

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



Sitzung vom
4. Juli 1995

Mitgeteilt den
14. JULI 1995

Protokoll Nr.
1701

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Klosters - Serneus** beschlossen am 28. November 1993 eine neue Ortsplanung, welche die bisherige Ortsplanung vom 29. Juli 1973 mit den seitherigen Teilrevisionen ersetzt. Im Rahmen der neuen Ortsplanung wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- ein neues Baugesetz
- neue Zonenpläne:
 - Serneus, Mezzaselva 1:2'500
 - Klosters-Dorf, Schlappin 1:2'500
 - Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel 1:2'500
 - Ganzes Gemeindegebiet 1:25'000
- neue Zonenpläne „Wintersportzone“:
 - Serneus, Mezzaselva 1:2'500
 - Klosters-Dorf, Schlappin
(mit Beschneigungszone) 1:2'500
 - Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel
(mit Beschneigungszone) 1:2'500
- neue Generelle Erschliessungspläne:
 - Serneus, Mezzaselva 1:2'500
 - Klosters-Dorf, Schlappin 1:2'500
 - Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel 1:2'500

- Ganzes Gemeindegebiet
(nur Verkehrsanlagen) 1:25'000
- neue Generelle Erschliessungspläne (Öffentliche Fuss- und Wanderwege):
 - Pagrüg, Serneus 1:2'500
 - Mezzaselva, Bad Serneus 1:2'500
 - Klosters-Dorf, Schlappin 1:2'500
 - Klosters-Platz, Selfranga 1:2'500
 - Aeuja, Monbiel 1:2'500
 - Siedlungsgebiet 1:5'000
 - Ganzes Gemeindegebiet 1:25'000

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 10. Dezember 1993. Es sind bei der Regierung 40 Beschwerden eingegangen. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1993 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus die Regierung um Genehmigung der neuen Ortsplanung. Nebst den zu genehmigenden neuen Planungsmitteln wurden noch folgende Unterlagen eingereicht:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV)
- Gemeinderichtplan, vom Gemeinderat beschlossen am 20. September 1993
- Raumplanerisches Leitbild - Kurzfassung (Juni 1989)
- Botschaft des Gemeinderates zu den Abstimmungsvorlagen vom 28. November 1993
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB), bestehend aus Bericht vom 5. April 1994 und vier Plänen 1:5'000.

Die Entwürfe zur neuen Ortsplanung wurden mit Bericht vom 30. Oktober 1992 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft.

B.

Baugesetz (BauG)

1. Art. 23 Sportzone

Eine gleichlautende Bestimmung wies die Regierung bereits mit Beschluss Nr. 1849 vom 10. Juli 1990 zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück, da über das Mass der zulässigen Nutzung (Art. 24 KRG) keinerlei Aussagen gemacht wurden. Der nunmehr zur Genehmigung eingereichte Art. 23 BauG entspricht in unveränderter Form dieser zurückgewiesenen Bestimmung. Aus diesem Grunde kommt die Regierung nicht umhin, dieser Bestimmung erneut die Genehmigung zu verweigern. Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 23 BauG im Zuge der ohnehin erforderlichen Plan- und Gesetzesüberarbeitungen entweder mit einer Nutzungsziffer zur Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses zu ergänzen oder mittels Generellem Gestaltungsplan resp. detaillierten Gebäudedefinitionen die zulässigen Bauvolumen eindeutig zu bestimmen. Soweit notwendig ist sodann das Zonenschema mit den erforderlichen Angaben zu ergänzen.

2. Art. 25 Ausnutzungsziffer

Die Gemeinde Klosters hat im Zusammenhang mit der Ausnutzungsziffer (AZ) eine neue Berechnungsart für die Bruttogeschossfläche (BGF) eingeführt. Danach sollen die Gebäudehöhe durch eine Raumhöhe von 2,70 m geteilt und der daraus resultierende Etagen-Durchschnitt mit der grössten Grundrissfläche (ohne jegliche Abzüge) multipliziert werden.

