

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung 2013 Planungs- und Mitwirkungsbericht

Zonenplan 1:2'000 Christlich

Datum: 02.10.2014
Objekt: 15004
Status: Genehmigung

Impressum

Projekt: Teilrevision Christlich

Projektnummer: 15004

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Klosters-Serneus

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 02.10.2014

Druckdatum: 13. Oktober 2014

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	5
2.	Ziel der Teilrevision	6
3.	Zonenplan 1:2'000 Christlich	6
4.	Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:2'500	7
5.	Genereller Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung) 1:2'500	7
6.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	7
7.	Baugesetz	7
8.	Planungsprotokoll	7
9.	Beschluss Urnengemeinde	10

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

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 der Sammel- und Sortierplatz (nur Gegenstand des regionalen Richtplans).

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde der Gemeinde am 13. April 2012 zugestellt. Über die Teilrevision wurde bereits abgestimmt. Die Unterlagen sind in der Zwischenzeit durch die Regierung genehmigt worden.

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.

Die Teilrevision Werkhofareal / Feuerwehrlokal wurde von der Urngemeinde am 25.11.2012 beschlossen. Die Unterlagen wurden in der Zwischenzeit von der Regierung genehmigt.

Teilrevision Christlisch 2013

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen an der Urngemeinde vom 21. Juni 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche in der Zwischenzeit von der Regierung genehmigt wurde. Die Anpassungen und Ergänzungen umfassten das Baugesetz (BauG) sowie eine projektbezogene Nutzungsplanung „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“.

Diese projektbezogene Nutzungsplanung besteht aus mehreren Zonenplänen und Generellen Erschliessungsplänen für die Gebiete entlang der Landquart sowie entlang verschiedener Nebenbäche.

Die Regierung genehmigte am 22. September 2009 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 923 ein Teilprojekt der Teilrevision Ortsplanung „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“ (Teilprojekt Stützbach). Die restlichen beschlossenen Unterlagen wurden am 11. Mai 2010 genehmigt.

Das Gebiet Christlich, heute weitgehend im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG), liegt in direktem Zusammenhang mit dem Folgeprojekt Hochwasser 2005. Das Gebiet Christlich wurde nicht in den Hochwasserschutzperimeter aufgenommen. Christlich und die bestehenden Sportanlagen im Gebiet Doggilo, sollten einer künftigen dezentralen konzentrierten Sport- und Schulanlage zugeführt werden.

Am 5. Oktober 2011 wurde der Gemeindkanzlei Klosters die Volksinitiative „Christlich bleibt grün“ eingereicht. Das Begehren ist klar umschrieben. Das Gebiet Christlich soll grün bleiben bzw. als Erholungsraum festgesetzt werden.

Der Gemeindevorstand hat dem Gemeinderat empfohlen die Initiative abzulehnen mit der Begründung, dass dadurch allfällige anderweitige sinnvolle Nutzungen ausgeschlossen würden, was weder im Sinn der Behörden noch im Sinn der Stimmbürger sein könne.

Anlässlich der Urnengemeinde vom 17. Juni 2012 wurde die Initiative mit 821 zu 632 Stimmen gut geheissen. Die Gemeinde hat durch den Volksentscheid den Auftrag, das Gebiet Christlich einer Zone zuzuweisen, bei welcher das Gebiet Christlich dauerhaft grün bleibt.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand setzte für diese kleinräumige Teilrevision (Anpassung) eine kleine Planungsgruppe ein, in welcher neben dem Leiter Abteilung Hochbau und dem Planer ein Mitglied des Gemeindevorstandes vertreten sind.

2. Ziel der Teilrevision

Das Gebiet Christlich soll, mit Ausnahme der bereits überbauten Parzelle Nr. 1894 und Teilparzelle Nr. 1893, gemäss Initiativtext einer Freihaltezone zugewiesen werden.

Die Flächen, welche bereits früher überbaut wurden und in einer Bauzone 2. Nutzungsetappe lagen, werden der Bauzone zugewiesen. Die im Osten des Altersheimes angrenzende Teilparzelle Nr. 2928, soll der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen werden (Erweiterung Altersheim). Die durch eine Grenzkorrektur verbleibende Fläche auf der Parz. Nr. 2927 (Altersheim), wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen.

