Kenntnissen ergänzt vorzunehmen.

b) Kriterien für die Zonenzuweisung

Für die sachliche Auseinandersetzung mit dem Einzonen bzw. dem Nichteinzonen betroffener Grundstücke orientierte sich die Behörde an einem eigens dafür erarbeiteten Raster. Folgende Kriterien waren mitentscheidend:

- Einzonen von Grundstücken, wo nachweislich Perimeterbeiträge bezahlt, Abtausche mit der Gemeinde vorgenommen oder schriftliche Zusagen gemacht worden sind (Dauer der Rückwirkung einbeziehen);
- Einzonen von Land, das mitten im Siedlungsgebiet liegt, voll erschlossen und wo eine kurz- bis mittelfristige Realisierung abschätzbar ist;
- Einzonen von überbauten Grundstücken, sofern sie inmitten des bereits eingezonten Baugebietes liegen;
- Kein Einzonen von überbauten Grundstücken, wenn sie sich am Siedlungsrand befinden und für die künftige Entwicklung nicht im Vordergrund stehen (z.B. in den Gebieten Aeuja, Boden, Lehen);
- Kein Einzonen von Land, das topografisch schwierig zu erschliessen bzw. zu überbauen und landschaftlich heikel für das Ortsbild ist (z.B. Uf der Kipp, Kohlplatz, Im Gässli);
- Kein Einzonen von Grundstücken, wo die Wohnqualität aufgrund der kurzen Sonnenscheindauer (= viel Schatten), Lärm- und Luftimmissionen beeinträchtigt wird (z.B. Doggiloch Hangseite, Ellbogenrank);
- Kein Einzonen von Grundstücken, die das Siedlungsbild beeinflussen, wie zur Trennung bei Quartieren (z.B. Bündi, Christlich, Monbiel);
- Kein Einzonen von Grundstücken, wenn sie ansonsten präjudizielle Wirkungen auf andere nicht eingezonte Grundstücke entfalten (z.B. In den Muren, Gäuggeli).

Selbst wenn damit immer noch einige Ermessensentscheide bestehen bleiben, kann doch gegenüber den betroffenen Grundeigentümern aber auch gegenüber den kantonalen Amtsstellen und der Regierung mit nachvollziehbaren Überlegungen die jeweilige Situation beurteilt werden.

c) Ergebnis der Überarbeitung

Das Resultat der Zonenplanüberarbeitung entspricht nicht vollumfänglich den Vorstellungen seitens der Regierung, ist aber das Resultat einer intensiven Abklärung und Behandlung innerhalb der Gemeinde. Im Vorprüfungsbericht vom 13. November 1997 wird immer noch eine weitere Bauzonenreduktion von 5.1 ha verlangt. Der Gemeindevorstand hat sich, aufgrund dieses Begehrens ein weiteres Mal mit der Bauzonengrösse befasst.

Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten kritischen und daher nochmals zu überprüfenden Standorte in den Gebieten Bündi und Schwendi werden aus Sicht der Gemeinde wie folgt beurteilt:

- Die Parzelle 2841 im Bündi ist im Besitz der Gemeinde Klosters und als künftige Baulandreserve vorgesehen. Es kann nicht Sinn und Zweck sein, Optionen der öffentlichen Hand zu vernichten;
- Die Parzelle 4383 in der Schwendi ist das Ergebnis eines Landabtausches im Doggiloch. Die Gemeinde will und kann nicht die seinerzeitig freiwillige Lösung wiederum rückgängig machen.

Davon abgesehen, erachtet die Gemeinde eine weitere Reduktion als unverhältnismässig. Ein Siedlungsgebiet in der Grösse und mit der Anzahl Fraktionen wie Klosters-Serneus beansprucht einen gewissen Spielraum. Von den 1995 seitens der Regierung nicht genehmigten 43.5 ha Bauzonenfläche sollten deren 30 ha dem Nichtbaugelände und lediglich rund 13.5 ha dem Baugelände zugewiesen werden. Die nun mit der Überarbeitung ausgewiesene Zonenfläche für dem Wohnen dienend erhöht sich in den entsprechenden Zonen um rund 14.9 ha von 132 ha auf 147 ha. Die gesamte Bauzone nimmt demgegenüber gesamthaft um 17.9 ha, von 161.7 ha auf 179.6 ha zu.