Diese Berechnungsweise hat mit der allgemeingültigen und in der ganzen Schweiz angewendeten Definition der BGF und damit auch der Ausnutzungsziffer (AZ) nichts mehr gemein. Sie führt zu einer weiteren Zersplitterung des öffentlichen Baurechtes und läuft insofern den aktuellen Bestrebungen zur Vereinfachung und Vereinheitlichung der baurechtlichen Instrumente diametral entgegen. Ob sich die neue Berechnungsweise bewähren wird und ob sie zweckmässig ist, kann mangels andersweitiger Erprobung und Erfahrung nicht beurteilt werden. Die Regierung bedauert den vorgenommenen Systemwechsel und empfiehlt der Gemeinde im Interesse der Rechtssicherheit, Übersichtlichkeit, Vereinheitlichung und Verhinderung einer weiteren Zersplitterung und Verkomplizierung des öffentlichen Baurechtes, die verabschiedete Berechnungsweise der BGF gelegentlich einer Überprüfung zu

unterziehen. Da das kantonale Raumplanungsgesetz lediglich vorschreibt, dass das Mass der Nutzung in der Bauordnung definiert werden müsse und dies vorliegend grundsätzlich der Fall ist, bleibt der Regierung trotz der geäusserten Bedenken nichts anderes übrig, als Art. 25 BauG in der vorgelegten Form zu genehmigen.

3. Art. 33 Ortsbildschutzzone

Diese Bestimmung umschreibt die innerhalb des in den Zonenplänen ausgeschiedenen Ortsbildschutzzones in der Regel zu treffenden Massnahmen, die nötig sind, um den Schutz, die Erhaltung oder Ergänzung eines wichtigen inneren oder äusseren Ortsbildes zu gewährleisten.

Die gewählte Formulierung lässt einen ausserordentlich grossen Spielraum offen. So wird einzig festgehalten, dass Neu- und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen sind. Diese Anforderung stellt eigentlich eine Selbstverständlichkeit für verantwortungsbewusste Bauherren, Architekten und Baubehörden dar. Die verabschiedeten „Kann“-Formulierungen in Abs. 2 und 3 sind in ihrer unverbindlichen Ausgestaltung nicht geeignet, wirkungsvolle Schutzmassnahmen durchzusetzen, zumal sie letztlich weder Behörden noch Grundeigentümer zu einem bestimmten Verhalten effektiv verpflichten. Es ist mit Nachdruck festzuhalten, dass solche offen ausgestalteten Bestimmungen selbst unter Mitberücksichtigung weiterer ortsbildrelevanter baugesetzlicher Vorschriften (vgl. z.B. Art. 3 Abs. 1 und Art. 45 BauG) den berechtigten Anliegen des Ortsbildschutzes nicht hinreichend Rechnung tragen. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, die Bestimmung zur Ortsbildschutzzone (Art. 33) zu überprüfen und gegebenenfalls verbindlichere Formulierungen, etwa im Sinne von Art. 77 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes 1988 (MbauG 88), einzubauen.

4. Art. 52 Wald- und Gewässerabstand

In Abs. 1 dieser Bestimmung wird u.a. festgehalten, dass Hochbauten gegenüber dem Wald einen Abstand von 6 m einzuhalten haben. Dieser Mindestabstand ist, wie bereits im Vorprüfungsbericht dargelegt, eindeutig zu gering. Damit können die Anforderungen an die Wohnhygiene (Besonnung, Feuchtigkeit) und an die Sicherheit der Hausbewohner (Schutz vor Beschädigungen durch umstürzende Bäume) nicht hinreichend erfüllt werden. Derart geringe generelle Abstände lassen sich überdies auch nicht mit den forstlichen Interessen (Pflege und Bewirtschaftung des

Waldes) vereinbaren. Der Waldabstand (Mindestbauabstand gegenüber dem Wald) ist deshalb mindestens auf 10 m zu erhöhen. Für besondere Situationen steht der Gemeinde immer noch die Befugnis zu, über das Instrument der Baulinie geringere Abstände festzulegen. Diesbezüglich ist allerdings zu beachten, dass die Befugnis zur Unterschreitung des generellen Mindestabstandes über das Instrument der Baulinie im Rahmen der noch zu erlassenden regierungsrätlichen Ausführungsvorschriften zur neuen kantonalen Waldgesetzgebung u.U. von einer kantonalen Genehmigungspflicht abhängig gemacht werden könnte.

