



KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

TEILREVISION ORTSPLANUNG 2005

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56

Telefax 081 252 52 40

E-Mail stw_ag@gnp.ch

INHALT

1. ALLGEMEINES
 - 1.1 Ausgangslage
- 2 ZIELE
- 3 VORPRÜFUNG
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Zonenplan
- 4 RICHTPLAN
 - 4.1 Kommunal
 - 4.2 Regional
 - 4.3 Kantonal
- 5 ZONENPLAN
- 6 GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN
- 7 BAUGESETZ
- 8 UMWELT
 - 8.1 Lärmschutz
 - 8.2 Luftreinhaltung
 - 8.3 Bodenschutz
 - 8.4 Gewässerschutz
 - 8.5 Natur- und Landschaftsschutz
 - 8.6 Wasserhaushalt
 - 8.7 Fauna
 - 8.8 Wald
 - 8.9 Energie
 - 8.10 Abfallentsorgung
 - 8.11 Störfallvorsorge
- 9 PLANUNGSPROTOKOLL

1. ALLGEMEINES

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen an den Urnenabstimmungen vom 26. September 1999 und vom 24. September 2000 verschiedene Anpassungen und Ergänzungen zur Ortsplanung.

Die Regierung genehmigte diese zwei Teilrevisionen konstitutiv am 3. Juli 2001. Abgeschlossen wurde diese Phase der Ortsplanung mit Beschluss der Regierung (RB 1114) am 10. September 2002, als zusätzlich noch das Problem der Hochspannungsleitungen in der Bauzone teilweise bereinigt werden konnte.

Aufgrund des vorgenannten Beschlusses wurde die Gemeinde gehalten, im Rahmen einer dritten Teilrevision noch weitere Anpassungen vorzunehmen.

In der Zwischenzeit haben die « [REDACTED] » ein Vorprojekt für die Flächenbeschneidung verschiedener Pisten im Gebiet Weissfluhjoch - Gotschnagrat, Parsennhütte bis zur Serneuser Schwendi dem Amt für Raumplanung eingereicht. Dieses Vorprojekt dient unter anderem als Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung in der Gemeinde Klosters-Serneus.

Damit die Beschneidungsanlage im Gebiet Weissfluhjoch – Gotschnagrat, Parsennfurrga – Obersäss – Untersäss bis zur Serneuser Schwendi sowie Weissfluhjoch – Dorftälli – Höhenweg bis hinunter nach Davos vorzeitig in das Genehmigungsverfahren eingebracht werden kann, haben verschiedene Gespräche zwischen dem Amt für Raumplanung und der Gemeinde sowie dem Planer stattgefunden. Die Zustimmung für eine vorzeitige Inangriffnahme des GEP und des ZP, im Teilgebiet «Casanna» der Gemeinde Klosters-Serneus, liegt vor.

Die Erfassungsbereiche sowie die Gefahrenzonen wurden durch das Amt für Wald und die Gefahrenkommission in der Zwischenzeit überarbeitet.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Im Dezember 2002 ersuchte die Gemeinde das Amt für Raumplanung um Mithilfe bei der Zusammenfassung der einzelnen Aufgaben.

Als Begleiter der Planungsarbeiten wurde [REDACTED] der STW AG für Raumplanung, Chur, als Planungsbeauftragter bestätigt. Die Begleitung der Planungsarbeiten wurden durch den Gemeindevorstand in corpore in enger Zusammenarbeit mit dem ständigen Rechtsberater der Gemeinde vorgenommen.

2 ZIELE

Die noch erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen zur Ortsplanung (gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie aufgrund des Regierungsbeschlusses Nr. 1701 vom 4 Juli 1995) wollte die Gemeinde in einem dritten Arbeitsschritt erarbeiten.

Das in der Zwischenzeit eingereichte Vorprojekt zur Beschneigung, ändert den vorgesehenen Arbeitsablauf der Gemeinde, da einige notwendige Arbeitsgrundlagen (Erfassungsbereich, Forstwirtschafts- und Gefahrenzonen) für die Nutzungsplanung noch nicht zur Verfügung stehen. Das Amt für Raumplanung und die Gemeinde sind der Ansicht, dass ein koordiniertes Vorgehen bei der Vorprüfung (Beschneigung / Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan) notwendig und sinnvoll ist. Die Revision wird somit in einem ergänzenden Zwischenschritt erarbeitet.

