

Kanton Graubünden
Gemeinde Klosters



Teilrevision der Ortsplanung "Sand" Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Teilrevision der Ortsplanung "Sand", Gemeinde Klosters
Projektnummer:
S2022-520

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
Genehmigung
Bearbeitungsdatum:
20. November 2023

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_klosters\s2022-520_optr
umzonung_parz_4777\01_rap\05_bericht\01_pmb\20231117_klosters_optr_parz_4777_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Ausgangslage und Vorhaben | 4 |
| 2. | Verfahrenswahl | 4 |
| 3. | Standort / Übersicht | 6 |
| 4. | Grundlagen und übergeordnetes Recht | 7 |
| 4.1 | Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV) | 7 |
| 4.2 | Sachpläne und Konzepte Bund | 7 |
| 4.3 | Raumkonzept Graubünden (RK GR) | 7 |
| 4.4 | Kantonaler Richtplan (KRIP) | 7 |
| 4.5 | Regionales Raumkonzept (RRK) | 8 |
| 4.6 | Regionaler Richtplan (RRIP) | 8 |
| 4.7 | Inventare | 8 |
| 4.8 | Kommunales räumliches Leitbild (KRL) | 8 |
| 5. | Bezug zur Revision der Ortsplanung | 8 |
| 6. | Planbeständigkeit | 9 |
| 7. | Interessenabwägung | 9 |
| 8. | Anpassung Zonenplan | 10 |
| 9. | Mehrwert /-abschöpfung | 10 |
| 10. | Verfahrensablauf | 11 |
| 10.1 | Vorprüfung | 11 |
| 10.2 | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe | 11 |
| 10.3 | Beschluss Gemeindevorstand | 11 |
| 10.4 | Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG | 11 |
| 11. | Übersicht Anhang | 11 |

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 438 und 4777 in Klosters wurden ursprünglich als Ensemble erstellt und waren gemäss Aussagen der Grundeigentümerschaft einst komplett miteinander verbunden. Nach einer Erbteilung sind die Bauten voneinander abgetrennt worden. Heute sind Wohnhaus und Stall noch über eine Tenne verbunden. Ästhetisch sind Wohnhaus und Stall noch heute als Einheit wahrzunehmen.

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 1995 befinden sich der Stall in der Wohnzone 0.4 und das Wohnhaus in der Kernzone. Das Gebiet östlich der Parzelle Nr. 4777 befindet sich im übrigen Gemeindegebiet und war im Sinne von Reservebaugelände einst für die Zuweisung zur Wohnzone vorgesehen. Mit in Kraft treten des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes und der revidierten Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014, ist eine Einzonung des östlichen Gebiets mittel- bis längerfristig unwahrscheinlich geworden. Die Parzelle Nr. 4777 befindet sich heute demnach am Rand der Siedlung. Die Wohnzone 0.4 ist von der Kernzone und dem übrigen Gemeindegebiet isoliert.

Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 438 und 4777 beantragen die Umzonung der Parzelle Nr. 4777 von der Wohnzone 0.4 in die Kernzone, damit die Gebäude auf den beiden Parzellen einer Gesamtsanierung unterzogen werden können. Die Grundeigentümer beabsichtigen, ihren Wohnsitz dorthin zu verlegen. Die beiden Kinder der Grundeigentümer sind bereits in der Gemeinde Klosters wohnhaft. Die beiden durch den Erbfall geteilten Parzellen Nr. 438 und 4777 konnten inzwischen wieder zu einer einheitlichen Grundeigentümerschaft zusammengeführt werden. Durch die Umzonung der Parzelle Nr. 4777 in die Kernzone kann auch planerisch eine Einheit geschaffen werden.

Weil der Antrag der Grundeigentümerschaft auf eine Umzonung der Parzelle Nr. 4777 von der Wohnzone 0.4 in die Kernzone aus Sicht des Gemeindevorstands von Klosters durchaus begründet und sinnvoll ist, die Situation dem historischen Zustand angepasst wird und die Anpassung im Rahmen der aktuell laufenden Teilrevision der Ortsplanung Phase III ohnehin vorgenommen würde, hat der Gemeindevorstand beschlossen, für die Umzonung eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Zudem geht die Gemeinde Klosters davon aus, dass die Teilrevision der Ortsplanung Phase III noch längere Zeit beanspruchen wird, womit die vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ebenfalls begründet wird.

