

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La Regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

24. März 2020

25. März 2020

236

### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Klosters-Serneus** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung (Phase I der Gesamtrevision der Ortsplanung). Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 19<sup>ter</sup>, 37<sup>bis</sup> und Anhang 1)
- Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda"
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 "Ober Ganda"
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 "Ober Ganda"

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Klosters-Serneus die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 26. November 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) samt folgenden Anhängen
  1. Tabelle "Auswertung Vorprüfung" vom 13. Juni 2018
  2. Auswertung und Behandlung der Anträge aus öffentlicher Auflage vom 27. August 2018
  3. Auszug aus dem Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept
  4. Stellungnahme der Bauberatung vom 28. Juni 2018
  5. Lärmschutznachweis der [REDACTED] vom 12. September 2017 mit Beilagen 1 bis 3 sowie Ergänzung vom 11. Juli 2018
- Informationsplan 1:500 Künftige Situation "Ober Ganda" vom 30. August 2018
- Informationsplan 1:1000 Ein-, Aus- und Umzonungen "Ober Ganda" vom 30. August 2018

- Projektinformationen Familienresort "Ober Ganda" Klosters vom 18. Juni 2018 samt Richtprojekt vom 18. Juni 2018, Besonnungsnachweis sowie Kurzbericht Gewässerraumausscheidung "Ober Ganda" vom 30. April 2018

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 23. März 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 25. November 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 30. November 2018. Es gingen fünf Beschwerden ein. Eine Beschwerde konnte zufolge Rückzugs am 5. April 2019 abgeschrieben werden. Die übrigen vier Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 30. November 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Bei der von der Gemeinde Klosters-Serneus zur Genehmigung eingereichten Vorlage handelt es sich um eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung, welche aus einer Ergänzung des kommunalen Baugesetzes (BauG), einem Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda", einem Generellen Gestaltungsplan 1:500 "Ober Ganda" und einem Generellen Erschliessungsplan 1:1000 "Ober Ganda" besteht. Diese projektbezogene Nutzungsplanung beruht auf einem Richtprojekt vom 18. Juni 2018. Es sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der in unmittelbarer Nähe zur Talstation der [REDACTED] gelegenen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 860 ein Ferienresort erstellen zu können. Gemäss Angaben im vorliegenden PMB sind 78 Hotelzimmer und 71 bewirtschaftete Wohnungen mit Rezeption und Spabereich sowie ein Restaurant vorgesehen. Wohnungen mit sogenannten kalten Betten sowie die Begründung von Stockwerkeigentum sind ausgeschlossen. Das Resort soll als Feriendorf für Familien positioniert werden.

Für die geplante Realisierung des Feriendorfes ist die Erstellung von 130 Parkplätzen erforderlich. Zu diesem Zweck soll westlich der Schlappinstrasse ein neues Parkhaus errichtet werden. Dabei ist vorgesehen, neben den für das Feriendorf erforderlichen Parkplätzen auch die heute für den Bergbahnbetrieb und die öffentlichen Parkierungsbedürfnisse zur Verfügung stehenden 241 Parkplätze sowie die für diese Zwecke neu geplanten zusätzlichen 58 Parkplätze im Parkhaus unterzubringen. Das Parkhaus soll total 463 Plätze umfassen (430 Innenplätze und 33 Aussenplätze, wovon drei für Cars). Sodann werden beim Hotel elf Aussenparkplätze "Rezeption" und beim Sportgeschäft fünf weitere Aussenparkplätze erstellt. Somit werden total 479 Parkplätze neu erstellt. Die 15 Parkplätze für die Angestellten bei der Talstation sowie die fünf Parkplätze beim Restaurant "Madrisa-Mia" bleiben unverändert. Zählt man auch diese 20 Parkplätze dazu, so ergeben sich die im PMB total ausgewiesenen 499 Fahrzeugabstellmöglichkeiten (vgl. PMB, Ziff. 5.7.2, S. 19 ff.).