Das Ziel der Gemeinde ist es, die neuen Unterlagen zum Generellen Erschliessungsplan (GEP) und Zonenplan (ZP) im Bereich der Beschneigungsanlagen sofort zu erarbeiten.

3 VORPRÜFUNG

3.1 Allgemeines

Die planerischen Grundlagen für die Beschneigung im Bereich der Gemeinde Klosters-Serneus basieren auf dem Vorprojekt «Schneeanlage Gotschna / Parsenn» des Ingenieurbüros [REDACTED] vom 10.02.2003.

Die Abstimmung zwischen der dritten Teilrevision (Zonenplan, GEP und Baugesetz) und dem vorliegenden Zwischenschritt (ZP / GEP Beschneigung) ist gewährleistet.

3.2 Zonenplan

Im Zonenplan muss die Wintersportzone in einigen Bereichen gegenüber der rechtsgültigen Abgrenzung angepasst werden, so dass die Beschneiungsflächen vollumfänglich innerhalb der Wintersportzone zu liegen kommen. Differenzen sind auch bei den Waldrändern entstanden.

Die im Zonenplan dargestellte Forstwirtschaftszone ist mit dem zuständigen Regionalforstingenieur überarbeitet worden. Die Forstwirtschaftszone wird im gesamten Planausschnitt neu aufgelegt. Eine Abstimmung mit der dritten Teilrevision (Zonenplan, GEP und Baugesetz restliches Gemeindegebiet) ist gewährleistet.

Die Erfassungsbereiche sind den neuen Forstwirtschaftszonen angepasst. Erfassungsbereiche und Gefahrenzonen wurden dem neuen Plan der Gefahrenkommission III entnommen.

Der kleine Planausschnitt im Bereich der «Conterser Schwendi» wird im Zusammenhang mit dem restlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Klosters-Serneus behandelt. In diesem Bereich ist eine Rodung vorgesehen. Der Planausschnitt wurde vorgenommen, um das Verfahren (Wintersportzone / Beschneiungsfläche) nicht unnötig zu verzögern.

3.3 Genereller Erschliessungsplan

Die Beschneiungsflächen im Generellen Erschliessungsplan wurden dem Projekt [REDACTED] entnommen. Sie entsprechen hingegen nicht den genehmigten Wintersportzonen.

Die technischen Angaben wurden dem Bericht der Ingenieure [REDACTED] entnommen.

4 RICHTPLAN

4.1 Kommunal

Die Gemeinde Klosters-Serneus erarbeitete im Rahmen der Nutzungsplanung keinen Richtplan, erfüllt aber ihre Aufgaben weitgehend im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan. Die Nutzungsplanung der Gemeinde macht keine Aussagen zur Erweiterung der Beschneiungsfläche im Gebiet Gotschna – Parsenn – Weissfluhjoch.

4.2 Regional

Im Regionalen Richtplan ist lediglich die Beschneigung der Talabfahrts-piste zwischen der Serneuser-Schwendi und der Talstation der Gotschnabahn, in Klosters-Platz, als «Festsetzung» enthalten (7.102.2).

Die Teilstrecke vom Weissfluhjoch bis zur Serneuser-Schwendi ist im regionalen Richtplan nicht enthalten. Die Gemeinden Klosters-Serneus und Davos haben mit den Regionen, betreffend Erweiterung der Beschneigungsfläche von der Serneuser-Schwendi bis zum Weissfluhjoch, Rücksprache zu nehmen.

4.3 Kantonal

Sowohl Klosters als auch Davos sind mit ihren überwiegend touristischen Aktivitäten und intensiven touristischen Nutzung (Skigebiete) als Zentren von kantonaler Bedeutung festgesetzt (07.SX.01 / 08.SX.01).

