

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung 2012 Werkhofareal / Feuerwehrlokal

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 29. November 2012

Objekt: 22033

Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	4
2.	Ziele	4
3.	Vorgaben	5
3.1	Eigentum	5
3.2	Wettbewerb	5
4.	Zonenplan (ZP)	5
4.1	Allgemeines	5
4.2	Zonenplanausschnitt 1:1'000	6
5.	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	7
6.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	7
7.	Richtplan	7
8.	Baugesetz	7
9.	Planungsprotokoll	8
10.	Beschluss der Urnengemeinde	9
11.	Publikation	9

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Teilrevision 2010

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat für die [REDACTED] eine Freeride-Bikestrecke im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen und vom 19.2.2010 bis 20.3.2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) Verkehr (1:2'500) wurde an der Urnengemeinde vom 13. Juni 2010 beschlossen. Die Regierung genehmigte den GEP am 12. Oktober 2010 mit RB. Nr. 906.

Teilrevision 2011

Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen der Gemeinde beschlossen am 13. Februar 2011 eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Zentrum von Klosters-Platz wurde für das Hotel Pardenn eine Hotelzone ausgeschrieben. Nebst den Anpassungsunterlagen (ZP 1:500, Genereller Erschliessungsplan 1:500, BauG Art. 19^{bis}) wurde das Vorprojekt „Pardenn Hotel und Residenz“ eingereicht. Die Regierung genehmigte die Anpassung der Nutzungsplanung mit Auflagen am 5. Juli 2011 mit RB. Nr. 621.

Teilrevision 2011

Im Juni 2011 reichte die Gemeinde Klosters-Serneus eine projektbezogene Nutzungsplanung, in Bezug auf die Errichtung und den Betrieb einer Materialaufbereitungs- und -ablagerungsstelle samt Sammel- und Sortierplatz im Gebiet Erlen, ein.

Die Regierung hat am 9. August 2011 (mit RB Nr. 733) den Richtplan Graubünden / Prättigau genehmigt. Genehmigt wurde die Inertstoffdeponie für sauberes Aushubmaterial in den Erlen / Selfranga (Gegenstand des kantonalen und regionalen Richtplans) und die Materialablagerung sowie Sammel- und Sortierplatz (nur Gegenstand des regionalen Richtplans).

Die Vorprüfung durch das ARE wurde der Gemeinde am 13. April 2012 zugestellt.

Teilrevision 2012

Am 19. Januar 2012 beauftragte die Gemeinde den Planer, im Gebiet Doggilochstrasse (Werkhofareal) eine kleine dringende, Umzonung vorzubereiten.

Die Umzonung stützt sich auf die Zuschlagsverfügung des Gemeindevorstandes vom 20. Dezember 2011 zum Entscheid des Gesamtwettbewerbes im selektiven Verfahren zum neuen Feuerwehrlokal auf der Teilparzelle Nr. 2000.

Gleichzeitig zur eingeleiteten Teilrevision entlang der Doggilochstrasse, wird die Revision Ortsplanung über das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Als zuständige Planungskommission ist der Gemeindevorstand verantwortlich. Die Begleitung der Planungsarbeiten wurde durch eine Arbeitsgruppe [REDACTED] in enger Zusammenarbeit mit dem Planer vorgenommen. Als Planungsleiter wurde [REDACTED] der STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt.

2. Ziele

Die Gemeinde beabsichtigt für den Neubau eines künftigen Feuerwehrlokals an der Doggilochstrasse, die notwendigen planerischen Rahmenbedingungen vorzukehren. Gleichzeitig mit dem Neubau soll die Altstoffsammelstelle auf dem Werkhofgelände angepasst werden.

Die Gemeinde will, gestützt auf den in der Zwischenzeit durchgeführten Gesamtleistungswettbewerb zum Feuerwehrlokal, das Siegerprojekt nach der Urnengemeinde vom März 2012 (Projekt und Kreditantrag) umgehend realisieren.

Die Teilparzelle Nr. 2000 soll von der Wohnzone 0.5 (W05) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

Sowohl beim Feuerwehrlokal wie auch das Werkareal samt Altstoffsammelstelle handelt es sich um Flächen, welche ein geringeres Lärmschutzbedürfnis haben als andere der ZöBA zugewiesenen Gebiete.

3. Vorgaben

3.1 Eigentum

Bereits im Mai 2011 hat die Gemeinde mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 2000, welche sich in der Wohnzone 0,5 (W05) befindet, für das benötigte Areal des künftigen Feuerwehrlokals, ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen.

