

Kanton Graubünden Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung Parzelle Nr. 1575 **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Klosters-Serneus, Teilrevision Ortsplanung Parzelle Nr. 1575
Projektnummer: 26062
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Klosters-Serneus

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 24. April 2017

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\klosters_serneus\26062_optr_parz_1575\01_rap\02_resultate\04_pmb\20170424_pmb_optr_parz_1575.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Auftrag / Organisation	4
3.	Planungsablauf / Verfahren	4
3.1	Vorprüfung	6
3.2	Öffentliche Auflage	6
3.3	Gemeindevorstand	6
4.	Planungsgrundlagen	7
4.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	7
4.2	Kantonaler Richtplan	7
4.3	Regionaler Richtplan	8
4.4	Rechtskräftiger Zonenplan 1:2'500 mit Gestaltungselementen	8
4.4.1	Gestaltungselement: Geschützte Baumgruppe	10
5.	Anpassung Nutzungsplanung	10
5.1	Zonenplan mit Gestaltungselement 1: 500	11
	Anhang	13
1.	Tabelle Auswertung Vorprüfung	13



1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1575 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Klosters-Serneus teilweise in der Wohnzone W04, sowie teilweise in der Forstwirtschaftszone (vgl. Abb. 1), welche zudem mit dem Gestaltungselement „geschützte Baumgruppe“ bezeichnet ist. Jene Fläche in der Zone W04 beträgt 497m² und jene in der Forstwirtschaftszone 313m².

Mit Schreiben vom 23. November 2015 ersuchten die Grundeigentümer die Gemeinde ein erstes Mal um eine Umlegung von 100m² der Wohnzone W04 auf Parzelle Nr. 1575, um die Restparzelle besser überbauen zu können. Mit Schreiben vom 26. April 2016 gelangen die Grundeigentümer ein zweites Mal mit demselben Anliegen an den Gemeindevorstand. Dieser entschied am 10. Mai 2016 dem Begehren stattzugeben und eine Teilrevision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren einzuleiten.

2. Auftrag / Organisation

Mit der Teilrevision der Ortsplanung der Parzelle Nr. 1575 wurde die STW AG für Raumplanung in Chur beauftragt ([REDACTED]).

Die Arbeiten zur Teilrevision innerhalb der Gemeinde Klosters-Serneus werden durch [REDACTED] sowie dem Departementsvorsteher Hochbau (bis Ende 2016 [REDACTED]) und [REDACTED] begleitet und koordiniert.

3. Planungsablauf / Verfahren

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Vorhabens wird das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 KRG durchgeführt. Das bedeutet, dass sofern keine Eingaben während des Mitwirkungsverfahrens erfolgen, die Vorlage durch den Gemeindevorstand (anstelle der Urnengemeinde)



beschlossen und verabschiedet werden kann. Die Genehmigungsbehörde ist beim vereinfachten Verfahren das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (anstelle der Regierung).

Während der Mitwirkungseingabe ging termingerecht eine Mitwirkungseingabe ein, welche jedoch nach Ablauf der Auflagefrist wieder zurückgezogen wurde.

Eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung ist derzeit in Arbeit. Aufgrund konkreter Bauabsichten auf Parzelle Nr. 1575 und aufgrund dessen, dass das Vorhaben von untergeordneter Bedeutung ist, wird die vorliegende Teilrevision der Gesamtbetrachtung vorgezogen. Eine präjudizierende Wirkung auf die Gesamtbetrachtung der Ortsplanung ist dadurch nicht gegeben.

23.11.2015	1. Antrag Grundeigentümer an Gemeindevorstand
26.04.2016	2. Antrag Grundeigentümer an Gemeindevorstand
10.05.2016	Beschluss Vorstand zur Einleitung der Teilrevision Ortsplanung
30.06.2016	Startsitzung zur Teilrevision Ortsplanung
11.07.2016	Begehung Gemeinde, Grundeigentümer sowie Amt für Wald und Naturgefahren bezüglich Waldfeststellung
09.09.2016	Einleitung Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung GR (ARE)
11.11.2016	Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung GR (ARE)
07.03.2017	Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeindevorstand zu Handen der öffentlichen Auflage



10.03.2017-
10.04.2017

Mitwirkungsauflage Öffentliche Auflage

09.05.2017

Verabschiedung der Genehmigungsvorlage
durch Vorstand

3.1 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 09. September 2016 dem Amt für Raumentwicklung GR zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist bei der Gemeinde am 16. November 2016 eingegangen. Aus der Vorprüfung geht zusammenfassend hervor, dass im rechtskräftigen Zonenplan mit Gestaltungselementen vom 28.11.1993 auf der Parzelle Nr. 1575 eine geschützte Baumgruppe eingetragen ist, für welche bei einer allfälligen Entfernung beim Amt für Natur und Umwelt GR eine Heckenentfernungsbewilligung einzuholen und Ersatz zu leisten ist. Eine Übersicht der Vorprüfungspunkte liefert die Tabelle im Anhang 1.