Die Anpassung der rechtsgültigen Nutzungsplanung an die Vorgaben im Initiativtext sollen als separate Vorlage der Urnengemeinde unterbreitet werden. Das gesamte Gebiet Christlich, ab Erweiterung Altersheim in östlicher Richtung, wird einer Freihaltezone zugewiesen. Die Talbachstrasse wird folge dessen ohne Wendehammer nur noch bis Parzelle Nr. 1886 geführt.

3. Zonenplan 1:2'000 Christlich

Die Gemeinde hat das Gebiet Christlich, gestützt auf den Volksentscheid vom 17. Juni 2012, einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Gemeinde nimmt in diesem Zusammenhang folgende Anpassungen im Zonenplan vor:

- anpassen der Grund- und überlagerten Nutzung an die Daten der Amtlichen Vermessung (Parzellengrenzen, Bodenbedeckung Altersheim);
- Prüfen und anpassen der zweiten Nutzungsetappe sowie des übrigen Gemeindegebietes (Teilparzelle Nr. 2928, Talbachstrasse);
- Einzonung des nicht überbauten übrigen Gemeindegebietes in eine Freihaltezone mit überlagerter Wintersportzone im Gebiet Christlich.
- Zwei bereits überbaute Parzellen werden der Bauzone zugewiesen.
- Erweiterung und Anpassung der Wintersportzone im Gebiet „Christlich“;
- Sämtliche Anpassungen stehen in Zusammenhang mit der angenommenen Initiative „Christlich bleibt grün“.

4. Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:2'500

keine Anpassungen.

5. Genereller Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung) 1:2'500

keine Anpassungen.

6. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

keine Anpassungen.

7. Baugesetz

keine Anpassungen.

8. Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand sowie das Präsidium der Gemeinde Klosters-Serneus wurden durch das in der Arbeitsgruppe teilnehmende Vorstandsmitglied laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert.

An der Sitzung vom 22. Januar 2013 wurde die Grundlage (ZP) durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung verabschiedet. Die Plangrundlage sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden durch den Planer in der Kalenderwoche (KW 5/2013), dem ARE zur Vorprüfung zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 13. Mai 2013 wurde im Gemeindevorstand am 16. Mai 2013 zugestellt.

Der Gemeindevorstand hat anlässlich einer Sitzung, in Zusammenhang mit dem Vorprüfungsbericht Christlich, die Wünsche und Anträge des ARE behandelt.

Der Gemeindevorstand hat folgende Beschlüsse im Hinblick auf die Anpassungen der Unterlagen für die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gefasst:

- Die langgezogene schmale Lücke der Wintersportzone, im VP-Bericht, Pkt. 1. a), wird geschlossen;
- Auf die Darstellung der Gefahrenzone 2 im Änderungsplan wird verzichtet, da diese Zonenausscheidung bereits anlässlich der be-

schlossenen Teilrevision „Unwetter 2005 Bestandteil war (VP-Bericht, Pkt. 1. b);

- Die Talbachstrasse (in der Vorprüfungsvorlage als üG) wird der „Zone für künftige bauliche Nutzung“ zugewiesen (VP-Bericht Pkt. 4);
- Gebiete zur Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet sind mit einem dauernden Bauverbot belegt. Die Initiative verlangt das. Der Plan setzt den Volkswillen um. Der Gemeindevorstand hat beschlossen, die Teilrevision Christlich in einer separaten Abstimmung beschliessen zu lassen.

Die durch den Gemeindevorstand am 11.6.2013 verabschiedete Planungsgrundlage (ZP und Planungs- und Mitwirkungsbericht) wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 5.7.2013 bis zum 5.8.2013 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe).

Die Bevölkerung wurde während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe in der Klosterser Zeitung über den Grund und den Stand der erneuten Teilrevision Ortsplanung sowie das weitere Vorgehen informiert.

Es sind drei Einsprachen zur Mitwirkungsaufgabe eingegangen. Alle drei Einsprachen beantragen, dass dem Volkswille entsprechend der angenommenen Initiative eine Vorlage vorzulegen sei, welche auf die Ausscheidung einer Zone für künftige Bauten (ZKBN) auf der Teilparzelle Nr. 2928 verzichtet. Die Teilparzelle Nr. 2928 sei der Freihaltezone mit Überlagerung durch die Wintersportzone zuzuweisen.