Mit der Realisierung des geplanten Resorts für Familien wird ein Angebot geschaffen, welches die seit Jahren entwickelte Konzeption des Tourismusgebietes "Madrisa" als Familienberg weiter stärken soll. Damit ist die Hoffnung verbunden, eine zusätzliche namhafte Wertschöpfung für den Tourismusort Klosters-Serneus sowie auch für die gesamte Region "Prättigau/Davos" erzielen zu können. Zurzeit existiert kein vergleichbares Angebot in der Gemeinde Klosters-Serneus, weshalb es für die Gemeinde und Region von grosser Bedeutung ist.

Im vorliegenden Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda" bilanzieren sich die vorgenommenen Einzonungen auf ca.  $7894 \text{ m}^2$  ( $5108 \text{ m}^2 + 2282 \text{ m}^2 + 66 \text{ m}^2 + 39 \text{ m}^2 + 399 \text{ m}^2$  [für die Erschliessungsfläche, welche innerhalb respektive an den Rand von Bauzonen zu liegen kommt]). Den Einzonungen gegenüber stehen anrechenbare Auszonungen von ca.  $901 \text{ m}^2$  ( $14 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 218 \text{ m}^2 + 70 \text{ m}^2 + 218 \text{ m}^2 + 104 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2$ ). Im Ergebnis ergibt sich somit eine Bauzonenvergrösserung von ca.  $6993 \text{ m}^2$ . Bei den neu eingezonten Flächen handelt es sich nicht um Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die rechtskräftig ausgeschiedene WMZ der Gemeinde Klosters-Serneus wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision geringfügig um ca.  $67 \text{ m}^2$  ( $14 \text{ m}^2$  Kernzone in Wald +  $53 \text{ m}^2$  Wohnzone 0.8 in üG) verkleinert.

## C.

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

#### **1. Prüfungserfordernis**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungsplanung mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan sowie mit dem regionalen Richtplan "Prättigau/Davos" übereinstimmt.

#### **2. Kantonaler Richtplan**

##### **2.1 Einleitung**

Aufgrund der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 15. Juni 2012 (RPG1, in Kraft seit 1. Mai 2014) beschloss die Regierung am 20. März 2018 eine Anpassung des kantonalen Richtplans für die Bereiche "Raumordnungspolitik" und "Siedlung" (KRIP-S). Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte am 10. April 2019. Der angepasste kantonale Richtplan ist für die Beurteilung der vorliegenden Nutzungsplanung "Ober Ganda" massgebend.

##### **2.2 Siedlungserweiterungen und Siedlungsverlagerungen**

Gemäss KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.1, S. 5.2 – 2) sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren – gerechnet ab dem 20. März 2018, dem Datum des Erlasses der kantonalen Richtplananpassung durch die Regierung – je eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Mit dem vorliegenden Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda" erfolgt, wie erwähnt, eine Siedlungsgebietserweiterung von ca. 6993 m<sup>2</sup>. Zusätzlich erfolgen Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Halte von ca. 901 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Zahlen kann festgehalten werden, dass die Schwellen für das Erfordernis einer regionalen Richtplanabstimmung respektive für eine Anpassung des regionalen Richtplans nicht überschritten werden. Die zur Debatte stehende projektbezogene Nutzungsplanung erweist sich unter diesem Aspekt somit als genehmigungsfähig. Es bleibt lediglich

festzuhalten, dass die Gemeinde Klosters-Serneus nach der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung nur noch Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Umfang von ca. 3007 m<sup>2</sup> (10 000 m<sup>2</sup> – 6993 m<sup>2</sup>) sowie Bauzonenverlagerungen von ca. 9099 m<sup>2</sup> (10 000 m<sup>2</sup> – 901 m<sup>2</sup>) ohne vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans vornehmen kann.