3.2 Wettbewerb

Im August 2011 hat der Gemeindevorstand, aufgrund des durchgeführten offenen selektiven Verfahrens zum Gesamtleistungswettbewerb Feuerwehrlokal, vier Teilnehmer zur Submission ausgewählt.

Im Dezember 2011 wurde anhand der Jurierung das Siegerprojekt ausgetlotet. Den Zuschlag zur Realisierung beschloss der Gemeindevorstand – vorbehältlich der Genehmigung des Kredites durch den Gemeinderat und die Stimmberechtigten - am 21. Dezember 2011 (Protokoll 556/4).

4. Zonenplan (ZP)

4.1 Allgemeines

Die Grundnutzung für den Zonenplanausschnitt basieren auf den Arbeiten der vorangegangenen Planungen sowie der Ergänzungen der Gemeinde.

Im Zonenplanausschnitt 1:1'000 werden lediglich gutgeheissene Wünsche und Anträge sowie Anpassungen der Gemeinde zur laufenden Revision Ortsplanung berücksichtigt und dargestellt.

Die anzupassenden Grundnutzungen sowie die überlagerten Nutzungen für den Zonenplanausschnitt basieren, auf den Arbeiten der vorangegangenen Planungen sowie den laufenden Ergänzungen durch das Amt für Wald (Waldumriss) im Rahmen der derzeitigen Revision Ortsplanung.

Der vom Amt für Wald erhaltene Datensatz (Waldumriss) stimmte nicht mit den digitalen Daten der letzten Teilrevision (Forstwirtschaftszone) überein. Die Waldflächen wurden in den Planausschnitten neu beurteilt und gemäss den Angaben des Amtes für Wald übernommen. Der Wald wird als Hinweis dargestellt. Als Folge der Anpassung der Waldumrisse muss auch die Bauzone angepasst werden.

Neu aufgelegt und dargestellt werden im Zonenplan die Elemente der Gestaltung. Es handelt sich um Bau- und Abstandslinien.

Neu aufgelegt wird auch die ZöBA der Parz. Nr. 2010 (Werkhof). Bis heute war die Parzelle in einer ZöBA mit der Empfindlichkeitsstufe II (ESII). Es macht künftig keinen Sinn, lediglich die Erweiterung der ZöBA (durch Reduktion der Waldfläche) einer Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) zuzuweisen.

Die Zonenzuweisung des übrigen Gemeindegebietes ist bereits im Zusammenhang der rechtskräftigen Zonenplanung vom 26. September 1999 vollzogen worden. Im Rahmen der laufenden Teilrevision Ortsplanung über das gesamte Gemeindegebiet wird das üG auf allen Planausschnitten neu beurteilt und gegenüber den unveränderten weissen Flächen grau dargestellt.

Im Rahmen der laufenden Teilrevision wird die bestehende Materialablagungszone „Hintereggen“ aufgehoben. Die kleine Restfläche der Materialablagungszone im Planausschnitt Werkhofareal / Feuerwehrlokal wird bereits heute aufgehoben. Die grössere Restfläche sowie der Gesetzesartikel im Baugesetz werden mit der Teilrevision über das Gemeindegebiet aufgehoben.

4.2 Zonenplanausschnitt 1:1'000

Der überarbeitete Zonenplanausschnitt 1:1'000 mit Gestaltungselementen Werkhofareal / Feuerwehrlokal beinhaltet gegenüber dem rechtsgültigen Plan verschiedene Änderungen und Anpassungen:

- Anpassung der Grundnutzung auf Teilparzelle Nr. 2000 von der Wohnzone 0,5 (W05) in die ZöBA mit ES III;
- Ergänzung der Grundnutzungen (ZöBA und Gewerbezone 0.8) auf Parzelle Nr. 2010 (Werkhofareal) entlang den korrigierten Waldumrisslinien;
- Anpassung der Empfindlichkeitsstufe für die ZöBA im Bereich des Feuerwehrlokals und des Werkhofareals von ES II auf ES III;
- Aufhebung der Materialablagungszone „Hintereggen“ im Planausschnitt Werkhof / Feuerwehrlokal.

5. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung erfährt im Planausschnitt keine Anpassungen oder Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen GEP.

6. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Das Element der Gestaltung (reduzierte Waldabstandslinie) wurde im Zonenplan aufgenommen.

