

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

ÜBERARBEITUNG ORTSPLANUNG «GOLFPLATZ KLOSTERS-SELFRANGA»

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

Öffentliche Auflage vom 27. August bis 15. September 2001

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am : 2. Dezember 2001

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Ausgangslage
- 2 Ziele und Grundsätze
- 3 Nutzung des Golfplatzes
- 4 Richtplanvorhaben
- 5 Mitwirkungsverfahren
- 6 Beschluss der Gemeindeversammlung
- Anhang

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Genehmigung regionales Richtplanvorhaben Golfplatz

Grundlage für den zukünftigen Golfplatz Klosters-Selfranga ist das Richtplanvorhabens Golfanlagen welches am 3. Mai 1999 dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung unterbreitet wurde. Der Vorprüfungsbericht des Kantons wurde der Pro Prättigau am 10. August zugestellt. Es wird darin festgestellt, dass einer richtplanerischen Festlegung der geplanten Golfanlage keine grundsätzlichen Einwände entgegenstehen. Die Standortgemeinde Klosters-Serneus selbst, hat zum Richtplanvorhaben ebenfalls keine Einwände. Der Koordinationsstand ist Festsetzung.

Für die 9-Loch Golfanlage Klosters-Selfranga liegt bereits eine detaillierte Plangrundlage vor. Die Gemeinde stützt die Nutzungsplanänderungen auf die gegebenen Unterlagen ab.

1.2 Grundlagen für die Ergänzung der Ortsplanung

Der Gemeindevorstand hat im Juli 1999 beschlossen - also vor der Genehmigung des regionalen Richtplanvorhabens Golfplatz durch die Regierung - die Ortsplanung im Bereich Selfranga zu ergänzen. Für diese Arbeiten ist das Büro «STW AG für Raumplanung» beauftragt worden. Die Gemeinde führt eine partielle Korrektur der Grundordnung im Gebiet Selfranga durch, welche auch das Baugesetz mit dem entsprechenden Artikel zum Golfplatz beinhaltet.

Seitens des Golfördervereins ist das Vorprojekt für eine 9-Loch Anlage durch das [REDACTED] auf den aktuellsten Stand gebracht worden.

Im Hinblick darauf, dass die Umweltkriterien besonders an diesem Standort eine hohe Bedeutung aufweisen werden, ist der «Vorbericht zur Umweltverträglichkeit» durch das [REDACTED], [REDACTED] zusammengestellt worden. Dazu gehören Teilberichte zu den Themen:

- Vorbericht zur Umweltverträglichkeit;
- Stellungnahme zum Vorbericht der Umweltverträglichkeit;
- Geologisches Gutachten zum Golfplatz Klosters;
- Faunistische Untersuchungen im Golfplatzplanungsperimeter;
- Betriebs- und Pflegereglement.

2. ZIELE UND GRUNDSÄTZE

Gesamthaft können die wesentlichen Ziele und Grundsätze wie folgt beschrieben werden:

- Planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine 9-Loch-Anlage schaffen;
- Eine Golfanlage planen, die in einer Etappe erstellt werden kann und damit Rücksicht auf die Bewohner von Selfranga sowie auf die finanziellen Verhältnisse der Trägerschaft und auf die verfügbaren Pachtverhältnisse von Bewirtschaftern Rücksicht nimmt;
- Eine Golfplatzanlage schaffen, die sich gut in die Landschaft einfügt und eine ökologische Aufwertung des Geländes ergibt;
- Eine definitive Zonenplan-Regelung im Zwischengelände des Siedlungsrandes von Selfranga und dem Anschlusswerk der RhB (Verladebahnhof der Vereinalinie) erreichen, wobei insbesondere die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bereinigt werden sollen;
- Die Angaben seitens des Richtplanvorhaben Golfanlage Klosters (Objekt Nr. 7.103), im Rahmen der Nutzungsplanung möglichst erfüllt werden;
- Die gesamte Erschliessung sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch für die Wanderer und Fussgänger im und durch das Golfplatzgelände möglichst konfliktfrei gewährleisten;
- Die Waldbewirtschaftung der verschiedenen Waldflächen innerhalb und am Rande des Golfplatzes möglichst uneingeschränkt sicherstellen.

Für die Ergänzung der kommunalen Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie Baugesetz) wie auch für die detaillierte Ausgestaltung des Golfplatzes, standen die Anforderungen bereits frühzeitig fest. Somit konnten alle wesentlichen Auflagen umfassend einbezogen werden.