### **2.3 Kompensationspflicht**

Gemäss KRIP-S (vgl. Ziff. 5.2.2, S. 5.2 – 8) müssen Einzonungen von WMZ in Gemeinden mit richtig oder überdimensionierten WMZ gemeindeintern mindestens kompensiert werden. Bei Klosters-Serneus handelt es sich gemäss KRIP-S (vgl. S. 5.2 – 18) um eine Gemeinde mit vermutlich überdimensionierter WMZ.

Vorliegend erfolgte, wie erwähnt, keine Erweiterung von WMZ. Es wurde vielmehr eine neue Spezialzone "Ober Ganda" geschaffen, und daneben ist noch eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geringfügig erweitert worden. Bei der Spezialzone "Ober Ganda" handelt es sich um eine Bauzone, welche zwecks Realisierung eines Feriendorfs mit Hotelzimmern, touristisch bewirtschafteten Wohnungen, einem Restaurant, einer Rezeption, einem Spabereich sowie Ladenlokalen und Freizeiteinrichtungen, welche eng mit dem vorgesehenen touristischen Betrieb verbunden sind, ausgedehnt worden ist. Entsprechend geht es vorliegend nicht um eine WMZ-Erweiterung, wofür, wie erwähnt, gleichzeitig eine flächengleiche WMZ-Auszonung vorzunehmen wäre. Es besteht vorliegend somit keine Kompensationspflicht.

### **2.4 Gebiete für touristische Bewirtschaftung**

Für die Ausscheidung von Bauzonen zwecks Errichtung touristischer Beherbergungsbetriebe ist Kapitel 5.2.5 (vgl. Seite 5.2 – 35) des KIRP-S massgebend. Laut einem in diesem Kapitel festgehaltenen Leitsatz gelten Standorte in unmittelbarer Nähe von Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum und/oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung als potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Resorts). Beim hier zur Debatte stehenden Gebiet "Ober Ganda" ist dies offensichtlich der Fall. Es handelt sich beim Standort "Ober Ganda" um ein Gebiet, welches sich unmittelbar an die bestehende Siedlung an- und einfügt und zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zur Talstation der Madrisa-Bergbahn liegt.

Solche Potenzialstandorte sind gemäss dem vorstehend erwähnten Leitsatz in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) zu bezeichnen und in der Ortsplanung zu sichern. Gemäss PMB (vgl. Ziff. 5.3, S. 13) ist der Standort "Ober Ganda" als Entwicklungsschwerpunkt Nr. 6 bereits in dem von der Gemeinde Klosters-Serneus im Jahr 2016 erarbeiteten Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept aufgeführt. Die Sicherung in der Ortsplanung der Gemeinde erfolgt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Im Rahmen des im Zuge der Phase III der laufenden Ortsplanungsarbeiten von der Gemeinde Klosters-Serneus zu erarbeitenden KRL wird der Standort "Ober Ganda" selbstverständlich wiederum bezeichnet.

Gemäss den Handlungsanweisungen im KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.5, S. 5.2 – 36 f.) bezeichnen die Gemeinden gestützt auf das KRL vorsorglich oder aus konkretem Anlass Standorte für Hotels oder strukturierte Beherbergungsformen innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand und sichern solche Standorte im Rahmen ihrer Ortsplanung. Ferner bereiten sie in Abhängigkeit des konkreten Falls die Standorte im Interesse der Investitionssicherheit planerisch auf. Schliesslich legen sie bei projektbezogenen Einzonungen eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung fest.