Das bestehende Intensiverholungsgebiet Klosters – Davos ist im kantonalen Richtplan (08.FS.10) als Ausgangslage bezeichnet.

5 ZONENPLAN

Im Zonenplan wird die Wintersportzone im Bereich zwischen dem Weissfluhjoch und der Serneuser-Schwendi auf dem Gemeinde-gebiet der Gemeinde Klosters-Serneus dargestellt. Die Aus-scheidung der Wintersportzone entspricht der seinerzeitigen bestehenden Abfahrtslinienführung.

Ein Streckenbereich der Beschneigungsfläche auf dem Gemeinde-gebiet der Gemeinde Klosters-Serneus, zwischen 2070 m ü.M. und 2100 m ü.M. im Gebiet «Augstberg», befindet sich gemäss rechts-gültigem Zonenplan ausserhalb der Wintersportzone. Dieses Teilstück befindet sich zudem in einer Grundwasser- und Quell-schutzzone einer ungefassten Quelle.

Die Pistenzubringer zur Talstation Gondelbahn Obersäss (2030 m ü.M.) liegt ebenfalls ausserhalb der Wintersportzone.

Die Wintersportzone muss im ganzen Bereich der Abfahrten ab Weissfluhjoch (nach Klosters-Platz, Klosters-Serneus und Küblis) überprüft und angepasst werden.

Für die Konfliktflächen der Wintersportzone mit der Forstwirtschaftszone (Wald) wird weder mit einer Rodungsbewilligung noch mit einem Waldservitutsvertrag gelöst. Da die Abfahrten im Waldareal stillschweigend mehr als 30 Jahre geduldet wurden, kann im Sinne einer «Verjährung» nicht mehr von Wald gesprochen werden. Trotzdem wurde die Forstwirtschaftsfläche neu beurteilt (genaue Linienführung). Die Konfliktflächen zwischen der Wintersportzone und der Forstwirtschaftszone wurden gelöst. Im Rahmen der Teilrevision sind die entsprechenden Pistenflächen der Grundnutzung «übriges Gemeindegebiet» (üG) oder «Landwirtschaft» zuzuweisen.

6 GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die kommunale Nutzungsplanung basiert auf dem Vorprojekt für die Beschneigungsanlagen der «[REDACTED]» (projektbezogene Nutzungsplanung).

Die mechanische Beschneigung kann, gemäss Baugesetz Artikel 36 Absatz 3 der Gemeinde Klosters-Serneus, nur in den im generellen Erschliessungsplan festgelegten «Beschneigungszonen» zugelassen werden. Die im Vorprojekt ausgeschiedenen Beschneigungsflächen, werden im Generellen Erschliessungsplan soweit übernommen als sie nicht Forstwirtschaftsflächen tangieren. Die neue Abgrenzung der Forstwirtschaftszone wird dem Projektverfasser [REDACTED] ([REDACTED]) zur Verfügung gestellt.

Im Generellen Erschliessungsplan werden zudem die technisch notwendigen Installationen standortmässig bezeichnet. Dazu gehören die Pump- und Trafostation, die Zapfstellen sowie die Entleerung des Leitungssystems auf der Höhe «Mässboden».

7 BAUGESETZ

Im revidierten Baugesetz (1995) wurde die Wintersportzone (Art. 36) weitgehend dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden entsprechend formuliert. Für die mechanische Beschneigung wird zusätzlich auf die Aussage im Generellen Erschliessungsplan hingewiesen.

Keine Aussagen macht der Artikel über die Betriebszeiten sowie die Bauten und Anlagen zur Beschneigung.

Im Baugesetz muss ferner in Artikel 36 Absatz 3, letzter Satz, eine kleine Anpassung vorgenommen werden. Da es sich im Generellen Erschliessungsplan nicht um Beschneigungszonen handeln kann, sondern um Beschneigungsflächen, wird dies korrigiert.

Änderungen werden fett dargestellt. Die neue Formulierung des Artikels Wintersportzone lautet:

«1 wie bisher.

2 wie bisher.

