

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung 2013

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Genehmigung

Zone für Pferdesportbetrieb

Datum: 17. Februar 2014

Objekt: 23049

Status: Genehmigung

P+Mbericht_Pferdesport_Brosi140217

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	4
2.	Absicht	4
3.	Angaben zum Betrieb	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Zeitlich	5
3.3	Infrastruktur	5
3.4	Versorgung	5
3.5	Erschliessung	6
4.	Nutzungsplanung	6
4.1	Überblick	6
4.2	Allgemeines	6
4.3	Zonenplan 1:1'000	6
4.4	Genereller Gestaltungsplan	7
4.5	Genereller Erschliessungsplan Verkehr	7
4.6	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung	8
4.7	Baugesetz	8
5.	Planungsprotokoll	9
5.1	Vorprüfung	9
5.2	Mitwirkungsaufgabe	11
5.3	Urnengemeinde	11
6.	Beschluss der Urnengemeinde	11

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen an der Urnengemeinde vom 21. Juni 2009 die letzte grössere Teilrevision der Ortsplanung. Die Anpassungen und Ergänzungen umfassten das Baugesetz (BauG) sowie eine projektbezogene Nutzungsplanung „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“. Die Grundlagen wurden von der Regierung genehmigt.

Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen der Gemeinde beschlossen in der Zwischenzeit mehrere kleine einzelne Teilrevisionen.

Die Gemeinde hat eine weitere grössere Teilrevision über das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet und dem ARE bereits im August 2012 zur Vorprüfung eingereicht.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Im Einverständnis der Gemeinde Klosters-Serneus wird die STW AG für Raumplanung beauftragt, für [REDACTED] in Klosters-Serneus eine vorgezogene Nutzungsplanung am Talerbödenweg auszuarbeiten.

Die Arbeiten werden durch den Gemeindevorstand ([REDACTED]) und das Bauamt ([REDACTED]) begleitet.

2. Absicht

Der Inhaber des Pferdesportbetriebes beabsichtigt für seinen Betrieb seit längerer Zeit die Rechtsgrundlagen zu erlangen, um das bestehende Angebot des Pferdebetriebes ergänzen und abrunden zu können.

Die Gemeinde Klosters-Serneus unterstützt die Ausscheidung einer Spezialzone, damit der Betrieb das spezielle Angebot im Bereich Landwirtschaft und Tourismus festigen kann. Die Gemeinde Klosters-Serneus beabsichtigt, innerhalb des Planausschnittes „Zonenplan Talerböden-

weg“ die Ausscheidung einer Spezialzone im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu regeln.

3. Angaben zum Betrieb

3.1 Allgemein

Stall und Anlagen befinden sich am Talerbödenweg an sonniger Lage (Parz. Nr. 1574). Zum Betrieb gehören 6 Grosspferde und 4 Ponys, welche in Grossboxen und Aussenboxen mit Auslauf gehalten werden.

Die Anzahl der Pferde ist für den Betrieb Brosi beschränkt. Daher ist es nicht möglich, die bestehende Anlage zu vergrössern. Die viereckige Form des Sandplatzes wird gewählt, um möglichst viele Aktivitäten (Longieren, Dressur, Veranstaltungen, etc.) durchzuführen.

Bei grösseren Anlässen wird das Parkierungsproblem mittels Abstellplätze auf der Nachbarparzelle geregelt.

3.2 Zeitlich

Die kleine Anpassung der Nutzungsplanung soll der laufenden grösseren Teilrevision der Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet vorgezogen werden. Diese erforderlichen Planungsmassnahmen werden mit der vorliegenden Teilrevision getroffen.

3.3 Infrastruktur

Zum Betrieb gehören Parkplätze, Stallungen, ein Reiterstübli mit Umkleide und Schulungsraum, Lagerräume, grosszügige Padocks mit Eco Raster sowie Aussenanlagen bestehend aus einem Quarzsandviereck 19m x 30m und Weiden.

3.4 Versorgung

Das Gebiet ist mit Wasser, Kanalisation und Elektrisch erschlossen.

3.5 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Talstrasse und den Talerbödenweg.

4. Nutzungsplanung

4.1 Überblick

Die Teilrevision besteht aus den folgenden Teilen:

- Anpassung Zonenplan
- Ergänzung Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

4.2 Allgemeines

Die Gemeinde Klosters-Serneus scheidet östlich der Talstrasse auf der Höhe des Talerbödenweg eine Zone für Pferdesport mit einer Fläche von ca. 5'950 m² aus.