Bild 3: Übersicht aktuelle Bauzonenflächen 1999

Zonenart	genehmigte Fläche 1995	Ergänzung Bauzone	Total Bauzone Fläche 1998
Kernzone	18.41 ha	0.30 ha	18.71 ha
Dorfzone	18.71 ha	0.31 ha	19.02 ha
Wohnzone 04	12.20 ha	0.67 ha	12.87 ha
Wohnzone 05	44.91 ha	6.55 ha	51.45 ha
Wohnzone 06	18.70 ha	3.25 ha	21.95 ha
Wohnzone 08	19.13 ha	3.84 ha	22.97 ha
Zwischentotal	132.05 ha	14.92 ha	146.97 ha
Gewerbe-Wohnzone 08	6.45 ha	1.65 ha	8.10 ha
Gewerbezone	4.41 ha	0.77 ha	5.18 ha
Sportzone	0.54 ha	-0.02 ha	0.52 ha
Kurzzone	1.05 ha		1.05 ha
ZöBA	17.23 ha	0.56 ha	17.79 ha
Gesamttotal	161.73 ha	17.87 ha	179.60 ha

Wenn die geforderten 30 ha nicht ganz erreicht werden konnten, so ist zu beachten, dass etliche von der Regierung nicht genehmigte Einzonungen aus Sicht der Gemeinde unverständlich sind. Dazu gehören u.a.:

- Teilbereiche zwischen der Gulfiastrasse und dem Ittisweg im Dorf,
- die allseits eingeschlossenen Parzellen am Hofweg, unter der katholischen Kirche,
- die ebenfalls von vier Seiten umgebenen Grundstücke zwischen der Talgasse und Talstrasse im Platz,

- die teilweise überbauten Grundstücke an der Talbachstrasse, östlich des Hotels Vereina.,
- die vollerschlossenen und entsprechend parzellierten Grundstücke am Müllweg oder
- Teile der zwischen dem Kanal (BK - Doggilochbecken) und der Doggilochstrasse sich befindenden Grundstücke, die zudem Bestandteil einer seinerzeitigen Baulandumlegung waren.

d) Begründung der neuen Einzonungen

Die nachfolgenden Beschreibungen sind nummeriert und entsprechen der Bezeichnung im Übersichtsplan (siehe Beilage). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die von der Gemeinde vorgesehenen Einzonungen nutzungsmässig mit denjenigen von 1993 identisch sind. Es sind also keine anderen Zonenzuweisungen vorgenommen worden. Der Beschrieb umfasst sowohl die Einzonungen in die erste Etappe wie auch diejenigen in die zweite Nutzungsetappe.

In Serneus sind keine neuen Einzonungen vorgesehen. Gegenstand sind einzig die bisherigen Gewerbezononen, die in ihrer Lage entweder sanktioniert (Sagarain) oder abgetauscht werden (Röngg). Die bisher im Werkhofareal ausgeschiedene Gewerbezone wird neu an die Landquart platziert. Damit kann ein langjähriger Konflikt mit dem Wald eliminiert werden. Im Rahmen des Rodungsverfahrens für eine kleine Teilfläche der Gewerbezone Röngg kann zudem die Grenze zwischen Wald und Bauland optimiert werden. Durch die neue Situation entsteht auch eine leicht verschobene Lage für die Sportzone.

In Klosters-Dorf sind folgende Zuweisungen in die erste und zweite Nutzungsetappe vorgesehen:

- 1) Die beiden Parzellen an der Hauptstrasse sind voll erschlossen und runden ein bestehendes Siedlungsgebiet mittelfristig als zweite Nutzungsetappe ab. Zu beachten ist noch, dass der Bus unmittelbar an diesem Standort über eine Haltestelle verfügt;
- 2) Das zwischen der Gulfiastrasse und dem Iltisweg gelegene Gebiet ist bereits heute weitgehend überbaut. Wohl sind davon auch Landwirtschaftsbetriebe betroffen, die räumliche Abrundung entlang des Iltisweges gegenüber der Boschga erachtet die Gemeinde jedoch als sinnvoll;
- 3) Die Erschliessung der Parzelle östlich der Grundstücke 2976 und 2977 ist gewährleistet. Hinzu kommt, dass mit einer Überbauung das Baugebiet bergseitig der Hauptstrasse zweckmässig abgeschlossen werden kann;
- 4) Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei Parzellen inmitten des überbauten Baugebietes. Das eine Grundstück war zudem bereits im Zeitpunkt der Nichtgenehmigung überbaut;
- 5) Im Umfeld der Parzelle 1750 befindet sich seit mehreren Jahren ein Tennisplatz. Klosters-Dorf ist auf das Angebot vor Ort angewiesen und kann keine Standortalternative anbieten. Im Hinblick auf die längerfristige bauliche Nutzung ist vorläufig die zweite Nutzungsetappe vorgesehen;
- 6) Mit der bereits überbauten Parzellen 4357 und der erschlossenen Parzelle 4432, die landwirtschaftlich nicht benötigt wird, kann das Baugebiet sinnvoll abgerundet werden;
- 7) Bei der teilweise überbauten Parzelle 2921 wird, als Kompensation für die Zuweisung einer grösseren Fläche in die Landwirtschaftszone, die Einzonung einer Bautiefe entlang der nördlichen Parzellengrenze vorgesehen;
- 8) Die Parzellen 14 und 1070 (Teil) im Gebiet Chrüz werden einer zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Erweiterung

zung des Baugebietes mittel- bis längerfristig durchaus wünschbar sein kann, zumal das Gebiet heute schon von drei Seiten her mit Bauten eingeschlossen ist;