3 Präparierungen von Pisten, Wegen und Loipen mittels mechanischer Hilfsmittel sind grundsätzlich im Rahmen der bisherigen Nutzung zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt. Eine Ausweitung der Nutzung setzt das Einverständnis der Grundeigentümer voraus. Nötigenfalls kann der Gemeindevorstand die geeigneten Einschränkungen anordnen. Die mechanische Beschneigung ist nur in den im generellen Erschliessungsplan festgelegten **Beschneigungsflächen** zulässig.

4 Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November bis 31. März und nur auf gefrorenem Boden erfolgen. Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen eine Beschneigung ab 15. Oktober zulassen. Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Die oberirdischen Beschneigungsaggregate sind nach Saisonschluss zu entfernen.

5 wie bisher.

6 wie bisher.»

Das Inhalts oder Stichwortverzeichnis muss nicht angepasst werden.

8 UMWELT

Die wichtigsten Fragen des Umweltschutzes, sind frühzeitig einbezogen worden. In den anschliessenden Absätzen werden die wichtigsten Themen kurz erläutert:

8.1 Lärmschutz

Die bereits bestehende Beschneigungsfläche von der Serneuser-Schwendi bis zur Talstation in Klosters-Platz, führte bis anhin zu keinen Problemen. Das Gebiet der neu zu beschneie Fläche, liegt zwischen der Serneuser-Schwendi und der Bergstation Weissfluhjoch.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass für den neu zu beschneidenden Bereich Probleme auftauchen könnten.

8.2 Luftreinhaltung

Die Landwirtschaftsfläche sowie die angrenzende Forstwirtschaftszone werden nicht mit Schadstoffen belastet, da keine Beschneigungszusätze (Kristallisationsadditive) verwendet werden. Der erzeugte Schnee ist in jedem Fall so sauber wie die umliegende Luft und das verwendete Wasser.

8.3 Bodenschutz

Dank der Beschneigung von exponierten Stellen kann das Ausmass von Schäden (vor allem durch Skikanten) an der Vegetation verringert werden. Die durch manövrierende Pistenfahrzeuge verursachten Schäden auf der Bodenoberfläche können durch die Beschneigung (Schneedeckenstärke) ebenfalls weitestgehend reduziert werden.

Die Anlage wird ohne Kristallisationsadditive betrieben. Der Bodenschutz ist somit gewährleistet.

8.4 Gewässerschutz

Aufgrund der ausgeschiedenen Abgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen für die öffentlichen Quellen der Gemeinde ist mit keinen nennenswerten Schwachstellen zu rechnen.

8.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange des Naturschutzes sowie die Anliegen des Landschaftsschutzes finden im neuen Baugesetz sowie im Zonenplan genügend Beachtung.

Die Beschneigungsanlagen der «» werden im Gelände den Gegebenheiten der Natur angepasst. Von der Beschneigungsanlage werden lediglich die Pumpstationen, Zapfstellen sowie die Schächte sichtbar bleiben.

Die Pumpanlagen wie auch die Schächte werden mittels gestalterischer Elemente so kaschiert, dass sie kein Unfallrisiko bilden und so wenig wie möglich auffallen.

8.6 Wasserhaushalt

Das Beschneigungswasser für die gesamte Anlage wird aus dem Gebiet entnommen, in welchem die beschneiten Flächen liegen. Das Wasser wird aus dem Speichersee Totalp, dem Kleinkraftwerk Schwendi sowie aus dem Drostobelbach bezogen.

Die bestehenden Wasserversorgungen werden auch für den neuen Anlageteil benutzt.

Für weitere Angaben verweisen wir auf den technischen Bericht der [REDACTED] sowie auf den UVB.

8.7 Fauna

Die zu beschneide Fläche liegt weder in einer alpinen Ruhezone noch in einer Wildruhezone. In diesem Gebiet sind grössere Säuger (Reh, Fuchs, Marmot) sowie Vögel (Schneehuhn) heimisch.

8.8 Wald

Da das Waldareal seit mehr als 30 Jahren stillschweigend als Piste geduldet worden ist, kann im Sinne einer Verjährung sicher nicht mehr von Wald gesprochen werden. Trotzdem wurde die Forstwirtschaftszone mit dem Amt für Wald neu überarbeitet und die Wintersportzone angepasst. Im Gebiet «Conterser Schwendi» ist mit einer Rodung aus Sicherheitsgründen zu rechnen.