Für die Abgrenzung der Zone für Pferdesport wurden die Angaben von Herrn [REDACTED] übernommen und leicht modifiziert (Nachvollziehbarkeit). Der Planungs- und Mitwirkungsbericht umschreibt die Gebiete der einzelnen Betriebs- und Verkehrsflächen.

4.3 Zonenplan 1:1'000

Im Gebiet „Im Tal“ auf der Teilparzelle Nr. 1574 soll eine überlagerte Zone für Pferdesport ausgeschieden werden. Zu dieser Zone fand bereits ein Augenschein mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) statt.

Neu festgesetzt wird im Zonenplan die folgende überlagerte Zone:

- „Zone für Pferdesport“

Der überarbeitete Zonenplanausschnitt „Im Tal“ beinhaltet gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan lediglich die Anpassung der überlagerten Nutzung. Die Landwirtschaftszone als Grundnutzung bleibt weiterhin bestehen und wird nicht verändert.



Legende

- 1 - Reiterstübli
- 2 - Sandplatz
- 3 - Stallungen / Lagerraum
- 4 - Mistlager
- 5 - Überlagerte Zone
- 6 - Parkplätze

Abb. 1 Betriebsorganisation

4.4 | Genereller Gestaltungsplan

Es wird lediglich eine kleine Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes im Bereich der Zone für Pferdesport vorgenommen. Im nördlichen Bereich der Zone für Pferdesport wird ein Hochbaubereich ausgeschieden. Die Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes ist im Zonenplan 1:1'000 integriert.



 Hochbaubereich

Abb. 2 Auszug Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

4.5 | Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Die verkehrstechnische Erschliessung der künftigen Zone für Pferdesport ist bestehend. Der ruhende Verkehr (Parkplätze) befindet sich auf der befestigten Fläche vor den Stallungen. Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr muss nicht angepasst werden.

4.6 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

Die Parzelle Nr. 1574 ist voll erschlossen und benötigt keine zusätzlichen Hauptleitungen. Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung muss nicht angepasst werden.

4.7 Baugesetz

Das BauG der Gemeinde Klosters-Serneus wird zurzeit überarbeitet. Die Überarbeitung steht in direktem Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2012 (ZP, GEP sowie Anpassung BauG an IVHB) über das Gemeindegebiet.

Das kommunale Baugesetz sollte ursprünglich mit nachstehendem Artikel im Baugesetz ergänzt werden:

„Zone für Pferdesport

Art. 31^{ter}

- 1 Die Zone für Pferdesport ist für den Betrieb einer Reitschule sowie Ausbildung, Unterbringung von Pferden bestimmt. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind ergänzende Geschäftstätigkeiten zulässig wie Reitveranstaltungen, Pferdeponson, und Angebote für Pferdesportartikel.
- 2 Die für den Reitsport notwendigen Bauten und Anlagen, die mit dem Betrieb zusammenhängen, sind nur innerhalb der Zone für Pferdesport zulässig. Temporäre Bauten und Anlagen für Reitsportanlässe bedürfen der Bewilligung der Gemeinde. Alle übrigen Bauten und Anlagen bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung und einer BAB-Bewilligung.
- 3 Wird der Zweck der Zone für Pferdesport nicht mehr erfüllt, fällt die der Zone zugewiesene Fläche nach einem Jahr ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde in die Landwirtschaftszone zurück. Alle speziellen Festlegungen insbesondere im Zonenplan und im Baugesetz, welche in Zusammenhang mit der Zone für Pferdesport stehen, werden aufgehoben. Die speziellen Bauten und Anlagen der Zone für Pferdesport sind innert eines Jahres abzubauen resp. zurückzubauen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.“

Der Vorprüfungsbericht des ARE vom 8. Juli 2013, empfiehlt der Gemeinde für Artikel 31^{ter} die folgende Formulierung:

„Zone für Pferdesport

Art. 31^{ter}

1. Die Zone für Pferdesport ist für den Betrieb einer Reitschule sowie für die Ausbildung und Unterbringung von Pferden bestimmt. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.
2. Temporäre Bauten und Anlagen für besondere Reitsportanlässe bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.
3. Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen – soweit sie gestützt auf Art. 31^{ter} Abs. 1 bewilligt wurden – innert zwei Jahres abzubauen resp. zurückzubauen.“

Die Formulierung des ARE im Vorprüfungsberichtes wurde durch die Gemeinde übernommen.