2. Verfahrenswahl

Die in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung geplante Umzonung wird als untergeordnete Anpassung gemäss Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) beurteilt. Die entsprechende Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

«Änderungen von untergeordneter Bedeutung können nach Anhören von Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe ist fakultativ.»

Zudem kann der Schlussbericht vom 08.02.2012 mit Merkblatt der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) zum vereinfachten Verfahren als Grundlage für das Vorgehen und den Ablauf herangezogen werden. Darin wird insbesondere der für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens massgebliche Begriff «geringfügig» genauer beschrieben und auch, was im Umkehrschluss nicht als «geringfügig» betrachtet werden kann.

Die vorliegende Anpassung im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist in verschiedener Hinsicht richtig und kann ausreichend begründet werden.

Zahlreiche Tatbestände gemäss dem oben erwähnten Merkblatt der BVR sind mit der vorliegenden Planung erfüllt. So sind durch die vorliegende Umzonung zum Beispiel keine wesentlichen Konsequenzen oder Auswirkungen auf die bestehende Erschliessung (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu erwarten. Auch die Auswirkungen aufgrund der verkehrsmässigen Erschliessung sind als «unbedeutend» und «untergeordnet» einzustufen.

Mit der vorliegenden Planung sind nur private Interessen berührt. Zudem ist die Umzonung und damit verbunden die Umsetzung von Bauvorhaben im Interesse der Gemeinde.

Mit einer Grösse von knapp 165 m² befindet sich die betroffene Fläche der Umzonung unterhalb der gemäss Merkblatt erwähnten 200 m², welche als «Richtwert» für das vereinfachte Verfahren massgebend sind.

Rein quantitative Kriterien (Grenzwerte) wie Einwohnerzahlen, Flächen, usw. für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gemäss Merkblatt nicht hinreichend. Es braucht zusätzlich immer eine qualitative Bewertung (z.B. Betroffenheit Naturschutzelemente, usw.).

Auch ohne Teilrevision der Ortsplanung (im vereinfachten Verfahren) wäre die betroffene Fläche im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Phase III umgezont worden. Aus zeitlichen Gründen soll das Vorhaben vorgezogen umgesetzt werden, weil davon auszugehen ist, dass die Revision der Ortsplanung Phase III noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird. Im Endeffekt macht es aus öffentlicher Sicht aber keinen Unterschied, ob diese Massnahmen vorgezogen oder im Rahmen der Phase III behandelt wird. Für die direktbetroffenen Grundeigentümer macht es allerdings einen Unterschied.

3. Standort / Übersicht

Das von der Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich eingangs der «Doggilochstrasse», unweit der Landstrasse im Gebiet «Sand».