Art. 52 Abs. 1 muss aus den dargelegten Gründen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

5. Art.67 Öffentliche Fuss- und Wanderwege

Gemäss Art. 37 KRG und Art. 15 BauG unterliegen der Erlass und die Änderung von Generellen Erschliessungsplänen der Abstimmung in der Gemeinde mit nachfolgender konstitutiver Genehmigung durch die Regierung. Abs. 2 von Art. 67, wonach die Kompetenz zur abschliessenden Beschlussfassung für die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes durch Aufnahme neuer Wege, durch Aufhebung bisheriger Wege oder durch Wegverlegungen der Baubehörde zugewiesen wird, kann deshalb nicht genehmigt werden. Dasselbe gilt mit Bezug auf Art. 67 Abs. 3 (Verlegungen auf dem gleichen Grundstück). Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes „Fuss- und Wanderwege“ (Aufhebungen, Ergänzungen, Verlegungen) unterliegen vielmehr dem ordentlichen Nutzungsplanänderungsverfahren gemäss Art. 15 BauG resp. Art. 37 KRG. Der Gemeinde steht es gemäss Art. 37 Abs. 1 Satz 2 KRG lediglich offen, für Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes den Gemeinderat (Parlament) für zuständig zu erklären. Nachzutragen bleibt, dass für bloss geringfügige Änderungen selbstverständlich kein Verfahren nach Art. 15 BauG resp. Art. 37 KRG durchzuführen ist. Für solche geringfügigen Änderungen erwiese sich ein Verfahren, wie es die Gemeinde im aufzuhebenden Art. 67 Abs. 2 BauG vorgesehen hat, als hinreichend und zweckmässig.

Art. 67 Abs. 2 und 3 werden aufgrund der vorstehenden Erwägungen von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenpläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf, Schlappin“ und „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“**1. Grösse der Wohnbauzonen**

Die von der Gemeinde im Rahmen der neuen, am 28. November 1993 verabschiedeten Ortsplanung ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Kern-, Dorf-, Wohnzonen W04, W05, W06, W08 sowie Gewerbe-Wohnzone 08) messen total 181,4 ha. Im Bericht der Gemeinde vom 5. April 1994 „Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife“ (im folgenden UEB-Bericht genannt) werden von diesen 181,4 ha Wohnbauzonen deren 120,2 ha (ca. 66 %) als bereits überbaut und deren 61,2 ha (ca. 34 %) als noch unüberbaut (= Flächenreserve) ausgewiesen. Es fragt sich, ob eine Flächenreserve von 61,2 ha den Zielen, Grundsätzen und Vorgaben des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) entspricht. Im Vordergrund stehen die Grundsätze über die Siedlungsbegrenzung bzw. die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, woraus in aller Regel - wie die Erfahrung zeigt - Werte resultieren, die an der oberen Grenze des Zulässigen und Verantwortbaren liegen. Dabei wird der jährliche Baulandverbrauch in den letzten 20 - 25 Jahren auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert. In der Gemeinde Klosters-Serneus kann der jährliche Baulandverbrauch in den vergangenen Jahren mit ca. 1,6 - 2 ha veranschlagt werden (jährlich rund 20 Gebäude mit einem Flächenanspruch von je 800 - 1'000 m²). Trendmässig, d.h. aufgrund der Trendmethode, ergibt sich für die nächsten 15 Jahre somit ein Bedarf an unüberbautem Wohnbauland in der Grössenordnung von 24 - 30 ha (15 x 1,6 - 2 ha). Wenn man sich die ausserordentlich starke bauliche Entwicklung von Klosters-Serneus in den vergangenen Jahren vor Augen hält und überdies vergegenwärtigt, dass eine Wiederholung resp. Fortsetzung eines derartigen Baubooms zumindest mittelfristig weder erwünscht noch verantwortet werden kann, muss der erwähnte trendmässige Bedarf von 24 - 30 ha zweifellos an der oberen Grenze angesiedelt werden. Diese Schlussfolgerung wird durch das von der Gemeinde eingereichte raumplanerische Leitbild (Kurzfassung vom Juni 1989) bestätigt, wonach eine langsame schrittweise Entwicklung der Gemeinde angestrebt werden soll. Dem Leitbild kann konkret ent-