3.2 Öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 07.03.2017 verabschiedete Planungsgrundlage (Zonenplan, Planungs- und Mitwirkungsbericht) wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 10.03.2017 bis zum 10.04.2017 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage ging ein Mitwirkungsantrag ein. Mit Schreiben vom 21. April 2017 (Eingangsstempel Gemeinde) wurde der Antrag jedoch wieder zurückgezogen.

3.3 Gemeindevorstand

An der Gemeindevorstandssitzung vom 09. Mai 2017 wurden die Unterlagen verabschiedet.

Der Beschluss des Gemeindevorstands wurde am **xx** publiziert. Die Beschwerdeauflage dauerte vom **xx** bis **xx** 2017.



4. Planungsgrundlagen

4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht unter anderem Massnahmen gegen die Zersiedlung vor. In Art. 15 Abs. 4 RPG werden auch Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert. Bei einer Einzonung von Nichtbauzone zu einer Bauzone sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Das Land muss sich für die neue Nutzung eignen
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen
- Kulturland wird nicht zerstückelt
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt

Die Vorgaben des Richtplanes werden damit umgesetzt

Zurzeit herrscht im Kanton Graubünden bis zur Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans „Siedlung“ ein Baulandmoratorium, das bedeutet, dass die Gesamtbauzonenfläche im Kanton nicht vergrössert werden darf. Einzonungen sind demnach nur noch möglich, wenn gleichzeitig andernorts eine flächengleiche Auszonung aus der bestehenden Bauzone erfolgt (Kompensation).

Da es sich um eine Umlegung innerhalb derselben Parzelle handelt, welche bereits überbaut ist, ist der Bedarf gegeben und die Verfügbarkeit nachgewiesen. Des Weiteren wird die übergeordnete Vorgabe aus den Übergangsbestimmungen bis zum Erlass des kantonalen Richtplans durch die Kompensation erfüllt (vgl. Kap. 4.2).

4.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan Siedlung, welcher die Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung umsetzen muss, ist derzeit noch in Arbeit. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Kanton Graubünden auch nach Genehmigung des Kantonalen Richtplans Einzonungen nur noch bei gleichzeitiger flächengleicher Auszonung (Kompensation) möglich sind.



Die Vorlage beinhaltet eine Auszonung von 100 m² aus der Wohnzone W04 ins Übrige Gemeindegebiet, welche auf derselben Parzelle gegen Osten hin flächengleich von der Forstwirtschaftszone in die Wohnzone W04 eingezont werden soll. Die Gesamtbauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 1575 wird somit nicht verändert.

Der Kantonale Richtplan bezeichnet keine weiteren Objekte, welche die Parzelle Nr. 1575 betreffen. Somit können die Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan als erfüllt betrachtet werden.

4.3 Regionaler Richtplan

Auch die Regionale Richtplanung verzeichnet keine Objekte, welche die Parzelle Nr. 1575 betreffen.

4.4 Rechtskräftiger Zonenplan 1:2'500 mit Gestaltungselementen

Die Parzelle Nr. 1575 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Klosters-Serneus zum einen Teil in der Wohnzone W04 und zu einem anderen Teil in der Forstwirtschaftszone (vgl. Abb. 1). Die rechtskräftige Wohnzone W04 und die rechtskräftige Forstwirtschaftszone wurden am 4. Juli 1995 von der Regierung genehmigt. Die Forstwirtschaftszone wurde zudem am 3. Juli 2001 von der Regierung mit RB Nr. 1114 bestätigt.

Die Fläche der Forstwirtschaftszone wird zudem im rechtskräftigen Zonenplan 1:2'500 mit Gestaltungselement mit einem Vermerk „geschützte Baumgruppe“ überlagert.

Bereits im Zuge der Überarbeitung der Nutzungsplanung im Jahr 2010 wurden die Waldumrisse überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone resp. der „geschützten Baumgruppe“ nicht überall korrekt abgebildet ist. Dies galt auch für die Parzelle Nr. 1575. Die Überprüfung damals hat ergeben, dass die als Forstwirtschaftszone ausgeschiedene Fläche auf den Parzellen Nr. 1575, 1576 und 1570 die Voraussetzungen für Wald nicht erfüllen, so dass in der Vorprüfungsvorlage die ganze Parzelle Nr. 1575 der Wohnzone W04 zugeteilt wurde. Die Flächen der Parzellen Nr. 1570 und 1576 wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Überarbeitung der Ortsplanung wurde im Jahr 2013 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 23. Februar 2015. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen, insbesondere das Raumplanungsgesetz, geändert. Die Zuweisung der Parzellenfläche Nr. 1575 zur Wohnzone W04 gilt als Einzonung, welche gemäss neuer Raumplanungsgesetzgebung kompensationspflichtig ist. Aufgrund der laufenden Arbeiten zur Bauzonen- und Dimensionierung im Rahmen der Gesamtüberarbeitung der Nutzungsplanung verzichtet die Gemeinde auf eine vollumfängliche Einzonung der Parzelle Nr. 1575 in die Wohnzone W04. Auf Antrag des Grundeigentümers sollen aber eine Umlegung der bestehenden Wohnzone und eine Aufhebung der Forstwirtschaftszone vorgenommen werden.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan, mit dem Luftbild als Hintergrund. Die Parzelle Nr. 1575 ist rot umrandet. Die Forstwirtschaftszone ist grün und die Wohnzone W04 ist gelblich dargestellt. Die roten Kreise bezeichnen die beiden Flächen A und B der W04, welche umgelegt werden sollen.