Den vorerwähnten Handlungsanweisungen ist die Gemeinde Klosters-Serneus mit der vorliegend zu genehmigenden projektbezogenen Ortsplanungsteilrevision "Ober Ganda" nachgekommen. Zum einen handelt es sich beim Standort "Ober Ganda" um ein Gebiet, welches unmittelbar an die bestehende Siedlung angrenzt. Zum anderen hat die Gemeinde diesen Standort im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden projektbezogenen Nutzungsplanung gesichert. Zudem beinhalten die baugesetzlichen Bestimmungen zur Spezialzone "Ober Ganda" (vgl. Art. 19<sup>ter</sup> Abs. 6 BauG) eine Rückfallklausel, mit welcher sichergestellt ist, dass die der Spezialzone "Ober Ganda" zugewiesenen Flächen ohne erneuten Beschluss der Stimmberechtigten entschädigungslos in die bisher rechtskräftigen Zonen zurückfallen, falls sie nicht innert den vorgegebenen Fristen im Sinne des Zonenzwecks genutzt werden.

## **2.5 Richtplanerische Zielsetzungen und strategische Schwerpunkte**

Im PMB (vgl. Ziff. 5.3, S. 13 ff.) hat die Gemeinde Klosters-Serneus aufgezeigt, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung auch weitere Zielsetzungen, strategische Schwerpunkte und Anforderungen des kantonalen Richtplans einzuhalten vermag. Die diesbezüglichen Ausführungen erweisen sich als weitgehend vollständig, korrekt und nachvollziehbar. Insbesondere beinhaltet der PMB an der erwähnten Stelle Angaben in Bezug auf die Zielvorstellungen, den Einzonungsbedarf sowie den Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

## **3. Regionaler Richtplan**

Bezüglich die Konformität der vorliegenden Nutzungsplanung mit dem regionalen Richtplan "Prättigau/Davos" kann auf den PMB (Kap. 5.4, S. 16) verwiesen werden.

## **4. Fazit**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sowohl mit den Vorgaben des kantonalen als auch mit denjenigen des regionalen Richtplans übereinstimmt und sich somit unter dem Aspekt der Richtplankonformität als genehmigungsfähig erweist.

## **D.**

### **Projektbezogene Nutzungsplanung "Ober Ganda"**

#### **1. Teilrevision des Baugesetzes**

##### **1.1 Art. 19<sup>ter</sup> Abs. 3 (Spezialzone Ober Ganda)**

Entsprechend dem Ausgang der Beschwerden, die gegen die vorliegende Nutzungsplanung eingingen, wird der letzte Satz von Art. 19<sup>ter</sup> Abs. 3 BauG wie folgt ergänzt (Ergänzung kursiv): *"Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist als Beurteilungsmassstab für die qualitativen Mindestanforderungen verbindlich"*.

## **1.2 Art. 19<sup>ter</sup> (Spezialzone Ober Ganda), neuer Absatz 7**

Ebenfalls entsprechend dem Ausgang einer gegen die vorliegende Nutzungsplanung erhobenen Planungsbeschwerde wird Art. 19<sup>ter</sup> BauG um einen neuen Absatz 7 mit folgendem Wortlaut ergänzt: *"Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Feriendorf voraussichtlich wirtschaftlich betrieben werden kann. Dieser Nachweis ist spätestens bei der Baufreigabe zu erbringen"*.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde gewillt ist, im Baubewilligungsverfahren allfälligen Einsprechenden bezüglich des Wirtschaftlichkeitsnachweises das rechtliche Gehör zu gewähren.

## **1.3 Art. 37<sup>bis</sup> (Gewässerraumzone)**

Art. 37<sup>bis</sup> BauG enthält die Zonenvorschrift zu der im Zonenplan "Ober Ganda" 1:1000 ausgeschiedenen Gewässerraumzone. In der Zwischenzeit hat der kantonale Gesetzgeber für die Gewässerraumzone in Form von Art. 37a KRG eine gesamtkantonale vereinheitlichte, gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 3 KRG unmittelbar anwendbare kantonale Vorschrift geschaffen, welche abweichenden kommunalen Vorschriften vorgeht. Entsprechend wird Art. 37<sup>bis</sup> BauG von der Genehmigung ausgenommen. Betreffend die ausgeschiedene Gewässerraumzone gilt stattdessen Art. 37a KRG.