3 NUTZUNG DES GOLFPLATZES

3.1 Allgemeines

Gemäss regionalem Richtplanvorhaben Golfanlagen ist mit einer Platzgrösse von knapp 20 - 25 ha gerechnet worden. Die heutige Gesamtfläche wird auf rund 21 ha reduziert. Die Konsequenz dieser Massnahme ist eine etwas engere Anordnung der Spielbahnen, da im Osten der Golfplatzperimeter gegenüber der Vorprüfung leicht reduziert wurde. Am Konzept der 9-Loch-Anlage wurde nichts geändert.

Die «Allmeind» der politischen Gemeinde sowie die den Privaten gehörende Betriebsflächen im Nordosten des Golfplatzperimeters werden aus der Landwirtschaftszone entlassen. Die nicht benötigten Gebäude stehen dem Golfbetrieb nicht zur Verfügung. Sie bleiben im Eigentum der Besitzer.

3.2 Zonenplan

Die Grenzen der Golfplatzzone bleiben identisch mit dem der Regierung eingereichten regionalen Richtplanvorhaben.

Die bestehenden Heimbetriebe werden in die Golfplatzzone einbezogen. Massgebend hierzu ist die künftige Integration in den Golfbetrieb. Die bestehenden Stallbauten bleiben in der bisherigen Funktion erhalten. Ein Teil der Gebäude und Remisen kann als Werkhofbauten (Einstellmöglichkeit für Geräte zur Golfplatzbewirtschaftung) beansprucht werden. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bleibt teilweise weiterhin erhalten, wobei sich der Anteil an der Golfplatzpflege orientieren wird. Die rechtskräftige Wintersportzone mit Beschneigungszone wird, neben der geplanten Golfnutzung, im bisherigen Rahmen weitergeführt werden.

3.3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

a) Golfplatzgestaltung

Die Darstellung der Spielbahnen (Fairways) inkl. der Abschläge und Greens, Hindernisse, Wasserflächen im Sinne kleiner Gewässer oder Feuchtgebiete und Bepflanzung erfolgt als generelle Aussage im Gestaltungsplan. Mit dieser gewählten Darstellungsart bleibt die notwendige Flexibilität für die definitive Anordnung der Spielbahnen und ihrer Umgebung gewahrt. Das Konzept als solches bleibt bestehen.

Die Anordnung der Fairways orientiert sich am Vorprojekt des [REDACTED]. Dabei wird die 9-Loch-Anlagen nicht auf den Siedlungsrand der Fraktion Selfranga hin orientiert. Das am Siedlungsrand, innerhalb des Baubereiches der Golfplatzzone, bereits bestehende Gebäude weist eine Gebäudegrundfläche von rund 700 m² auf. Teile dieses Gebäudekomplexes werden als Clubhaus benötigt.

Die genaue Anordnung der Abschläge, Fairways und der Greens hat im Rahmen des Bauprojektes die bestehenden und neuen Hecken wie auch die Waldgrenzen zu beachten. Insbesondere sind die minimalen Abstände einzuhalten, wo sie aus ökologischen Gründen notwendig sind. Die Details hierzu gehen aus dem Bericht über die Auswirkungen des Projektes auf relevante Umweltbereiche hervor (Vorbericht zur Umweltverträglichkeit).

Der Parkplatzstandort richtet sich nach der lokal gegebenen Situation. Vorgesehen ist der Parkplatzstandort unmittelbar am Rand der Golfplatzzone, östlich der Selfrangastrasse. Um die Grösse zu beschränken ist ein entsprechender Baubereich vorgesehen.

b) Natur- und Landschaftsschutz

Mit Ausnahme der Baubereiche für den Parkplatz bzw. für den Sammel- und Kompostierplatz sind keine neuen Hochbauten innerhalb der Golfplatzzone vorgesehen. Das Clubhaus (bestehendes Gebäude) entsteht zwischen dem Abschlag Nr. 9/18 und dem «putting

green». Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind sodann die Auflagen für die Gestaltung im Rahmen der Bauten ausserhalb der Bauzone zu formulieren. Die bestehenden Bauten innerhalb des Baubereiches stehen in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Golfplatzes.

Das künftig durch den Golfplatz führende Gewässer, wie auch das notwendige Wasser für die Bewässerung der Golfanlage wird aus dem Stützbach entnommen. Das Wasser wird angereichert aus einer unterirdischen Felskaverne der RhB (Vereinatunnel). Der Gesamtumfang an Wasserflächen wird bescheiden sein. Die notwendige Abdichtungen werden mit natürlichem Materialien erfolgen.