nommen werden, dass bei der angestrebten Entwicklung ein Baugebiet von rund 170 ha beansprucht werde. Die Gemeinde geht in ihrem Leitbild somit selbst davon aus, dass der Bedarf an noch unüberbautem Wohnbauland in den nächsten 15 Jahren bei höchstens 30 ha liegt. Aus dem UEB-Bericht (Tabelle S. 2) ergibt sich nämlich, dass von den im Leitbild erwähnten 170 ha rund 19 ha auf Gewerbe- und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entfallen und dass von den verbleibenden rund 151 ha Wohnbauzonen bereits 120,2 ha überbaut sind. - Der aufgrund der Trendmethode ermittelte Bedarf von 24 - 30 ha beruht im übrigen auf der Vorstellung, dass hinsichtlich des zulässigen Masses der Ausnutzung in Zukunft dieselben Regelungen wie in der Vergangenheit herrschen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, nachdem die Gemeinde im Zuge der neuen Ortsplanung die zulässige Ausnutzungsmasse erhöht hat. Hinzu kommt die zunehmende Tendenz zur Mobilisierung brachliegender Nutzungsreserven in den als bereits überbaut eingestuftem Bauzonenteilen. Aus diesen Gründen und Überlegungen muss der nach der Trendmethode ermittelte Bedarfswert von 24 - 30 ha erst Recht als an der oberen Grenze liegend betrachtet werden.

Nach dem Gesagten ist für die Gemeinde Klosters-Serneus von einem Bedarf von maximal 24 - 30 ha an unüberbautem Wohnbauzonenland auszugehen. Gemessen an diesem Bedarf sind die in den drei neuen Zonenplänen vorgesehenen Wohnbaulandreserven (Flächenreserven) um 31,2 - 37,2 ha zu gross. Zur Rechtfertigung dieses „Reserveüberschusses“ hat die Gemeinde nachträglich mit Eingabe vom 21. März 1995 spezielle Bedarfsberechnungen aufgrund von drei unterschiedlichen Szenarien (Varianten A, B und C) betreffend Bevölkerungs-, Arbeitsplatz- und Gastbettzunahme sowie betreffend Flächenbedarf pro Einwohner/Arbeitsplätze/Gastbetten eingereicht. Bei der Variante A resultierte ein totaler Bauzonenbedarf von rund 160 ha, bei der Variante B ein solcher von rund 170 ha und bei der Variante C ein solcher von rund 200 ha. Die Regierung stuft die Variante B als realistischer ein als die von der Gemeinde in den Vordergrund gestellte Variante C. Sie entspricht der leitbildmässigen Vorstellung betreffend Baugebietsgrösse und stimmt mit dem Ergebnis der Trendmethode überein. Gegen die Variante C spricht insbesondere die zugrunde gelegte Annahme, dass im Zustand Z1 (in 15 Jahren) sämtliche Einwohner und Gastbetten, also nicht nur die neu hinzukommenden, sondern auch alle heute schon vorhandenen, einen Flächenbedarf von 124 m² „konsumieren“ werden. Das ist unrealistisch. Jedenfalls kann davon ausgegangen werden, dass sich eine derartige Flächenbedarfssteigerung bei den heute schon vorhandenen Einwohnern und Gastbetten - wenn überhaupt - vornehmlich in den als bereits überbaut eingestuftem Bauzonenteilen abwickelt, umso mehr, als die Gemeinde, wie schon erwähnt, im Zuge der vorliegenden neuen Ortsplanung eine