- 9) Die z.T. recht grossen Parzellen 87, 561, 563 und 564 sind heute von vier Seiten her mit Bauten umgeben. Im Moment ist die Feinerschliessung noch nicht abschliessend geregelt. Eine konkrete Lösung ist jedoch unumgänglich und wird inskünftig auch die talseitigen bzw. die entlang des Talbaches gelegenen Grundstücke miteinbeziehen. Aus diesen Gründen ist die Zuweisung in die erste Etappe vorgesehen;
- 10) Die Teilparzelle 42 und das Grundstück 647 werden der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Dieser Standort war früher für eine öffentliche Nutzung vorgesehen gewesen. Die Gemeinde will sich hier längerfristig die Option für neue Aufgaben vorbehalten;
- 11) Die drei Grundstücke 1482, 4348 und 4474 sind erschlossen und bilden eine sinnvolle Arrondierung der ersten Nutzungsetappe am oberen Spetzgerweg. Aus Sicht der Gemeinde ist die landwirtschaftliche Verbindung mit der talseitig gelegenen Parzelle 42 nicht notwendig, zumal die Bewirtschaftung nicht in derselben Hand liegt.

In Klosters-Platz und den dazugehörenden Fraktionen sind folgende Einzonungen beabsichtigt:

- 12) Die der politischen Gemeinde gehörende Parzelle 152 wird der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. An sich wäre der bergseitige Siedlungsabschluss mit Einbezug dieser Parzelle gerechtfertigt, die Gemeinde will sich jedoch die Entwicklung an diesem Standort erst mittel- bis langfristig sicherstellen;
- 13) Vergleichbar wie auf der rechten Seite des Talbaches soll auch hier ein allseits mit Bauten und Anlagen umschlossenes Teilgebiet der Bauzone zugeführt werden. Landwirtschaftlich ist die Nutzung zuwenig interessant. Demgegenüber steht eine sinnvolle Bauentwicklung an attraktiver Lage, deren Erschliessung aus Richtung Bahnhof her gegeben ist;
- 14) Die westlich der Talgasse in der zweiten Bautiefe gelegenen Grundstücke 510, 1701, 1702 sowie das Teilgrundstück 150 gelten als erschlossen und werden deshalb der ersten Etappe zugewiesen. Die Lage ist zudem prädestiniert für eine kleinräumige Siedlungsentwicklung. Die allfällig zukünftige Erschliessung der westlich im Übrigen Gemeindegebiet gelegenen Parzellen wird mit den Bauprojekten sicher zu stellen sein;
- 15) Die relativ grosse Freifläche zwischen der Talgasse und der Talstrasse umfasst die Parzellen 162, 166, 523, 4425, 4426 und 4427. Mit der Einzonung kann eine nicht voll erschlossene Baulücke innerhalb des Siedlungsgebietes aufgefüllt werden. Die Lage ist dafür prädestiniert und entspricht der Absicht, den Siedlungsraum im Zentrum zu nutzen und dafür Flächen ausserhalb der Landwirtschaft verfügbar zu machen;
- 16) Die Grundstücke 263, 276 und 559 befinden sich an einer hervorragenden Lage innerhalb von Klosters-Platz. Mit der vorhandenen Talbachstrasse sind die Parzellen weitgehend erschlossen und werden somit eingezont. Aus raumplanerischer Sicht ist die weitere Siedlungsentwicklung an dieser Lage erwünscht, zugunsten der freien Landquart entlang der Diethelmpromenade;
- 17) Das Gebiet Christlich umfasst die Parzellen zwischen dem Bürgerheim an der Talbachstrasse und den Überbauungen am Mülliweg. Die Gemeinde will hier vorläufig eine Differenzierung vornehmen;

Die bereits z.T. sehr langjährig überbauten Grundstücke sollen in die erste Nutzungsetappe eingezont werden. Hingegen werden die zur Landquart hin orientierten Parzellen vorläufig der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen.

Einerseits spielt der im Winter im Einsatz stehende Ponylift eine Rolle, andererseits gilt es eine Interessenabwägung von Gemeinde und Grundeigentümer vorzunehmen. Mittel- bis längerfristig soll die Überbaubarkeit gewährleistet werden.