Am 11. Juni 2016 fand eine Begehung auf der Parzelle Nr. 1575 mit dem Amt für Wald und Naturgefahren, der Gemeinde sowie den Grundeigentümern statt, um die tatsächliche Situation des Waldes vor Ort zu beurteilen. Dabei wurde erneut festgehalten, dass die Bestockung auf der Parzelle Nr. 1575 die Voraussetzungen für Wald nicht erfüllt und demnach aus der Forstwirtschaftszone entlassen werden kann, ohne eine Rodungsbewilligung einzuholen.

4.4.1 Gestaltungselement: Geschützte Baumgruppe

Wie vorgängig erwähnt, wird die bestehende Bestockung im Zonenplan als geschützte Baumgruppe als Gestaltungselement beurteilt, welches gemäs Art. 3 BauG zu erhalten ist.

Anhand einer erneuten Begehung durch [REDACTED]
[REDACTED]) wurde die tatsächliche Bestockung aufgenommen (siehe Foto 1). Bei der geschützten Baumgruppe handelt es sich um Buchen und Bergahorne. Die auf dem Foto sichtbare Fichte ist nicht Bestandteil der geschützten Baumgruppe.



Foto 1: Ansicht der geschützten Baumgruppe auf Parzelle Nr. 1575 (Foto: M. Casanova 9.12.2016).

5. Anpassung Nutzungsplanung

Die Grundordnung wird entsprechend dem Antrag des Grundeigentümers vom 26. April 2016 angepasst. Das Projekt sieht vor, das Gebäude im östlichen Teil zu erweitern. Dafür müssen vier Bäume gefällt werden. Der restliche Baumbestand aus Bergahornen bleibt bestehen (vgl. Abb. 2). Gemäss Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 11. November 2016 ist für die Entfernung der Bäume eine Heckenentfernungsbewilligung beim Amt für Natur und Umwelt einzuholen und Ersatz nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zu leisten. Die

Heckenentfernungsbewilligung sowie die Bestimmung der Ersatzmassnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingeholt resp. definiert.

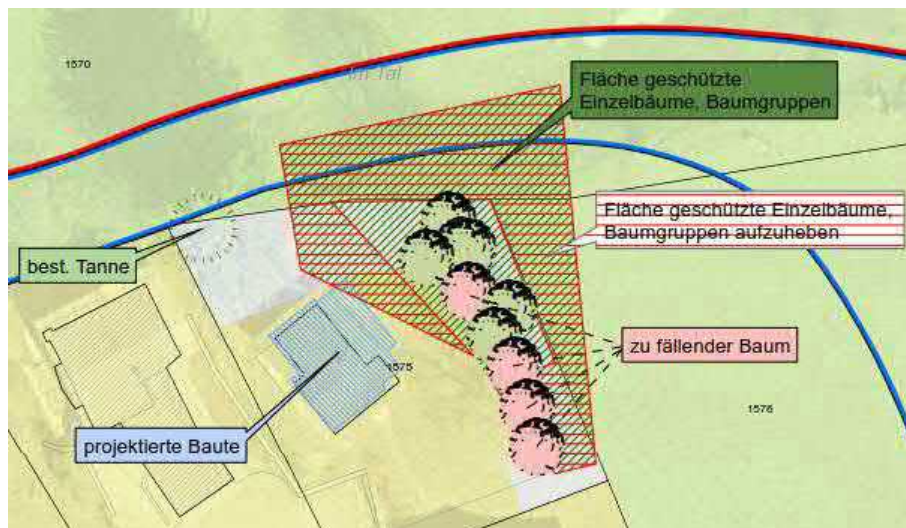


Abb. 2: Situationsplan mit Angaben zum Bauprojekt (blau) den bestehenden und zu entfernenden Bäumen sowie der belassene Bereich der „geschützten Baumgruppe“ gemäss rechtskräftigem Zonenplan mit Gestaltungselement.