nicht unwesentliche Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses und damit der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet beschlossen hat! - Zur Rechtfertigung des „Reserveüberschusses“ von 31,2 - 37,2 ha wendet die Gemeinde in der besagten nachträglichen Eingabe vom 21. März 1995 ferner sinngemäss ein, dass die Ausscheidung von bedarfsübersteigenden Reserven nötig sei, „damit der Baulandmarkt funktioniert“. Mit solchen Argumenten wird die Regierung im Rahmen der Genehmigung von Ortsplanungen immer wieder konfrontiert. Gemäss konstanter Genehmigungspraxis kann ihnen jedoch keine entscheidende Bedeutung beigegeben werden, so verständlich die Sorge der Gemeinde um einen funktionierenden Baulandmarkt auch sein möge. Es trifft zwar erfahrungsgemäss zu, dass ein Teil der bedarfsgerecht ausgeschiedenen Flächenreserven aus verschiedenen Gründen, wie etwa besondere Eigentumsverhältnisse, Wunsch nach grossen Umschwüngen, „Reservation“ für kommende Generationen, spekulative Hortung etc., nicht auf den Markt gelangt. Die daraus resultierenden Spannungen zwischen Baulandreserven und effektivem Angebot hat der Gesetzgeber beim Erlass von Art. 15 RPG jedoch bewusst in Kauf genommen; sonst hätte er zusätzliche Instrumente für die Baulandverflüssigung anbieten müssen (vgl. dazu BGE 116 Ia 333). Würde man - der Argumentation der Gemeinde folgend - bei der Dimensionierung der Bauzonen nebst bedarfsgerechten Reserveflächen zusätzlich auch noch Flächen zur „Kompensation“ von Hortungen etc. einbeziehen, hätte dies einerseits einen weiteren Anreiz zur Baulandhortung zur Folge, und andererseits würde die Bauzonenplanung dem Gemeinwesen entzogen und in die Hände „hortender“ Grundeigentümer gelegt. Insbesondere würde die Argumentation der Gemeinde dazu führen, dass die Gemeinwesen etwa das Doppelte, in ländlichen Gebieten etwa das Dreifache des voraussichtlichen Bedarfs im Sinne von Art. 15 lit. b RPG ausscheiden dürften, was jedoch dem fundamentalen Grundsatz der Siedlungsbegrenzung diametral zuwiderliefe.

Nach dem Gesagten ist zusammenfassend somit festzustellen, dass die von der Gemeinde Klosters-Serneus in den drei zur Genehmigung eingereichten Zonenplänen 1:2'500 ausgeschiedenen Wohnbauzonen um 31,2 - 37,2 ha zu gross sind. Es drängen sich daher - bei aller Anerkennung der von der Gemeinde bereits selbst bewerkstelligten Bauzonenreduktionen - weitergehende Bauzonenreduktionen auf. Mit Rücksicht auf den Umstand, dass sich die Gemeinde Klosters-Serneus aus einer vergleichsweise grossen Anzahl Fraktionen zusammensetzt, sowie in Anbetracht dessen, dass seit dem Stichdatum des UEB-Berichtes (April 1994) wohl einige Neubauten erstellt worden sind, rechtfertigt es sich, den Umfang der vorzunehmenden zusätzlichen Wohnbauzonenreduktionen auf 30 ha festzulegen.

Diese Reduktion von mindestens 30 ha ist primär in Bauzonenteilen vorzunehmen, die das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG nicht oder am wenigsten erfüllen. Ob ein Grundstück das Kriterium der 'weitgehenden Überbauung' erfüllt, ist anhand der bereits vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten, der bereits erstellten Infrastruktur (Erschliessung, Ausstattung etc.), der rechtskräftigen privaten und öffentlichen Planungen, der bisherigen Bautätigkeit usw. zu beurteilen. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist dabei parzellenübergreifend und quartierbezogen zu verstehen (BGE 113 Ia 444 Erw. 4 dda, 116 Ia 201 Erw. 2b). Eine weitgehende Überbauung ist eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität ist, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden kann. Nur die in die Bauzone gehörenden Bauten, d.h. diejenigen des allgemeinen Siedlungsbaus, sind bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche und andere, primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für die Zuteilung in die Bauzone ab (BGE 116 Ia 201 Erw. 2b). Landwirtschaftliche Bauten sind eben gerade in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 30 KRG). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf den benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Begriff der weitgehenden Überbauung erfasst somit nur Flächen, die den Kernbereich der Bauzone ausmachen. Dazu zählen nebst überbauten Flächen der Siedlungen nur noch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet. Dagegen sind peripher gelegene Randgebiete, abgeschiedene Areale, selbst wenn dort schon einige Bauten bestehen resp. eine gewisse Bautätigkeit einsetzte, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden überbauten Areal eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaut zu betrachten.