Im Übrigen gibt die am 25. November 2018 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

## **2. Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda", Genereller Gestaltungsplan 1:500 "Ober Ganda" und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 "Ober Ganda"**

### **2.1 Planlegende hinsichtlich Gewässerraumzone**

Die Nichtgenehmigung von Art. 37<sup>bis</sup> BauG (vgl. vorstehend) hat zur Folge, dass bei der Angabe der rechtlichen Grundlage in der Planlegende des Zonenplans 1:1000 "Ober Ganda" für die Gewässerraumzone statt auf Art. 37<sup>bis</sup> BauG neu auf Art. 37a KRG verwiesen werden muss.

## **2.2 Gewässerraum**

Für ein im Gebiet "Ober Ganda" existierendes Kleingewässer wurde im Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda" eine Gewässerraumzone festgelegt. Diese Zonenausscheidung ist in korrekter Weise vorgenommen worden. Für den orographisch gesehen rechten Seitenast des Gewässers konnte in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu Recht auf eine Gewässerraumzone verzichtet werden.

## **3. Lärmschutz**

Mit dem von der [REDACTED] erarbeiteten Lärmschutznachweis vom 12. September 2017 sowie dessen Ergänzung vom 11. Juli 2018 konnte aufgezeigt werden, dass die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 29 respektive Art. 30 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) für die Ausschcheidung der neuen Bauzone sowie für die Erschliessung der bereits rechtskräftigen, aber noch nicht erschlossenen Bauzone erfüllt werden können, wobei der von der Rhätischen Bahn sowie von der Luftseilbahn stammende Lärm mitberücksichtigt worden ist. Auch nach der Projektrealisierung wird der entstehende Mehrverkehr zu keinen wesentlichen nachteiligen Einwirkungen im Sinne von Art. 9 LSV führen.

## **4. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1000 "Ober Ganda" sowie gemäss den Ausführungen im PMB (vgl. Ziffer 5.7.2, Seite 19 ff.) sollen 479 Parkplätze innerhalb des Planungsperrimeters ersetzt respektive neu errichtet werden. Dazu kommen rund 20 bereits existierende Parkplätze, welche unverändert bleiben. Die verschiedenen zur Debatte stehenden Parkplatzflächen umfassen gesamthaft weniger als 500 Einheiten. Die Parkierung unterliegt gemäss Anhang 11.4 der Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeit (UVPV; SR 814.011) demnach nicht der formellen Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01).

## **5. Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren drängen sich die folgenden weiteren Hinweise auf:

## 5.1 Gewässerschutz

### a) Bauphase

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte betrifft das Vorhaben einen Gewässerschutzbereich Au. Daher bedarf es gestützt auf Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG; SR 814.20) einer Bewilligung des ANU zur Errichtung von Bauten und Anlagen in einem besonders gefährdeten Bereich des Grundwassers. Nach Art. 32 Abs. 4 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) kann die Bewilligung erteilt werden, wenn ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch das vorliegend geplante Projekt kann nicht von vornherein völlig ausgeschlossen werden. Mit entsprechenden Schutzmassnahmen wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Bauprojekt jedoch auf ein vertretbares Mass vermindert werden können. Die Bewilligung gemäss Art. 19 GSchG kann in Verbindung mit gewissen Auflagen in Aussicht gestellt werden. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das ANU erteilt.

Für die Behandlung der Baustellenabwässer ist dem ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase (Entwässerungskonzept; vgl. Merkblatt über die Entwässerung von Baustellen) sowie ein Gesuch zur Behandlung und Ableitung von Baustellenabwasser einzureichen.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GSchG bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Im Gesuch sind die Abwasser produzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Vorbehandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen. Die Bewilligung des ANU zur Einleitung/Versickerung von behandeltem verschmutztem Abwasser nach Art. 7 Abs. 1 GSchG kann in Aussicht gestellt werden. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf entsprechendes Gesuch hin erteilt.