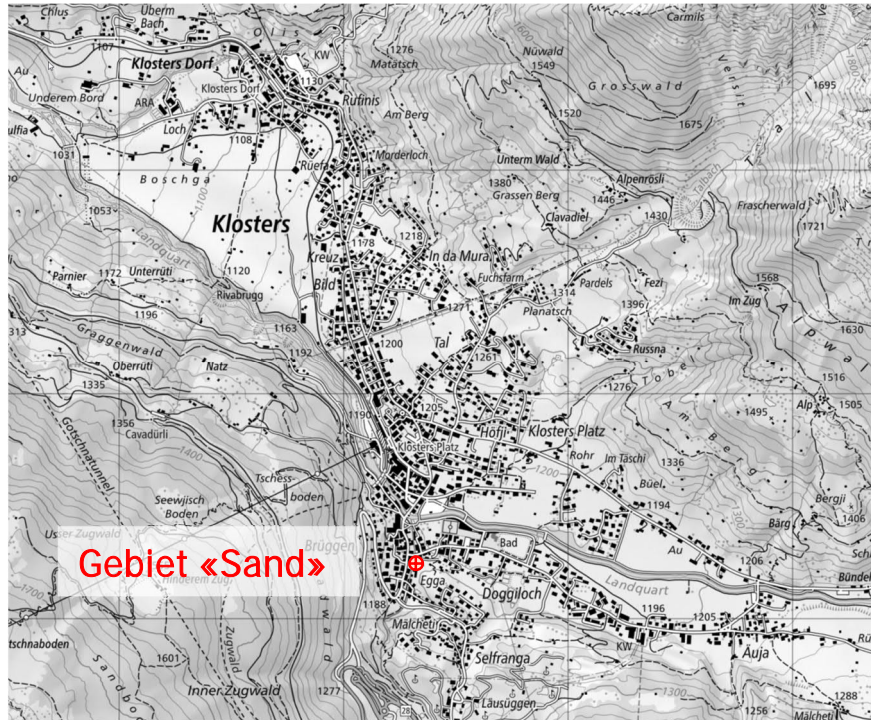


Abb. 1 Übersicht Standort Gebiet der Teilrevision der Ortsplanung (massstabslos, geogr.ch)



Abb. 2 Übersicht Standort, Ausschnitt Zonenplan, rot bandiert: Parzelle Nr. 4777 (massstabslos, geogr.ch)

4. Grundlagen und übergeordnetes Recht

4.1 Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)

Die wesentlichen Stossrichtungen, welche RPG und RPV in Bezug auf die Siedlungen vorgeben, sind die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und kompakte Siedlungen zu schaffen. Ein weiterer Grundsatz der Raumplanung ist die strikte Trennung zwischen Bauzone und Nichtbauzone. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entspricht diesen Zielen und Grundsätzen des Bundes vollständig.

4.2 Sachpläne und Konzepte Bund

In den Sachplänen und Konzepten des Bundes sind am betroffenen Standort keine massgeblichen Inhalte verzeichnet. Diesbezüglich bestehen keine Konflikte.

Namentlich wurden folgende Instrumente überprüft:

- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan geologisches Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Konzept Gütertransport Schiene
- Konzept Windenergie
- Landschaftskonzept Schweiz LKS
- Nationales Sportanlagenkonzept NASAK

4.3 Raumkonzept Graubünden (RK GR)

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden (RK GR) von 2014 befindet sich die Gemeinde Klosters im touristischen Intensiverholungsraum, tritt als Ort mit touristischer Stützfunktion auf und liegt an einer wichtigen Verbindungsachse. Touristische Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Anhäufung an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch eine touristische Ausstattung und die vorhandenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei.

Aus der Sicht des RK GR steht der vorliegenden Planung nichts entgegen.

4.4 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Gemäss dem kantonalen Richtplan befindet sich die betroffenen Parzelle Nr. 4777 in Klosters innerhalb des Siedlungsgebiets. Weitere Inhalte für das betroffenen Gebiet sind aus dem KRIP nicht zu entnehmen.

Aus der Sicht des KRIP steht der vorliegenden Planung nichts entgegen.

4.5 Regionales Raumkonzept (RRK)

Die Präsidentenkonferenz Prättigau / Davos hat an der Sitzung vom Montag, 8. Juni 2020, im Kongresszentrum Davos, das regionale Raumkonzept Prättigau / Davos beschlossen.

Das RRK enthält Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinden innerhalb der Region Prättigau / Davos. Klosters Platz soll sich als touristisches Zentrum mit touristischer Ausstattung weiterentwickeln. Weitere Massnahmen für den Standort der Parz. Nr. 4777 lassen sich aus dem RRK nicht ableiten.

Aus der Sicht des RRK steht der vorliegenden Planung nichts entgegen.

4.6 Regionaler Richtplan (RRIP)

In der Region Prättigau / Davos bestehen zahlreiche rechtskräftige regionale Richtpläne (RRIP).