Die Grundstücke im östlichen Teilgebiet Rohr sollen dagegen vorläufig den Trenngürtel zwischen Christlich und Bündi sicherstellen. Es besteht zudem ein Zusammenhang mit der Wintersportnutzung und der eventuell langfristig möglichen Sportanlage im Bereich der Landquart. Aus diesen Gründen werden die Parzellen der zweiten Etappe zugewiesen;

- 18) Die Parzellen 1933, 1934, 1935 und 2934 liegen im Einzugsbereich des Müllweges und sind weitgehend vollerschlossen. Die Einzonung in die erste Etappe steht in Zusammenhang mit der Arrondierung dieses Gebietes;
- 19) Sinngemäss wie oben gilt auch für die Grundstücke 1939, 4386, 4387 und 4388 sowie für die Teilparzelle 1936 die natürliche Arrondierung eines Quartiers. Hinzu kommt, dass die Parzelle 4386 bereits überbaut ist;
- 20) Die Einzonung der Parzellen 2055 und 4355 im Sand sind als Abschluss der benachbarten Überbauung zu betrachten. Nicht zu übersehen ist auch die Tatsache, dass die Erschliessung für die beiden Parzellen weitgehend vorbereitet ist;
- 21) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden die beiden Parzellen 2139 und 2140 der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Längerfristig ist damit zu rechnen, dass dieses Teilgebiet zwischen der Monbielerstrasse und der Diethelmpromenade jedoch überbaut sein kann;
- 22) Die Einzonung von Teilparzelle 2278 entspricht der Absicht der Gemeinde, dass in Monbiel ein minimales Baulandangebot verfügbar sein soll. Mit der vorliegenden Zone kann der Spielraum vergrössert werden;
- 23) Der Einbezug der überbauten Grundstücke 2304 und 2305 in die Bauzone schliesst die beabsichtigte Ergänzung der bergseitigen Überbauung ab. Da die Zufahrt bereits von oben her besteht und die übrigen Infrastrukturanlagen vorgesehen sind, kann ein vernünftiger Siedlungsabschluss erreicht werden;
- 24) Die Nutzung in der z.T. kleinräumigen Struktur talseitig der Strasse in Monbiel soll längerfristig ermöglicht werden. Zur Zeit steht allerdings die Zuweisung in die zweite Nutzungsetappe im Vordergrund;
- 25) Die östlichste Siedlungsentwicklung in der Aeuja soll mittel- bis längerfristig als Option offen bleiben. Deshalb werden die betroffenen Grundstücke zur Zeit der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen, im Wissen, dass bereits bestehende Wohnhäuser davon betroffen sind;
- 26) Die Entwicklung an der unteren Aeujerstrasse, im Bereich zur Landquart, soll ebenfalls nicht ausgeschlossen werden und wird sinngemäss wie oben der zweiten Nutzungsetappe zugeführt;
- 27) Die Einzonung der Grundstücke 1968, 1969, 1970, 1999, 2000, 2001, 2981 und 4364 rundet die seit mehreren Jahren sich im Gang befindliche Siedlungsentwicklung zwischen der Doggilochstrasse und dem Kanal ab. Zu beachten ist hier noch, dass die ganze Überbauung Bestandteil eines alten Konzeptes ist, das mit einer früheren Landumlegung zusammenhängt;
- 28) Mit der Einzonung der Parzellen 2011, 2382, 2383 und 2918 soll an dieser Lage dem gewerblichen Anteil die Entwicklungsmöglichkeit geboten werden, die für die Gemeinde wichtig ist. Da es sich um eine relative Schattenlage handelt, wird die Einzonung für das Gewerbe bevorzugt;
- 29) Die beiden Teilparzellen 1978 und 1981 arrondieren das Baugebiet im Doggiloch, zumal ihre Erschliessung gewährleistet ist und eine bauliche Nutzung auch aus Sicht der Gemeinde vertreten werden kann. Aus diesen Gründen ist die Einzonung in die erste Etappe folgerichtig;

- 30) Das Einzonen der Teilparzelle 2841 in Selfranga ist Bestandteil des von der Gemeinde im Eigentum verfügbaren Baulandes. Das Differenzieren zwischen der ersten Nutzungsetappe (westlicher Teil) und der zweiten Nutzungsetappe (östlicher Teil bis Selfrangastrasse) hängt mit der Absicht der schrittweisen Überbaubarkeit zusammen. Die Erschliessung für den einzuzonenden Teil ist gewährleistet und deshalb sinnvoll;
- 31) Die Abrundung des Baugebietes in Selfranga mit der Einzonung der Parzellen 1814 (Teil) und 4383 entspricht einem früheren Entscheid betreffend Abtausch im Doggiloch.

Im Einzugsgebiet des Schulhauses Bündelti ist der bereits seit langem bestehende Parkplatz, inkl. einer notwendigen Reservefläche, neu der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen zugewiesen worden.