### b) Betriebsphase

Der Umgang mit unverschmutztem Abwasser (Dachwasser) richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde. Unverschmutztes Abwasser ist

grundsätzlich versickern zu lassen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann unverschmutztes Abwasser – gegebenenfalls nach einer Retention – in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Einleitung erfordert eine Einleitungsbewilligung nach Art. 7 Abs. 2 GSchG durch das ANU. Diese kann in Aussicht gestellt werden und wird auf entsprechendes Gesuch hin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

Ferner wird darauf hingewiesen,

- dass ein Fett- und Ölabscheider für das Küchenabwasser einzubauen sein wird, falls mehr als 300 warme Mahlzeiten pro Tag zubereitet werden und
- dass die Entwässerung eines allfällig zu betreibenden Wellnessbereichs gemäss dem Merkblatt über Schwimmbäder des ANU zu erfolgen haben wird.

## **5.2 Materialbewirtschaftung**

Die hinsichtlich der Materialbewirtschaftung erforderlichen Abklärungen werden gemäss Anhang 1 des PMB (vgl. Nr. 20) sobald wie möglich getätigt und der Gemeinde mitgeteilt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Unterlagen spätestens im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens vorliegen müssen.

## **5.3 Hecken und Feldgehölze**

Soweit infolge der Projektrealisierung Hecken entfernt respektive beeinträchtigt werden müssen, wird dafür gemäss den Ausführungen unter Anhang 1 des PMB (vgl. Nr. 23) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim ANU ein entsprechendes Gesuch eingereicht. Die durch das ANU zu erteilende Heckenentfernungsbewilligung kann in Aussicht gestellt werden, sofern angemessene Ersatzmassnahmen getroffen werden können.

## **5.4 Luftreinhaltung**

### **a) Bauphase**

Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) und Anhang 2 Ziffer 88 LRV ist für die Projektrealisierung gestützt auf

die Baurichtlinie "Luft" (BauRLL) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 1. September 2002 sowie gestützt auf die darauf aufbauende Ostschweizer Vollzugshilfe vom 1. Januar 2009 die anzuwendende Massnahmenstufe festzulegen. Weiter wird empfohlen, im Hinblick auf die Bauausschreibung und unter Beizug einer Umweltbaubegleitung (UBB) einen Massnahmenkatalog nach BauRLL auszuarbeiten und die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.

#### b) Betriebsphase

Parkierungsanlagen mit mehr als 150 Parkplätzen stellen Anlagen dar, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen können. Ebenso gelten Holzfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung (FWL) grösser 70 kW oder Gas-/Ölfeuerungsanlagen mit einer FWL grösser 350 kW als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Baubewilligungen für Anlagen, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen, bedürfen gemäss Art. 13 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz; KUSG; BR 820.100) in Verbindung mit Art. 4 sowie den Anhängen 1 und 2 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) einer Zustimmung des ANU. Diese Zustimmungsverfügung des ANU kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf entsprechendes Gesuch hin erteilt. Dazu müssen dem ANU je eine Emissionserklärung für die Parkierungsanlage und für die Wärmeerzeugung mit den technischen Beschrieben der Anlageteile eingereicht sowie die durch die Parkierungsanlage verursachten Fahrten auf dem Strassennetz gemäss LRV aufgezeigt werden.

### 5.5 Lärmschutz

#### a) Bauphase

Gemäss Art. 6 LSV sind gestützt auf die Baulärm-Richtlinie des BAFU vom 24. März 2006 für den Baulärm und für die Bautransporte, welche bei der Realisierung des zur Debatte stehenden Bauvorhabens anfallen, die anzuwendenden Massnahmenstufen festzulegen. Weiter wird empfohlen, im Hinblick auf die Bauausschreibung und unter Beizug einer UBB gestützt auf die Baulärm-Richtlinie für alle Bauabläufe einen entsprechenden Massnahmenkatalog auszuarbeiten und die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.