Einige Bereiche des regionalen Richtplans Siedlung und Ausstattung sind noch nicht alt. Allerdings sind inzwischen einige Inhalte durch den Erlass der neuen Raumplanungsgesetzgebung hinfällig geworden. Zurzeit wird der RRIP im Teilbereich «Siedlung» aktualisiert und dem kantonalen Richtplan angepasst. Die Aktualisierung des RRIP befindet sich noch in Arbeit und war bis zur Durchführung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung noch nicht abgeschlossen. Gemäss dem im Entwurf vorliegenden RRIP befindet sich die Parzelle Nr. 4777 innerhalb des Siedlungsgebiets von Klosters.

Aus der Sicht des RRIP steht der vorliegenden Planung nichts entgegen.

4.7 Inventare

Für das Gebiet, in welchem sich die Parzelle Nr. 4777 befindet, konnten keinerlei Inventareinträge festgestellt werden.

4.8 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das KRL der Gemeinde Klosters wurde an der Sitzung vom 14. Dezember 2021 und Protokoll Nr. 593 durch den Gemeindevorstand von Klosters erlassen.

Gemäss dem KRL befindet sich die Parzelle Nr. 4777 innerhalb des Siedlungsgebiets, direkt angrenzend an einen «siedlungsgliedernden Frei- und Grünraum». Dementsprechend findet an diesem Standort eine strikte Trennung zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone statt. Das Gebiet befindet sich gemäss dem KRL zudem innerhalb aber direkt am Rand des Perimeters mit einer ÖV-Güteklasse C. Nur das Gebiet unmittelbar um den Bahnhof von Klosters Platz ist also noch etwas besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

5. Bezug zur Revision der Ortsplanung

Die Gemeinde Klosters revidiert zurzeit die kommunale Nutzungsplanung. Diese wurde in drei Phasen aufgeteilt. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Obere Ganda) ist abgeschlossen und wurde von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung Baugesetz und Ortsplanung, vorwiegend ausserhalb des Siedlungsgebiets) wurde per Ende 2021 beim Amt für Raumentwicklung zuhanden der Genehmigung eingereicht. Die Teilrevision der Ortsplanung Phase III befindet sich im Gang. Dabei soll die Bauzone aktualisiert und gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen ausgelegt werden. Die Gemeinde Klosters muss in diesem Zusammenhang grössere Wohnbauzonenreserveflächen rückzonen.

Das Vorhaben für die Parzellen Nr. 438 und 4777 könnte auch im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III umgesetzt werden. Weil allerdings davon auszugehen ist, dass diese Revision der Ortsplanung Phase III noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird und weil das Vorhaben aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und unbestritten ist, soll eine Teilrevision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die beiden Parzellen sind bereits überbaut und nicht von der rechtsgültigen Planungszone der Gemeinde Klosters betroffen.

6. Planbeständigkeit

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Phase III, welche zusammen mit der abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung Phase I und der in der Genehmigung befindenden Teilrevision der Ortsplanung Phase II eine Gesamtrevision der Ortsplanung von Klosters bildet, von der Planbeständigkeit ausgenommen. Dies wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht der OPTR Phase II in Kap. 4 (Planbeständigkeit) erwähnt.

7. Interessenabwägung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung stützt sich zwar auf private Interessen. Allerdings haben die entsprechenden Grundeigentümer die Gemeinde Klosters bereits vor Jahren kontaktiert und Ihre Anliegen platziert.

Der vorliegenden Planung stehen keinerlei öffentliche Interessen entgegen. Die Massnahmen, welche im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung getroffen werden, entsprechen den übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen. Inventare sind keine betroffen. Die Gemeinde Klosters hätte diese Umzonung ohnehin im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen. Die betroffene Parzelle Nr. 4777 stellt keine Nutzungsreserve dar und ist von einer allfälligen Rückzonung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III nicht betroffen. Die Planungsmassnahme ist sinnvoll, weil das bestehende Gebäude auf der betroffenen Parzelle im selben Zeitraum, wie die direkt angrenzenden Bauten, erbaut wurde und in die Kernzone gehört. Eine von der Kernzone isolierte Wohnzone 04 (heute rechtsgültig) für nur eine Parzelle ist nicht sinnvoll.