Die über das ganze Siedlungsgebiet vorgenommene zusätzliche Einzonenfläche umfasst somit eine Grösse von rund 17.9 ha. Entgegen dem Begehren im Regierungsbeschluss vom 4. Juli 1995 ist es aber nicht möglich, von den nicht genehmigten 43,5 ha Bauzonenfläche das geforderte Mindestmass von 30 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen, wenn vergleichbare Kriterien für die Einzonung (siehe Ziffer 5.2) herangezogen werden. Nach Ansicht der Gemeinde sind im Genehmigungsentscheid verschiedene Flächen nicht berücksichtigt worden, die üblicherweise der Bauzone angehören. Das von der Regierung vorgelegte Resultat widerspricht somit in einzelnen Teilen der Wirklichkeit und nimmt zuwenig Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten.

5.3 Gewerbe-Wohnzone 0.8

Im Gebiet Doggiloch wird die Gewerbe-Wohnzone 0.8 im bisherigen Sinne wieder der Bauzone zugewiesen, da die Gemeinde darauf angewiesen ist. Die relativ schattige Lage, die gute Erschliessung sowie bereits vorhandene Betriebe sind ausschlaggebend für den Standortentscheid. Demgegenüber bleibt ein Teil in der Aeuja im Übrigen Gemeindegebiet.

5.4 Gewerbebezonen

Nachdem die Notwendigkeit für das Beibehalten der Gewerbebezonen in Serneus und Klosters-Dorf nach wie vor ausgewiesen ist, hat die Gemeinde das Verfahren betreffend Rodungsbewilligung gleichzeitig mit der Auflage der überarbeiteten Ortsplanung eingeleitet. Im dazugehörigen Bericht wird die Rodungsbegründung für die jeweiligen Standorte ausführlich beschrieben.

Die Gemeinde ist, aufgrund der Stellungnahme durch das BUWAL zur beabsichtigten Rodung beim Werkhofareal, auf die 1993 beschlossene Gewerbezone zurückgekommen. Mit der zwischenzeitlich gefundenen Lösung kann endlich die Angelegenheit im Gebiet Walki/Röngg einer definitiven Lösung zugeführt werden, die sowohl der Forstbehörde als auch dem ortsansässigen Gewerbe dient.

Im Interesse aller Beteiligten geht es um eine klare und vernünftige Abgrenzung zwischen der Bauzone einerseits und dem Wald andererseits in einem bereits heute mit Gewerbe genutzten Gebiet. Klosters ist auf den Standort angewiesen und braucht eine minimale Erweiterungsmöglichkeit.

5.5 Kurzone Serneus

Die mit Wald belegte Fläche im Bereich zwischen Badstrasse und dem Bach (ca. 200 m²) wird inskünftig nicht von der Kurzone beansprucht, womit der Definition als Forstwirtschaftszone nichts im Wege steht. Die Ausarbeitung eines waldschädigenden Servitutes wird geprüft.

5.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das oberhalb des Parkplatzes der [REDACTED] von einem Stück Erlenwald belegte Teilstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ca. 450 - 500 m²) wird vorläufig in der Forstwirtschaftszone belassen. Der seit mehr als 30 Jahren darin bestehende Kinderspielplatz soll nicht mit Bauten ergänzt werden. Die Ausarbeitung eines waldschädigenden Servitutes wird ebenfalls geprüft.

5.7 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Nachdem offensichtlich zwischen der kantonalen Gewässerschutzkarte und den damaligen Erhebungen in der Gemeinde Differenzen bestanden, hat der Gemeindevorstand das Büro für [REDACTED] mit der Aufnahme eines Quellenkatasters und der summarischen Beurteilung beauftragt. Die Erhebungen liegen zwischenzeitlich in einem Hydrogeologischen Bericht vor. Die Ergebnisse im Zonenplan nehmen Bezug auf die neuesten Abklärungen und stimmen somit nur noch teilweise mit der bisherigen Gewässerkarte überein.

In der Zwischenzeit hat das Amt für Umweltschutz die Gewässerkarten aktualisiert und den Gemeinden zur Vernehmlassung unterbreitet.

5.8 Materialablagerungs- und Deponiezone

Die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedene Materialablagerungs- und Deponiezone Mariastein/Berriboda ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten. Das steht in Zusammenhang mit den zwischenzeitlich in Angriff genommenen Abklärungen für ein Materialablagerungsgebiet im Stütztobel, im Rahmen der regionalen Richtplanung.