Was die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung betrifft, so ist eine extensive Nutzung gegeben. Im südöstliche Perimetergebiet zwischen Golfplatz und Wald bleibt eine Fläche primär dem ökologischen Ausgleich vorbehalten, da die Lage und Form kaum eine anderweitige Nutzung gerechtfertigt. Nicht zu unterschätzen sind auch die extensiv nutzbaren Flächen zwischen den jeweiligen Spielbahnen. Mit einer zurückhaltenden Gestaltung in Form von Pflanzen und Wasser- bzw. Feuchtflächen soll die Nutzung innerhalb des Golfplatzes im beschränkten Umfang gewährleistet bleiben.

Für die Bepflanzung des Golfareals sind standortgerechte Bäume und Buschpflanzen vorgesehen. Die Anordnung im Generellen Gestaltungsplan ist genereller Art und wird im eigentlichen Bauprojekt definiert. Eine weitergehende Detaillierung bezüglich Standort, Pflanzenwahl und Grösse wird im jetzigen Zeitpunkt als nicht sinnvoll beurteilt. Die Standortwahl orientiert sich an den Spielanlagen und an der allfällig notwendigen Umwandlung in eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche.

Im weiteren verweisen wir auf die Berichte zum «Vorbericht zur Umweltverträglichkeit», welche im Auftrage des [REDACTED] erstellt wurden.

3.4 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der gültige Generelle Erschliessungsplan wird im Bereich des Golfplatzes nur marginal ergänzt. Nebst den mit dem Golfplatz zusammenhängenden Erschliessungselementen ist der aktuelle Stand beim Verladebahnhof Selfranga einbezogen worden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit zusätzlichen Erschliessungen sparsam umgegangen werden soll. Die Erschliessung orientiert sich am notwendigen Bedarf.

Die ganze Zufahrt zum Golfplatz erfolgt für den motorisierten Verkehr über die bestehende Selfrangastrasse in Richtung «Läusüggen» bis in den Bereich der Parkplatzanlage. Die Parkplätze orientieren sich an der Anzahl Golfspieler, die sich gleichzeitig auf dem Platz aufhalten. Bei der Annahme von max. 70 Personen und einer Fahrzeugbelegung von 1 Insassen pro Auto ergibt das einen Bedarf von ca. 70 Plätzen.

Die bestehenden Wirtschaftswege werden soweit umgelegt, wie sie für die Erschliessung der Waldbewirtschaftung und des übergeordneten Wegnetzes erforderlich sind. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass geringfügige Verschiebungen gegenüber den im Allgemeinen Erschliessungsplan eingezeichneten Linienführungen, aufgrund der definitiven Platzgestaltung, möglich sein müssen. Der Einbau von Hartbelägen ist nicht vorgesehen.

Für die Wasserversorgung der einzelnen Spielbahnen ist die definitive Lösung noch offen und wird im Rahmen des Detailprojektes festgelegt.

Die Abwasserbeseitigung ist im Rahmen des bestehenden Allgemeinen Erschliessungsplanes bereits gelöst. Es werden keine zusätzlichen Erschliessungen notwendig.

3.5 Baugesetz

Die Stimmbürger von Klosters-Serneus haben am 28.11.1993 einer Totalrevision des Baugesetzes zugestimmt. Darin nicht enthalten ist ein Artikel „Golfplatzzone“.

Notwendig ist somit eine Ergänzung eines neuen Artikels im Baugesetz, der den Intentionen Rechnung trägt. Aufgrund der Tatsache, dass neben der politischen Gemeinde auch einige private Eigentümer im Golfplatzareal sind, werden mit der Baugesetzergänzung ausschliesslich die Golfplatzbetreiber verpflichtet.

Die Baugesetzesvorlage stützt sich auf Artikel 84 des Musterbaugesetzes der Bündner Vereinigung für Raumplanung ab. Der Artikel wird im rechtskräftigen Baugesetz im Kapitel III. Grundordnung (1.4 Weitere Zonen) anschliessend an die Forstwirtschaftszone als Artikel 32^{bis} aufgenommen.

4 RICHTPLANVORHABEN

Soweit der kantonale Richtplan betroffen wird, ist der Golfplatz Klosters-Selfranga bereits Gegenstand dieses Planes und muss daher nicht mehr speziell erwähnt werden (vgl. Bericht vom 20. Juni 2000).

Die vorliegende Ergänzung der Grundordnung stützt sich somit ganz auf das der Regierung zur Genehmigung eingereichte Richtplanvorhaben Golfanlagen ab. Die Genehmigung steht bevor.

5 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Über das Golfplatzvorhaben ist innerhalb der Gemeinde bereits im Zeitpunkt der regionalen Richtplanung informiert worden. So war das Vorprojekt Gegenstand im öffentlichen Auflageverfahren des regionalen Richtplanvorhabens Golfanlagen. Bei der Auflagen war die

Meinungsbildung in der Gemeinde Klosters-Serneus überwiegend positiv. An der Orientierungsversammlung mit den Landwirten ist im Detail über das Vorhaben des Golfplatzes informiert worden.