Die Gemeinde Klosters ist nicht daran interessiert, dass Bauvorhaben an geeigneten Standorten in der Gemeinde aufgrund der laufenden Teilrevision der Ortsplanung zeitlich verzögert oder sogar verhindert werden. Aus diesem Grund ist die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung auch im Interesse der Gemeinde Klosters.

8. Anpassung Zonenplan

Im Zonenplan wird die Parzelle Nr. 4777 von der aktuell rechtsgültigen W04 in die angrenzende Kernzone umgezont.



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan (massstabslos)

Die Parzelle Nr. 4777 weist eine Fläche von 164.57 m² auf.

Die in direktem Bezug stehende Parzelle Nr. 438 verbleibt im Umfang von 590.92 m² in der Kernzone und im Umfang von 109.36 m² in übrigen Gemeindegebiet (Total: 700.28 m²).

9. Mehrwert /-abschöpfung

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke oder grössere Teilbereiche davon eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Betroffen sind Einzonungen von Grundstücken, aber auch Aufzonungen oder Umzonungen von Teilflächen innerhalb der Bauzone von einer Nichtbauzone in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone. Mit der vorliegenden Planung wird ein solcher planungsbedingter Mehrwert geschaffen.

Die Gemeinde Klosters übernimmt im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase III vorwiegend die kantonalen Vorschriften. Der Abgabesatz beträgt somit 30% des geschaffenen Mehrwerts.

Gemäss Überprüfung beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) vom Juli 2022 präsentiert sich der Mehrwert wie folgt:

| Parzelle Nr. | Fläche Parz. | Landwert vor der Planungs-massnahme | Zwischen-summe | Landwert nach der Planungs-massnahme | Zwischen-summe | eff. Mehr-wert | Abgabe-satz | Abgabe-wert |
|--------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| 4777 | 164.57 m ² | 1'200.- | 197'484.- | 1'300.- | 213'941.- | 16'457.- | 30% | 4'937.1 |

Nach Art. 19i Abs. 6 KRG werden keine Abgabe erhoben bei Planungsmehrwerten von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück. Demnach wäre die vorliegende Planungsmassnahme vermutlich und aufgrund der Bestimmungen im KRG nicht mehrwertabgabepflichtig. Allerdings gilt es dies zum Zeitpunkt der Nutzung des geschaffenen Mehrwerts noch einmal zu überprüfen. Des

Weiteren hat die Gemeinde Klosters für die vorliegende Planungsmassnahme – auf Antrag der Grundeigentümerschaft – eine eigene und von der Teilrevision der Ortsplanung Phase III losgelöste Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden. Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabebetbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken (Art. 19j Abs. 2 KRG). Die vorliegende «Sonderbehandlung» der Grundeigentümerschaft führt zu einer frühzeitigen Planungssicherheit. Dies ist gegenüber anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Vorteil, auch wenn die Planungsmassnahme unbestritten ist. Aus diesem Grund soll vorliegend ebenfalls und abgesehen von einer allfälligen Neubeurteilung der Höhe des Mehrwerts eine Mehrwertabgabe vorgenommen werden.

10. Verfahrensablauf

10.1 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplan 1:500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde mit Schreiben vom 25. November 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 30. Oktober 2023. Seitens der kantonalen Amtsstellen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplanung keine relevanten Bemerkungen. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde als genehmigungsfähig beurteilt.

Der Vorprüfungsbericht ist dem Anhang zu entnehmen.

10.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand gleichzeitig mit der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 03. Dezember 2022 bis 03. Januar 2023 statt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen keine Vorschläge oder Einwendungen bei der Gemeinde ein.

10.3 Beschluss Gemeindevorstand

An der Sitzung vom 28. November 2023 hat der Gemeindevorstand in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 KRG die vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.

10.4 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Anschliessend an den Gemeindevorstandsbeschluss fand die Beschwerdeaufgabe statt. Gleichzeitig dazu wurden die Unterlagen zur Genehmigung nach Art. 49 Abs. 1 KRG beim Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden eingereicht.

11. Übersicht Anhang

- Vorprüfungsbericht