Der Artikel „Zone für Pferdesport“ wird in Kapitel „III. Grundordnung“ Absatz „1. Zonenvorschriften“ Unterabsatz „1.4. Weitere Zonen“ als Artikel 31^{ter} eingefügt. Die genaue Platzierung des Artikels ist zum heutigen Zeitpunkt nicht relevant, denn das BauG muss vor der Gesamtrevision über das Gemeindegebiet neu durchnummeriert werden.

5. Planungsprotokoll

Die Gemeinde möchte die kleine Teilrevision Ortsplanung „Zone für Pferdesport“ gegenüber der Gesamtrevision vorantreiben und dem ARE zur Ergänzung zur Vorprüfung der Revision über das Gemeindegebiet einreichen. Am 22. Mai 2013 wurden die wesentlichen Punkte zwischen dem Ausschuss und dem Betreiber sowie dem Planer bereinigt. Die Akten wurden dem ARE am 24. Mai 2013 zur Vorprüfung eingereicht.

5.1 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 8. Juli 2013 zugestellt (Eingang 15. Juli 2013).

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde im Gemeindevorstand bekanntgegeben und behandelt.

Gegenüber den Vorprüfungsakten wurden, gestützt auf den Vorprüfungsbericht des ARE die folgenden Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen:

Allgemeines

- Der VP-Bericht empfiehlt, auf dem Titelblatt des ZP 1:1'000, einen Hinweis auf das Gebiet oder auf das Vorhaben anzubringen.
- Der Empfehlung wird Folge geleistet, und das Titelblatt mit dem Begriff Pferdesportbetrieb ergänzt.

Zonenplan

- Innerhalb der ausgeschiedenen Zone für Pferdesport soll, um eine der Erschliessung angepasste Anordnung der möglichen Gebäude sicherzustellen, ein Hochbaubereich resp. –verbot festgelegt werden.
- Obwohl Bauten und Anlagen innerhalb der Zone für Pferdesport nicht an die übliche Erschliessung gebunden sind (schattenspendender Unterstand im Weidegebiet, Reiterstübli, etc.), wird im ZP ein Hochbaubereich ausgeschieden.



Abb. 3 Zone für Pferdesport mit Hochbaubereich

Baugesetz

- Der VP-Bericht empfiehlt für Art. 31^{ter} die folgende Formulierung:

„Zone für Pferdesport

Art. 31^{ter}

- 1 Die Zone für Pferdesport ist für den Betrieb einer Reitschule sowie für die Ausbildung und Unterbringung von Pferden bestimmt. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.
- 2 Temporäre Bauten und Anlagen für besondere Reitsportanlässe bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.
- 3 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen – soweit sie gestützt auf Art. 31^{ter} Abs. 1 bewilligt wurden – innert eines Jahres abzubauen resp. zurückzubauen.“

- Die Formulierung des VP-Berichtes wird übernommen.

Die Anpassungen wurden mit dem Eigentümer besprochen.

Der Gemeindevorstand wie auch der Gemeinderat wurden laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert.

5.2 | Mitwirkungsaufgabe

Der Gemeindevorstand verabschiedete am 30. Juli 2013 die Teilrevision Ortsplanung "Zonenplan für Pferdesport" mit Anpassung des Baugesetzes z. Hd. der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe. Die Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 9. August 2013 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet keine Eingaben eingegangen.

5.3 | Urnengemeinde

An der Vorstandssitzung vom 12. November 2013 beschloss der Gemeindevorstand, dem Gemeinderat zu beantragen, den Stimmberechtigten der Gemeinde die Zustimmung zur vorgezogenen Teilrevision Ortsplanung „Zone für Pferdesport“ im Gebiet Tal zu empfehlen.

Der Gemeinderat hat die Teilrevision Ortsplanung „Zone für Pferdesport“ am 13. Dezember 2013 zu Händen der Urnengemeinde verabschiedet.

Die Urnengemeinde wurde auf den 9. Februar 2014 festgelegt.

6. | Beschluss der Urnengemeinde

Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen haben die Teilrevision der Nutzungsplanung (ZP und BauG zur Zone für Pferdesport Im Tal) mit 829 ja : 565 Neinstimmen bei einer Stimmbeteiligung von ca. 57 % gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Urnengemeinde der Gemeinde Klosters-Serneus die Anpassung der Nutzungsplanung (ZP und BauG) im Gebiet Tal zugestimmt hat, wurde im „Kantonsamtsblatt“ (Ausgabe vom 20.2.2014) sowie im amtlichen Publikationsorgan „Klosterser Zeitung“ publiziert (Beschwerdeaufgabe).

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

Chur, 17. Februar 2014