Gestützt und nach Massgabe dieser Umschreibungen kommen für eine Reduktion der in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbauzonen in Klosters-Serneus folgende Flächen resp. Areale in Betracht:

a) **Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“**

(ca. 1,77 ha)

- in Mezzaselva (ca. 1,77 ha)

-- Under Bödeli: Wohnzone 0,3 (Parz. 3418 sowie Teile der Parz. 3416, 3659 und 3125)

-- Wiseli: Wohnzone 0,3 (Parz. 3159)

Weitergehende Bauzonenreduktionen können in den Fraktionen Mezzaselva und Serneus aus Gründen der Rechtssicherheit nicht in Betracht gezogen werden, nachdem die Regierung mit Beschluss Nr. 1849 vom 10. Juli 1990 den Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“ - vorbehaltlich der vorstehend erwähnten Teilflächen - genehmigt hat.

b) **Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Dorf, Schlappin“**

(ca. 13 ha; davon überbaut ca. 2,18 ha)

- in Klosters-Dorf (ca. 13 ha)

-- Gruobastutz: Wohnzone 0,5 (Parz. 1073 und 1077)

-- Überm Bach: Wohnzone 0,6 (Parz. 1120, 1121, 1128 und 1730) und Wohnzone 0,5, (Parz. 1091, 1093, 1654, 1677 und 1679 sowie ein Teil der Parz. 1090)

-- Gadänz: Wohnzone 0,6 (Parz. 1105 sowie ein Teil der Parz. 1307, 1308 und 1310)

-- Under Ganda: Wohnzone 0,6 (Parz. 828, 829, 835, 836, 839, 840 und 4361 sowie Teile der Parz. 826, 830, 841 und 1745)

-- Boschga: Wohnzone 0,8 (Parz. 973, 974, 1750 und 4357 sowie Teile der Parz. 978 und 980)

-- Rufinis: Wohnzone 0,8 (Teile der Parz. 2918, 1333, 1334 und 2996)

-- Morderloch: Wohnzone 0,5 (Teile der Parz. 1355, 1662 und 1348)

-- Gäuggeli: Wohnzone 0,8 (Parz. 1021 sowie Teile der Parz. 2921 und 1030)

-- In da Mura: Wohnzone 0,5 (Parz. 1037 sowie Teile der Parz. 1038, 1039, 1070, 1068 und 14)

-- Lehen: Wohnzone 0,4 (Parz. 1706 sowie Teile der Parz. 1448, 1452 und 1453)

- Boden: Wohnzone 0,4 (Parz. 1469 und 1671 sowie ein Teil der Parz. 1468)
- Spetzger: Wohnzone 0,5 (Parz. 42, 647, 4348 sowie ein Teil der Parz. 1482)
- Bild: Wohnzone 0,8 (Parz. 561, 563, 564 und 87)

c) Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“

(ca. 28,7 ha; davon überbaut ca. 2,5 ha)

- in Klosters-Platz (ca. 15,05 ha)

- Hof: Kernzone /Wohnzone 0,8 (Parz. 101 und teilweise 99)
- 'Platz' (mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Talgasse): Wohnzonen 0,8/0,6 teilweise mit Quartierplanpflicht, (Parz. 95, 129, 152, 153, 162, 509, 523, 632, 727, 1700, 1701 und 1702 sowie Teile der Parz. 122, 150, 151, 166 und 510). Die Zurückweisung hat die Aufhebung der links und rechts der Talgasse festgelegten Quartierplanpflichten zur Folge. Sollte die Gemeinde im Zuge der zur Erreichung des Redimensionierungszieles erforderlichen Ortsplanungsanpassungen die fraglichen Flächen ganz oder teilweise keiner Bauzone zuweisen, muss sie im Hinblick auf eine allfällige künftige Einzonung im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ die Zufahrtsbereiche (Anschlusspunkte) festlegen resp. freihalten.
- Winkel: Wohnzone 0,4 (Parz. 503 und 504)
- Talbach/Rohr: Wohnzonen 0,8/0,5 (Parz. 266, 276, 277, 279, 283 - 285, 559, 1713, 1714, 1888 - 1895, 1897 und 2938 sowie Teile der Parz. 263, 286, 1896, 1923 und 2928)
- Bündi: Wohnzone 0,5 (Parz. 1933 - 1935, 1939 und 4388 sowie Teile der Parz. 1936)
- Rufena: Wohnzone 0,5 (Parz. 1906 und 2945 sowie Teile der Parz. 1904, 1905, 2471 und 2472)
- Au: Wohnzone 0,5 (Parz. 2055, 2061, 2139, 2140 und 4355 sowie Teile der Parz. 2024, 2027, 2062 und 2063)