5.9 Forstwirtschaftszone

Der Gemeindevorstand hat in Absprache mit dem Amt für Raumplanung, dem kantonalen Forstinspektorat und dem Kreisforstamt die Situation betreffend Waldfeststellungsverfahren eingehend behandelt und bestimmt. Angesichts der Tatsache, dass das Bereinigungsverfahren für die Waldfeststellung länger dauert, soll mit der Ortsplanung nicht weiter zugewartet werden. Somit ergibt sich folgendes Vorgehen:

- Die mit der aktuellen Überarbeitung des Zonenplanes zusammenhängenden Rodungsverfahren werden mit der jetzigen Auflage (2. Paket) durchgeführt;
- Die eigentliche Waldfeststellung wird ausserhalb der laufenden Überarbeitung der Ortsplanung durchgeführt;
- Im Dezember 1998 hat - vorgängig zum Einspracheverfahren - eine konsultative Auflage für die Waldfeststellung stattgefunden;

- Die offizielle Auflage ist für den Herbst/Winter 1999/2000 vorgesehen und sollte im Laufe des Jahres 2000 (ausgenommen pendente Rechtsfälle) abgeschlossen werden können;
- Im Rahmen des 3. Paketes sollen somit die dannzumal geltenden Waldgrenzen in den Zonenplan aufgenommen werden. Gleichzeitig werden die Wintersportzonen im Wald definitiv geregelt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass - ausgenommen bei den mit einem Rodungsgesuch betroffenen Grundstücken - weiterhin der dynamische Waldbegriff gilt und für die Bauzone massgebend ist. Vorbehalten bleiben dementsprechend punktuelle Waldfeststellungsverfahren im Rahmen von Bauprojekten.

5.10 Gefahrenzonen

Die Abklärungen betreffend der geänderten Gefahrenzonen im Gebiet Mälcheti/Aeujer Rüti sind mit der Gefahrenkommission behandelt und im überarbeiteten Zonenplan berücksichtigt worden. Es handelt sich hierbei um die einzige im Zonenplan vorgenommene Ergänzung.

5.11 Ortsbildschutz

Wie bereits in Ziffer 4 „Baugesetz“ zum Thema Ortsbildschutz ausgeführt, beabsichtigt die Gemeinde die durchaus berechtigten Anliegen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision an die Hand zu nehmen. Zu denken ist insbesondere an ein das ISOS ergänzendes Inventar, das Aufstellen einer Kriterienliste für die Genehmigung bzw. das allfällige Erarbeiten von planerischen Grundlagen, z.B. in Form eines Generellen Gestaltungsplanes.

5.12 Geschützte Baumgruppen und Einzelbäume

Soweit es sich um unkorrekte Eintragungen im Zonenplan handelt, werden diese mit der Überarbeitung korrigiert und ergänzt. Die im Landschaftsinventar enthaltenen Angaben werden weitgehend übernommen.

5.13 Weitere Bemerkungen

a) Nutzungsplanung Verladebahnhof Vereinalinie

Was die Nutzungsplanung im Bereich Verladebahnhof der Vereinalinie betrifft, so werden die Daten dann übernommen, wenn die aktuellen Grundlagen vorliegen. Zur Zeit wird die Übereinstimmung zwischen der Bahnlinie einerseits und dem Strassenprojekt andererseits vorgenommen. Im Zeitpunkt der Genehmigungseingabe dürften die geometrischen Daten vorliegen und definitiv in den Zonenplan einbezogen werden.

Vorbehalten bleibt die nutzungsmässige Ergänzung in den noch nicht bestimmten Teilflächen. Zu denken ist unter anderem an die Schaffung einer P+R-Anlage oder eventuell sogar an eine kleinere Gewerbezone. Eine definitive Zuweisung wird sich erst nach Inbetriebnahme des Vereinatunnels ergeben und muss deshalb im jetzigen Verfahren pendent bleiben.

b) Archäologiezone

Gemäss Angabe der Gemeinde sind die Hinweise zu den angeblichen Überresten der Burg Padino im Gebiet Büel/Gruoba und zu einer möglichen prähistorischen Kulturschicht beim Hotel Rätia geprüft worden. Von einer Existenz kann heute nicht mehr die Rede sein, womit demzufolge auf den Eintrag in den Zonenplan verzichtet wird. Das betrifft auch die Aufnahme eines entsprechenden Artikels in das Baugesetz.

6 Zonenplan 1:10'000 und 1:25'000

6.1 Landwirtschaftszonen

Im Rahmen der Überarbeitung ist die Ausscheidung der Landwirtschaftszone mit der Gemeinde vorgenommen worden. Die Aussagen stützen sich auf die bewirtschafteten bzw. die als Alpweiden nutzbaren Flächen ab. Soweit noch Übriges Gemeindegebiet ausgeschieden ist, handelt es sich um nicht landwirtschaftlich nutzbare Gebiete.