Die Nutzungsplanung weist den ganzen Pistenabschnitt der Wintersportzone zu.

8.9 Energie

Die neu zu erstellenden Anlagen entsprechen in energietechnischer Hinsicht dem neusten Stand der Technik. Die wichtigsten Einflussgrößen für die Beschneigung sind Lufttemperatur, relative Luftfeuchtigkeit sowie Wassertemperatur. Die Anlagen können sehr energiesparend betrieben werden, wenn die Lufttemperatur tief und die Luftfeuchtigkeit gering ist. Die im Baugesetz verankerten Erfordernisse zu den Energiesparmassnahmen sowie die im Energiegesetz umschriebene umweltgerechte und wirtschaftliche Energieversorgung und -verwendung wird erfüllt.

8.10 Abfallentsorgung

Durch die Flächenbeschneigung werden keine Abfälle entstehen.

8.11 Störfallvorsorge

Folgende Störfälle sind denkbar:

- Auslaufen von Hydrauliköl aus Pistenfahrzeugen im Bereich der Wintersportzone / Beschneigungsfläche;
- Verschmutzung der Gewässer und Böden während der Bauphase auf dem gesamten Teilstück der neu zu erstellenden Anlage.

Das Gefahrenpotenzial liegt im Bereich der Grundwasser- und Quellschutzzone. Bei entsprechender Vorsicht bei der Pistenpräparation und bei korrekter Ausführung der Erdarbeiten, ist mit keinen nennenswerten Störfällen zu rechnen.

9 PLANUNGSPROTOKOLL

Für die Bearbeitung des Sachbereiches Beschneigung wie auch für die restlichen anstehenden Arbeiten wurde die enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung sowie der Gefahrenkommission III und dem Amt für Wald angestrebt und durchgezogen.

Die Teilrevision der Ortsplanung Klosters-Serneus wird nicht wie in der «Ziel- und Leistungsvereinbarung bis zum Abschluss des Vorprüfungsverfahrens» in einem Schritt erledigt, da wesentliche Grundlagen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stehen.

Am 9.11.2004 fand eine Koordinationssitzung (Förster, Bergbahnen, Gemeinde und Planer) statt. Die offenen Problempunkte der Forstwirtschafts- und Wintersportzone, der Erfassungsbereiche und der Gefahrenzonen wurden bis zum 23.11.2004 planerisch festgehalten. Einige Schlüsselstellen konnten nur Mittels eines Augenscheines gelöst werden. An der Begehung vom 2.12.2004 und 14.12.2004 nahmen die Bergbahnen, das Amt für Wald (AfW) und der Planer teil. Die überarbeiteten Plangrundlagen wurden dem AfW am 20.12.2004 und den Bergbahnen am 11.1.2005 zur Kontrolle zugestellt. Die Schlussbesprechung mit den Bergbahnen () fand am 20.1.2005 statt.

Der Gemeindevorstand wurde durch den Planer laufend über den aktuellen Stand informiert. Die Bevölkerung wird erst im Rahmen der Auflage informiert.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 15 des Baugesetzes der Gemeinde, vom 21. Februar 2005 bis zum 14. März 2005 öffentlich aufgelegt.

Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden durch die Gemeinde zusammengestellt und zur Beratung vorbereitet. Der Gemeindevorstand hat die Wünsche und Anträge der öffentlichen Auflage behandelt und anschliessend schriftlich beantwortet.

Die Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Teilrevision Wintersportzonen und Beschneiungsflächen ist auf den 5. Juni 2005 angesetzt worden.

10. BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung über den Stand der Ortsplanungsrevision ausreichend orientiert.

Vor der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2005 sind die Stimmbürger mittels einer Botschaft orientiert worden. Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zur Beschlussfassung über die Teilrevision Wintersportzone und Beschneiungsflächen, wurden gutgeheissen (vgl. Protokollauszug der Gemeinde in der Beilage).

Chur, 8. Juni 2005 / 