Der Gemeindevorstand hat anlässlich seiner Sitzung vom 20.8.2013 aufgrund der im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe eingegangenen Wünsche und Anträge beschlossen, die umstrittene Teilparzelle Nr. 2928 der Grundnutzung Freihaltezone, überlagert mit der Wintersportzone, zuzuordnen.

Im Vorfeld der Gemeinderatssitzung vom 3.10.2013 wurden Signale in Richtung weitere Anpassungen laut. Aufgrund der Kritik (Ungleichbehandlung) im Vorfeld der Sitzung, äusserte der Gemeindevorstand den Wunsch, die Vorlage zur Überarbeitung zurückzuziehen. Diesem Vorschlag ist der Gemeinderat gefolgt.

Der Gemeindevorstand hat anlässlich der Sitzung vom 8.10.2013 sich für folgende Anpassungen ausgesprochen:

- Die Parzelle Nr. 1894 soll der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN II) zugewiesen werden;

- Der südliche Teil der Parzelle Nr. 1893 soll neu der Freihaltezone zugeschlagen werden.

Die überarbeitete Grundlage wurde dem Gemeindejuristen zur Überprüfung der Konformität mit der Initiative sowie der Erschliessungsproblematik der überbauten Teilparzellen unterbreitet.

Die Vernehmlassung des Gemeindejuristen wurde der Gemeinde am 18.11.2013, mit Empfehlungen zur Grundnutzung sowie des weiteren Vorgehens betreffend Erschliessung, zugestellt.

Der Gemeindevorstand hat anlässlich der Sitzung vom 25.11.2013 beschlossen, das gesamte Gebiet Christlisch (inkl. Parz. Nr. 1893 und 1894) der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Wintersportzone wird in ihrem Ausmass belassen.

An der Sitzung vom 21.1.2014 hat der Gemeindevorstand erneut über die Zuweisung und Erschliessung der überbauten Parzellen diskutiert und die Unterlagen zur 3. Vorprüfung verabschiedet.

Der Zonenplan wurde entsprechend angepasst und dem ARE zur erneuten Vorprüfung zugestellt (KW 4/2014).

Die Vorprüfung des ARE wurde der Gemeinde am 31.1.2014 zugestellt. Der Vorprüfungsbericht beinhaltet drei kleinere Anpassungen

- Formelles / Plandarstellung; Anpassung Informationsplan (streichen der Gefahrenzone 2).
- Zuweisung einer kleinen Fläche der bereits erstellten Talbachstrasse von der "Zone für künftige bauliche Nutzung" in das " (ZkBN) übrige Gemeindegebiet" (üG).
- Zuordnung einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gem. Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) für die ausgeschiedene Landwirtschaftszone.

Die durch den Gemeindevorstand am 04.02.2014 verabschiedete Planungsgrundlage (ZP und Planungs- und Mitwirkungsbericht) wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 14.2.2014 bis zum 17.3.2014 erneut öffentlich aufgelegt (wesentliche Änderung zur Mitwirkungsaufgabe vom 5.7.2013 bis 5.8.2013).

An der Gemeinderatssitzung vom 5.5.2014 wurden die Grundlagen zur Urnengemeinde verabschiedet. Die Urnengemeinde ist auf den 28.9.2014 festgelegt worden.

9. Beschluss Urnengemeinde

Die Bevölkerung wurde vor der Urnengemeinde ein weiteres Mal über den Stand der Teilrevision Ortsplanung orientiert (Botschaft).

Die Urnengemeinde zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung Christlich fand am 28.9.2014 statt. Die StimmbürgerInnen haben die Teilrevision der Ortsplanung (ZP) mit 844 Ja- zu 277 Nein-Stimmen gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Urnengemeinde der Gemeinde Klosters-Serneus die Anpassung des Zonenplanes Christlich zugestimmt hat, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Klosterser Zeitung» sowie im «Kantonsamtsblatt» vom 2.10.2014 publiziert (Beschwerdeauflage).

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

Chur, 2. Oktober 2014

Der Planungsleiter