## b) Betriebsphase

Bezüglich die Lüftungsanlagen und die Garageneinfahrt wird empfohlen, die Eckdaten für die Projektierung zuhanden der Submission festzulegen, mit welchen sichergestellt werden kann, dass die Planungswerte der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe (ES) bei den am nächsten gelegenen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in jedem Fall eingehalten sind.

## 6. Geplante Bushaltestelle

Hinsichtlich der geplanten Bushaltestelle drängt sich der Hinweis auf, dass diese behindertengerecht zu erstellen sein wird.

## 7. Langsamverkehr

Die im Gebiet "Ober Ganda" zu realisierenden genauen Verläufe der Langsamverkehrswege sind im Zuge der Realisierung des vorliegend zur Diskussion stehenden Projekts den Wanderwegen Graubünden mitzuteilen, damit das Inventar der Langsamverkehrswege angepasst werden kann. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Wegnetze des Langsamverkehrs gemäss Art. 5a der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) vorgängig ihrer Realisierung der Fachstelle "Langsamverkehr" des Tiefbauamtes vorzulegen sein werden. Als Eingriffe gelten dabei die Aufnahme, Aufhebung und Verlegung von Wegabschnitten, wesentliche Nutzungsänderungen, die Erstellung und Änderung der Signalisation sowie Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, welche die Benutzung längerdauernd beeinträchtigen.

Im Übrigen gibt die projektbezogene Nutzungsplanung "Ober Ganda" vom 25. November 2018, bestehend aus einer Teilrevision des Baugesetzes (Art. 19<sup>ter</sup>, Art. 37<sup>bis</sup> und Anhang 1), einem Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda", einem Generellen Gestaltungsplan 1:500 "Ober Ganda" und einem Generellen Erschliessungsplan 1:1000 "Ober Ganda", zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Planung kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die am 25. November 2018 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 19<sup>ter</sup>, Art. 37<sup>bis</sup> sowie Anhang 1) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen und folgenden Vorbehalten genehmigt:
  - a) Der letzte Satz von Art. 19<sup>ter</sup> Abs. 3 Baugesetz wird wie folgt ergänzt (Ergänzung kursiv): *"Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist als Beurteilungsmassstab für die qualitativen Mindestanforderungen verbindlich"*.
  - b) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird Art. 19<sup>ter</sup> Baugesetz um einen neuen Absatz (Absatz 7) mit folgendem Wortlaut ergänzt: *"Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Feriendorf voraussichtlich wirtschaftlich betrieben werden kann. Dieser Nachweis ist spätestens vor der Baufreigabe zu erbringen"*.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde gewillt ist, im Baubewilligungsverfahren allfälligen Einsprechenden bezüglich des Wirtschaftlichkeitsnachweises das rechtliche Gehör zu gewähren.
  - c) Art 37<sup>bis</sup> Baugesetz (Gewässerraumzone) wird angesichts der neuen Bestimmung von Art. 37a des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden von der Genehmigung ausgenommen.
  - d) In der Legende des Zonenplans 1:1000 "Ober Ganda" wird bei der Gewässerraumzone der Verweis auf Art. 37<sup>bis</sup> Baugesetz durch einen Verweis auf Art. 37a des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden ersetzt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 "Ober Ganda"** vom 25. November 2018 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:

- a) In der Gemeinde Klosters-Serneus dürfen nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision Siedlungsgebietserweiterungen resp. Bauzonenverlagerungen nur noch im Umfang von maximal ca. 3007 m<sup>2</sup> resp. ca. 9099 m<sup>2</sup> ohne vorgängige Richtplananpassung vorgenommen werden.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 "Ober Ganda"** vom 25. November 2018 wird genehmigt.
  4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 "Ober Ganda"** vom 25. November 2018 wird genehmigt.
  5. Die vier Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
  6. Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und direkte Korrekturen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
  7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
  8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Chr. Rathgeb".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Daniel Spadin".

Dr. Chr. Rathgeb

Daniel Spadin