5.1 Zonenplan mit Gestaltungselement 1: 500

Folgende Änderungen im Zonenplan mit Gestaltungselement 1:500 werden vorgenommen (vgl. Abb. 3 und 4):

- Einzonung der Wohnzone W04 um 100 m² (gelbe Fläche) und flächengleiche Auszonung von zwei Flächen (Fläche A, 84m² und Fläche B, 16m²-rote Kreise gemäss Abb. 3)
- Umzonung der Forstwirtschaftszone zum Übrigen Gemeindegebiet (beides Nichtbauzonen)
- Umzonung der Forstwirtschaftszone zur Landwirtschaftszone auf den Parzellen Nr. 1570 und 1576
- Anpassung des Gestaltungselements „Geschützte Baumgruppe“ durch teilweise Aufhebung



Abb. 3 und 4: Änderungen in der Grundnutzung (links: Ein- und Auszonung Wohnzone W04, Umzonung Forstwirtschaftszone zur Zone Übriges Gemeindegebiet und zur Landwirtschaftszone) und Änderungen integriert in den rechtskräftigen Zonenplan mit Gestaltungselement (rechts). Die roten Kreise bezeichnen die beiden Flächen A und B der W04, welche umgelegt werden. Diese werden im Zonenplan nicht dargestellt (Abb. nicht massstäblich).

10.02.2017 / 12.04.2017 / 24.4.2017

■■■■■■■■■■ / ■■■■■■■■■■



Anhang

1. Tabelle Auswertung Vorprüfung

Teilrevision Ortsplanung Klosters - Parzelle Nr. 1575
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 11. November 2016

Stand: 03. Februar 2017

Nr.	Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Behandlung Gemeinde/Planer
1	S. 2	Formelles: Titelblatt	Sollte ein vereinfachtes Nutzungsverfahren nach Art. 48 Abs. 3 RPO durchgeführt werden können, ist das Titelblatt des Zonenplans entsprechend anzupassen.		Titelblatt wurde entsprechend angepasst
2	S. 2	Formelles: Rechtskräftige Forstwirtschaftszone	Entgegen den Aussagen im PMB bildet die fragliche Forstwirtschaftszone Inhalt des Zonenplans "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" 1:2'500 mit Gestaltungselementen. Die Aussage unter Ziff. 4.4 auf Seite 8 muss im PMB korrigiert werden.		Der PMB wurde entsprechend korrigiert.
3	S. 2	Geschützte Baumgruppe	Der Zonenplan "Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja, Monbiel" 1:2'500 mit Gestaltungselementen enthält auf der fraglichen Parzelle eine geschützte Baumgruppe. Im Wissen um das Bauvorhaben geht das ARE davon aus, dass der heute existierende Bestand an Gehölzen zumindest teilweise entfernt werden soll. Diesbezüglich wird der Zonenplan somit noch zu ergänzen sein.		Herr Jori hat Bauprojekt eingereicht und dabei die Bäume aufgenommen welche entfernt werden sollen und welche stehen bleiben. M. Casanova (Gemeinde) hat eine Fotodokumentation über das Grundstück erstellt. Der Zonenplan wird mit dem Gestaltungselement der geschützten Baumgruppe ergänzt. Die rechtskräftige Fläche der geschützten Baumgruppe entspricht nicht der tatsächlichen Bestockung. Sie wird entsprechend dem Projekt und der tatsächlichen Bestockung angepasst. (Diesbezüglich hat am 10.11.16 eine telefonische Besprechung von Fe mit M. Peng vom ARE stattgefunden). Die geschützte Baumgruppe wurde im Zonenplan vom 03.7.2001 von der Regierung genehmigt -> Erläuterungen dazu wurden im PMB vorgenommen. (In der Vorprüfung zur Gesamtrevision war die Anpassung des Waldes / Bauzone bereits so vorgesehen - allerdings ohne Anmerkungen bezüglich der geschützten Baumgruppe).
4	S. 3	Bestehender Baumbestand		Seitens der Forstbehörde wurde dem Eigentümer nahe gelegt, den auf ihrer Parzelle existierende Baumbestand als wesentliches Landschaftselement so weit wie möglich zu erhalten und darin nur die Sicherheitsrelevanten Eingriffe vorzu nehmen.	siehe oben Punkt 3
5	S. 3	Bestehender Baumbestand / Heckenerntfernung	Für die Entfernung der geschützten Baumgruppe ist eine Heckenerntfernungsbewilligung erforderlich, für welche Ersatz geleistet werden muss. Im Falle einer genügenden Ersatzleistung kann die Bewilligung spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim ANU eingeholt werden.		siehe oben Punkt 3 Im PMB wird aufgeführt, dass eine Heckenerntfernungsbewilligung im Baubewilligungsverfahren nötig ist.

STW AG für Raumplanung, Fe, 03.02.2017