6.2 Landschafts- und Naturschutzzonen

Entgegen der Regierung vertritt die Gemeinde nach wie vor die Ansicht, dass die ausgeschiedene Landschaftsschutzzone einen genügenden Schutz darstellt. Es gehe nicht an, dass unberührte Gebiete nur deshalb zusätzlich geschützt werden sollen, damit sie den Buchstaben des Gesetzes erfüllen. Hinzu kommt, dass sich grössere Flächen entweder im Wald oder in Alpgebieten befinden, die mittels anderen Gesetzen gesichert sind (z.B. Waldgesetz), oder einen Bewirtschaftungsspielraum beibehalten müssen.

6.3 Wintersportzonen

Entgegen der Bemerkung im Regierungsbeschluss teilt der Gemeindevorstand die Ansicht nicht, wonach die Fortführung der Skiabfahrt im Wald - wohlverstanden auf bestehenden Wegen oder Lichtungen - eine forstrechtswidrige Beanspruchung von Waldareal darstelle. Die im Beschluss namentlich erwähnten Skipisten sind allesamt sehr alt und gehen bis in die 50er Jahre zurück. Wie erwähnt, sollen im Rahmen des 3. Auflagepaketes (insbesondere Wald- und Bauzonengrenzen) allfällige Konflikte bereinigt werden. Für die vorliegenden Wintersportzonen gilt folgendes:

- Im Gebiet Chalbersäss erscheint zwar die Ausscheidung der Wintersportzone recht grosszügig, sie ist aber auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestützt. Für den Schutz von Aufforstungen oder für Arvenrelikte erachtet die Gemeinde die Wintersportzone als die sinnvollere Lösung. Damit wird die Unternehmung verpflichtet, darauf Rücksicht zu nehmen und entsprechende Massnahmen zu treffen;
- Was die an den Wald grenzenden Wintersportzonen betrifft, so geht die Gemeinde davon aus, dass das verwaltungsinterne Papier «Fremdnutzung im Wald» vom 20. Oktober 1995 auch tatsächlich zur Anwendung gelangt. Da alle Pisten und Loipen - soweit sie Wald tangieren - älter als 30 Jahre sind, sind keine Servitutsverträge notwendig. Die Gemeinde verzichtet auf diese ihrer Ansicht nach unnötige Regelung auch gestützt auf die Tatsache, dass sie die Waldservitutsverträge mit sich selbst abschliessen müsste.

- Auf die im Gebiet Madrisa zusätzlich vorgesehene Wintersportzonen wird vorläufig noch verzichtet, da noch nicht alle Details klar sind.
- Für die Ausscheidung der Langlaufloipen im Talboden wird an der vorhandenen Zonenausscheidung festgehalten. Es ist nicht die Absicht der Gemeinde, dass Loipen über die gesamte Breite, z.B. in Pardenn-Garfiun-Novai erstellt werden. Hingegen ist es aus landwirtschaftlichen Gründen wichtig, mit der Linienführung der Loipen auf die jeweiligen Schneesverhältnisse Rücksicht zu nehmen. Es bestehen diesbezüglich mit den Grundeigentümern entsprechende Verträge, die die Ertragsfähigkeit nicht einschränken.

7 Zonenpläne Wintersportzone 1:2500

a) Darstellung

Die Begründung für eine separate Darstellung erübrigt sich heute. Es wird Aufgabe der Gemeinde sein, in den der Allgemeinheit zugänglichen Zonenplänen auch die Wintersportzonen einzutragen. Im Rahmen der seinerzeitigen Revision war der Entscheid für eine zusätzliche Planbezeichnung von den Behörden aus politischen Gründen ganz bewusst gewählt worden.

b) Konflikte mit Wald

Was angebliche Konflikte zwischen Wald und Wintersportzonen betrifft, so sind die Argumente der Gemeinde in Ziffer 6.3 Wintersportzonen aufgeführt und erfordern hier keine Wiederholung.

c) Wintersportzonen im Bereich der Sprungschanze

Die ehemalige Sprungschanze in Selfranga gehört zu denjenigen Flächen, für welche in der Zwischenzeit ein Rodungsgesuch eingereicht worden ist. Die Begründung hierzu wie auch die Aussage über die notwendige Ersatzaufforstung geht aus dem dazugehörigen Bericht hervor. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet zwischenzeitlich aufgenommen worden.

d) Änderung Wintersportzone am Lerchweg

Gestützt auf das Ergebnis des Beschwerdeentscheides zur Abgrenzung der Wintersportzone ist die notwendige Korrektur vorgenommen worden. Nachdem auch die Ausscheidung der Bauzone mit der Genehmigung vom Juli 1995 eine andere Abgrenzung erhalten hat, erübrigt sich eine weitergehende Begründung.