Der überarbeitete Zonenplanausschnitt 1:1'000 mit Gestaltungselementen Werkhofareal / Feuerwehrlokal beinhaltet gegenüber dem rechtsgültigen Plan die folgenden gestalterischen Änderungen und Anpassungen:

- Aufnahme einer reduzierten Waldabstandslinie auf dem Werkhofgelände Parzelle Nr. 2010 zur Optimierung und Reorganisation der Altschotterabfuhr auf dem Areal. Innerhalb der ZöBA wird die reduzierte Waldabstandslinie auf der gesamten Länge des Werkhofareals aufgenommen. Die Reduktion auf der südöstlichen Parzellen- seite ist für die Splittsiloplanlagen, Kies, Sand sowie eine mögliche Erweiterung des Werkhofgebäudes vorgesehen.

7. Richtplan

Die Gemeinde Klosters-Serneus erarbeitete im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung keinen lokalen Richtplan, erfüllt aber ihre Aufgaben weitgehend im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan.

Die vorgesehene Nutzungsänderung (Wohnzone in ZöBA) hat keine regionalen oder gar kantonalen Auswirkungen auf die Richtplanung.

8. Baugesetz

Die bestehende Fassung des Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus wird durch die geringfügige Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich des Werkhofareals / Feuerwehrlokals nicht tangiert. Sowohl die Bestimmungen der Gewerbe-Wohnzone GW08 als auch der ZöBA werden nicht verändert. Es sind somit keine Anpassungen notwendig.

Da nur ein Teilbereich der Materialablagerungszone „Egga“ aufgehoben wird, bleibt der Artikel im BauG bestehen.

9. Planungsprotokoll

Für die Bearbeitung der Zonenpläne und der Generellen Erschliessungspläne (Verkehr, Ver- und Entsorgung), wie auch für die Bearbeitung des Baugesetzes der Revision Ortsplanung 2011/12, wurde die enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Amtsstellen (ARE, AfW) sowie dem Juristen der Gemeinde angestrebt und durchgezogen.

An der Sitzung vom 11. Oktober 2012 wurden die Grundlagen (ZP, Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie weitere Unterlagen) durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung freigegeben. Die Plangrundlagen sowie die Grundlagen zum Gesamtleistungswettbewerb wurden durch den Planer in derselben Kalenderwoche (22. Februar 2012, KW 8) dem ARE zur Vorprüfung zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde dem Gemeindevorstand am 24. April 2012 schriftlich zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 24. April 2012 wurde im Gemeindevorstand am 13.3.2012 vorgestellt und abschliessend behandelt. Das ARE empfiehlt der Gemeinde, die Unterlagen im Sinne des Vorprüfungsberichtes entsprechend zu ergänzen und anzupassen.

Die durch den Gemeindevorstand am 29. Mai 2012 freigegebenen Planungsgrundlagen zur Vorprüfung wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 8. Juni 2012 bis zum 7. Juli 2012 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsauflage).

Während der Mitwirkungsauflage sind beim Gemeindevorstand keine Eingaben eingegangen.

An der Vorstandssitzung vom 7. August 2012 beschloss der Gemeindevorstand, dem Gemeinderat zu beantragen, die Vorlagen zur Urnengemeinde frei zu geben und den Stimmberechtigten die Zustimmung zur Vorlage Revision Ortsplanung zu empfehlen.

Die Urnengemeinde wurde auf den 25.11.2012 festgelegt.

10. Beschluss der Urnengemeinde

Die Bevölkerung wurde vor der Urnengemeinde ein weiteres Mal anhand der Botschaft ausführlich über den Stand der Teilrevision Werkhofareal / Feuerwehrlokal orientiert. Ergänzend fanden zwei Informationsveranstaltungen für die interessierte Bevölkerung am 31. Oktober sowie am 7. November 2012 statt.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund des Beschlusses vom 23. August 2012 in der Botschaft zur Urnengemeinde einstimmig, den vorliegenden Plan (Zonenplan mit Gestaltungselementen) Werkhofareal / Feuerwehrlokal in positivem Sinne zu beschliessen.

Die Urnengemeinde zur Verabschiedung der Teilrevision 2012 fand am 25.11.2012 statt.

Die Anpassungen im Zonenplan mit Gestaltungselementen wurden an der Urne in zustimmendem Sinne beschlossen.

11. Publikation

Die Bekanntmachung, dass die StimmbürgerInnen der Gemeinde Klosters-Serneus den Planungsmitteln an der Urnengemeinde vom 25.11.2012 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Klosterser-Zeitung» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert (Beschwerdeauflage vom 30.11.2012 bis 14.1.2013).

Die Akten wurden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (30 Tage ab Publikation) im Rathaus Klosters-Serneus aufgelegt.

Chur, 29. November 2012

[Redacted signature]

[Redacted signature]