- Selfrangen (ca. 4,37 ha)

- Bündi: Dorfzone/Wohnzone 0,4 (Parz. 1775 - 1782, 2841, 2898 und 2899)
Die Zurückweisung hat die Aufhebung der im Gebiet „Bündi“ festgelegten Quartierplanpflicht zur Folge.
- Lerchweg: Wohnzone 0,6 (Parz. 4359 und Teile der Parz. 1805 entlang dem Lerchweg, 2399, 2400 und 4360)
- Uf der Kipp/Kohlplatz: Wohnzone 0,4 (Parz. 417 - 419, 1819 - 1822, 1835 - 1837, 4300 sowie Teile der Parz. 440 und 2974). Die Zurückweisung hat die Aufhebung der im Gebiet „Sand / Uf der Kipp / Egga / Kohlplatz“ festgelegten Quartierplanpflicht zur Folge.
- Schwendi: Wohnzone 0,6 (Parz. 1814, 1818 und 4383 sowie ein Teil der Parz. 1811)

- Aeuia (ca. 7,6 ha)

- Doggiloch: Gewerbe-Wohnzone 0,8 (Parz. 1983, 2868, 1986, 2382, 2383, 2011 und 2918 sowie Teile der Parz. 1978 und 1981)
- Doggiloch: Wohnzone 0,5 (Parz. 1968 - 1970, 4364, 2981, 1999 -2001 sowie Teile der Parz. 1978 und 1981)
- Hinderegga: Gewerbe-Wohnzone 0,8 (Parz. 2005 - 2007 sowie Teile der Parz. 2008, 2085 und 2100)
- Aeuerbrücke: Wohnzone 0,5 (Parz. 2173 und 2174 sowie Teile der Parz. 2150 und 2911)
- Fügler: Wohnzone 0,5 (Parz. 2128 und 2694 sowie Teile der Parz. 2127, 2129, 2130, 2185, 2647 - 2649, 2651 und 2695)

- Monbiel (ca. 1,68 ha)

- Dorfzone (Parz. 2244, 2270, 2285, 2287, 2291, 2307, 2309, 2310, 2314, 2315, 2872 und 2990 sowie Teile der Parz. 2223, 2247, 2278, 2283, 2288, 2290, 2304, 2305, 2313 und 4388)

Die vorstehend erwähnten Wohnbauzonenteile umfassen insgesamt rund 43,47 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die entsprechenden Flächen auf einer separaten Deckpause speziell zu kennzeichnen. Diese Flächen werden gesamthaft von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung und Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen, auch wenn ein Teil davon, nämlich rund 4,68 ha, Parzellen oder Parzellenteile betrifft, die im UEB als überbaut ausgewiesen sind. Letzteres ist eine Konsequenz der Rechtsprechung, wonach bei der Beurteilung des Kriteriums der weitgehenden Überbauung im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eine gesamtheitliche, parzellenübergreifende, gebietsbezogene Betrachtungsweise geboten ist, so dass einem Gebiet u.U. gesamthaft das Kriterium der weitgehenden Überbauung abzusprechen ist, selbst wenn vereinzelte Parzellen an sich schon überbaut sind.