Die Gemeinde Klosters-Serneus als eine der hauptbetroffenen Grundeigentümer hat vor der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001 die Bürger informiert. Die politische Gemeinde hat das Geschäft eines Golfplatzes sowohl innerhalb des Vorstandes als Behörde wie auch im Gemeinderat als Legislative umfassend behandelt und verabschiedet.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens, für die Ergänzung der Grundordnung, ist das Vorhaben vom 27. August bis 15. September 2001 innerhalb der Gemeinde öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflage gab es keine Eingabe.

6 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Am Wochenende des 2. Dezembers 2001 ist an der Urne über die Teilrevision der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan und Baugesetz) abgestimmt worden. Die Vorlage ist angenommen worden. Die Bekanntmachung / Beschwerdefrist ist von der Gemeindekanzlei umgehend publiziert worden.

STW AG für Raumplanung

7000 Chur, 3.12.2001

Anhang: Quellenverzeichnis

- Regionales Richtplanvorhaben Golfanlage Klosters, Objektblatt Nr. 7.103, Sachbereich Fremdenverkehr (der Regierung eingereicht im Juni 2000);
- Vorprojekt für eine Golfanlage mit 9 Löchern und Driving Range von Naef & Partner GmbH, Brugg (Stand 30. Juni 2000);
- Vorbericht im Auftrag des Golffördervereins Kloster zur Umweltverträglichkeit von Naef & Partner GmbH, Brugg (Stand 30. Juni 2000):
 - Teilbericht 1: Stellungnahme zum Vorbericht der Umweltverträglichkeit (Oeconsult);
 - Teilbericht 2: Stellungnahme zu den Bemerkungen der Oeconsult (Naef & Partner);
 - Teilbericht 3: Geologisches Gutachten zum Golfplatz Klosters (Büro Netzer);
 - Teilbericht 4: Faunistische Untersuchung im Golfplatzperimeter (Atragene);
 - Teilbericht 5: Vorbericht zur Umweltverträglichkeit (Naef & Partner);
 - Reglement: Betriebs- und Pflegereglement (Naef & Partner);
 - Planbeilage 1: Bauprojektplan 1:1'000;
 - Planbeilage 2: Inventarplan 1:2'000;
 - Planbeilage 3: Erdbewegungsplan 1:2'000;
 - Planbeilage 4: Detail Bahn 2 mit Längs- und Querschnitt 1:1'000;
 - Planbeilage 5: Detail Bahn 5 und 6 1:1'000;
 - Planbeilage 6: Detailplan Driving- Range- Abschlüge 1:1'000;
- Merkblatt Golfanlagen vom Amt für Raumplanung (Stand November 1988);
- Protokoll der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001



GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Protokoll der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001

1. Budget 2002

Total eingegangene Stimmzettel	1'385
davon ungültig und leer	55
gültige Stimmen	1'330
annehmende Stimmen	1'140
ablehnende Stimmen	190

2. Steuerfuss 2002

Total eingegangene Stimmzettel	1'395
davon ungültig und leer	36
gültige Stimmen	1'359
annehmende Stimmen	1'283
ablehnende Stimmen	76

3. Bau- und Kreditvorlage Weganlage Ueberm Bach - Stoffelwald - Palfärn - Flue

Total eingegangene Stimmzettel	1'384
davon ungültig und leer	41
gültige Stimmen	1343
annehmende Stimmen	688
ablehnende Stimmen	655

4. Ergänzung Golfplatzzone im Baugesetz Art. 32bis

Total eingegangene Stimmzettel	1'423
davon ungültig und leer	34
gültige Stimmen	1'389
annehmende Stimmen	808
ablehnende Stimmen	581

5. Teilrevision Zonenplan 1:2500 mit Golfplatz Selfranga

Total eingegangene Stimmzettel	1'429
davon ungültig und leer	36
gültige Stimmen	1'393
annehmende Stimmen	814
ablehnende Stimmen	579

6. Teilrevision Generellen Erschliessungsplan 1:2500 mit Golfplatz Selfranga

Total eingegangene Stimmzettel	1'422
davon ungültig und leer	35
gültige Stimmen	1'387
annehmende Stimmen	809
ablehnende Stimmen	578

7. Generellen Gestaltungsplan 1:2500 Golfplatz Selfranga

Total eingegangene Stimmzettel	1'425
davon ungültig und leer	34
gültige Stimmen	1'391
annehmende Stimmen	809
ablehnende Stimmen	582

Mit 2'628 Stimmberechtigten betrug die Stimmbeteiligung 53 %.

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS
Der Gemeindepräsident:  Der Gemeindeschreiber: 