8 Generelle Erschliessungspläne 1:2500

a) Fehlende Kanalisationsleitungen

Durch das Wegfallen der Wohnzone 0.5 im Gruobastutz erübrigt sich ein Eintrag der Kanalisationsleitung. Im Bereich der Rüti-Promenade verfügen die jeweiligen Wohngebäude über Hausklärgruben mit Ableitung in den Vorfluter, weshalb eine Hauptkanalisation nicht besteht und nicht im Generellen Erschliessungsplan enthalten ist.

9 Generelle Erschliessungspläne 1:2500 Öffentliche Fuss- und Wanderwege

Entgegen der Annahme im Regierungsbeschluss ist der bestehende Fuss- und Wanderweg durch den Chüenisch Wald im Gebiet bei den Arben korrekt eingetragen. Die Gemeinde bittet die zuständige Amtsstelle, die Linienführung im kantonalen Fuss- und Wanderwegplan zu korrigieren. Diese Abweichung ist bei der seinerzeitigen Auflage nicht aufgefallen.

10 Genereller Erschliessungsplan 1:25'000 Verkehrsanlage

a) Land- und Forstwirtschaftsweg Badau-Gulfia

Der im Plan eingetragene Weg wird ersatzlos gestrichen.

b) Beschneidungsflächen

Die notwendigen Angaben erfolgen sobald die Projektierung genügend weit fortgeschritten ist.

11 Gemeinderichtplan

Die Hinweise betreffend die Objektblätter mögen aus Sicht der Regierung richtig sein. Die Gemeinde will vorläufig an den jeweiligen Aussagen festhalten, zumal sich diesbezüglich in der Nutzungsplanung nichts ändert.

12 Erst- und Zweitwohnungsbau

1995 und 1996 hat sich nebst einer gemeinderätlichen Vorberatungskommission, dem Gemeindevorstand und dem Gemeinderat auch die Stimmbürgerschaft mit der Vorlage zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus befasst. Anlässlich der Abstimmung vom 22. September 1996 ist die Vorlage mit 516 zu 272 Stimmen abgelehnt worden. Damit wurde ein klares Signal gesetzt. Die ganze Thematik ist denn auch nicht mehr Bestandteil der Überarbeitung. Es bleibt zur Zeit offen, ob die Thematik in anderer Form wieder aktuell wird.

13 Mitwirkungsverfahren

Nachdem der Gemeindevorstand sowohl in den Medien als auch den Gemeinderat und alle Interessierten im Sommer und Herbst 1995 über das Ergebnis der Genehmigung der Ortsplanung informiert hatte, war die neue Ausgangslage klar. Die sehr umfassende Mitwirkung der von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümer gab somit Gelegenheit für eine breit abgestützte Überarbeitung.

Es ist ausserdem im Rahmen der ganzen Diskussion über den Erst- und Zweitwohnungsbau sehr intensiv über die kommunale Raumplanung debattiert worden. Nebst den von der Mehrheit sicher akzeptierten Leitplanken, die für die Kurortsentwicklung sicher notwendig sind, wird unmissverständlich für den zu erhaltenden Spielraum plädiert.

Im Hinblick auf die noch offenen Pendenzen betreffend Waldfeststellung und

Konflikte Wald/Wintersportzonen wird ein drittes Paket ca. im Jahr 2000 oder 2001 zur Auflage reif sein. Darin werden dannzumal auch die vorne beschriebenen Zonenpläne 1:10'000 und 1:25'000 enthalten sein.

Das Ergebnis des öffentlichen Auflageverfahrens im Herbst 1998, nach Art. 37 KRG, war wiederum recht umfangreich. Es sind insgesamt über 50 verschiedene Wünsche und Anträge eingereicht worden. Aufgrund der Vorlage konzentrierten sich die Anliegen auf zusätzliche Einzonungen oder mindestens in der Zuweisung zur 2. Nutzungsetappe sowie auf die Umschreibung der Gewerbe-Wohnzone). Die Eingaben sind durch den Gemeindevorstand behandelt worden. Abgesehen von einigen kleineren Korrekturen ist am eingeschlagenen Weg, auch im Sinne der Rechtsgleichheit gegenüber anderen Grundeigentümern, festgehalten worden.

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 26. September 1999 sind sämtliche Pläne wie auch die ergänzenden Artikel des Baugesetzes von den Stimmbürgern gutgeheissen worden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die getroffenen Bemühungen um die gemäss Art. 15 RPG akzeptierbare Bauzonengrösse wie auch um die restlichen Teile der Ortsplanungsrevision von der Genehmigungsbehörde honoriert werden. Mit diesem Abschluss kann ein für die Gemeinde wichtiger Schritt im Vollzug der raumplanerischen Tätigkeit getan werden.

7000 Chur, 14.12.99, [REDACTED]

BEILAGE

Kanton Graubünden Gemeinde Klosters-Serneus



Überarbeitung Ortsplanung 1995 - 99

Übersicht über die Einzonungs-Standorte

(Stand: September 1999)