Die Regierung ist sich bewusst, dass der Umfang der von der Genehmigung auszunehmenden und zur Überarbeitung zurückzuweisenden Wohnbauzonenteile mit insgesamt ca. 43,47 ha den anzuordnenden minimalen Reduktionsumfang von 30 ha übersteigt. Mit diesem Vorgehen soll den zuständigen Gemeindebehörden ermöglicht werden, gestützt auf ihre Ortskenntnisse und unter Berücksichtigung allfälliger besonderer Umstände (unterschiedliche Erschliessungsgrade, unterschiedliche landwirtschaftliche Bodeneignungen, ortsbildschützerische Überlegungen, Erschliessungsbeiträge, Vertrauensschutz etc.) selbst zu entscheiden, wo die geforderte Reduktion im Umfange von mindestens 30 ha erfolgen soll. Dabei versteht es sich von selbst, dass allfällige Reduktionen im Bereiche von Parzellen resp. Parzellenteilen, die gemäss UEB als überbaut ausgewiesen sind, an diese 30 ha nicht angerechnet werden können. Die Mindestreduktion von 30 ha muss mit anderen Worten Flächen betreffen, die im UEB als noch nicht überbaut deklariert sind.

Ausdrücklich festzuhalten bleibt, dass die gesamten von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen von 43,47 ha, wie erwähnt, einer neuen Planungspflicht im Verfahren nach Art. 37 KRG unterliegen. Die Reduktionsvorlage der Gemeinde darf sich mit anderen Worten nicht darauf beschränken, eine Fläche von insgesamt 30 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen, sondern sie muss auch (positiv) festlegen, dass der Rest von ca. 13,47 ha in eine Bauzone eingewiesen wird. Für die Zwischenzeit, d.h. bis zur Rechtskraft der neuen Planung, wird hiermit angeordnet, dass die zurückgewiesenen Flächen von 43,47 ha als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu behandeln sind und dass allfällige Bauvorhaben innerhalb der zurückgewiesenen Flächen gestützt auf Art. 5 Abs. 2 KRG der Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft bedürfen.

Abschliessend ist noch darauf hinzuweisen, dass es sich je nach Situation als gerechtfertigt und haltbar erweisen kann, die geforderte Reduktion teilweise durch Einführung einer 2. Nutzungsetappe (statt durch Umzonung in die Landwirtschaftszone oder ins übrige Gemeindegebiet) zu bewerkstelligen. Damit eine solche 2. Nutzungsetappe als wirksame Reduktionsmassnahme anerkannt werden könnte, müsste jedoch über eine Ergänzung des Baugesetzes sichergestellt werden, dass die spätere Umteilung in die (überbaubare) 1. Nutzungsetappe im ordentlichen Wiedereinzonungsverfahren (Gemeindeabstimmung, Genehmigung Regierung) abgewickelt werden muss und dass dies nur entsprechend der dazumaligen Bedarfslage erfolgen darf. Lösungen in dem Sinne, dass bei Erreichung eines bestimmten Überbauungsgrades in der 1. Nutzungsetappe ein Anspruch auf Umteilung bestehen soll, sind sowohl bundesrechtswidrig (weil Art. 15 RPG eine bedarfsorientierte Bauzonenplanung vorschreibt) als auch unzweckmässig (weil ein vorgegebener Überbauungsgrad je nach Hortungsmentalität eventuell erst nach Jahrzehnten oder allenfalls überhaupt nie erreicht wird).

2. Gewerbe- Wohnzone 0,8

a) Zonenplan 1:2'500 „Serneus/Mezzaselva“

Mit Regierungsbeschluss Nr. 1849 vom 10. Juli 1990 wurde die Gewerbe- Wohnzone aufgrund des fehlenden Nutzungsmasses von der Genehmigung zurückgestellt. In der vorliegenden Revisionsvorlage wurde nun der Wohn- und Gewerbezone generell die Ausnützungsziffer 0,8 zugewiesen. Einer Genehmigung steht damit nichts entgegen.

b) Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“

Wie sich aus der vorstehenden Ziffer 1 (S. 12) ergibt, gehören die Gewerbe- Wohnzone 0,8 „Doggiloch“ sowie die Gewerbe- Wohnzone 0,8 „Hinderegga“ zu denjenigen Zonen, die aus Gründen der allgemeinen Wohnbauzonengrösse von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden müssen.

3. Gewerbeazonen

a) Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“ (Zonenplan 1:2'500 Serneus/ Mezzaselva)

Die Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“ figurierte an gleicher Lage und mit identischer Ausdehnung bereits im Zonenplan 1:2'500 „Serneus/Mezzaselva“ vom 29. Oktober 1989. Mit Regierungsbeschluss Nr. 1849 vom 10. Juli 1990 wurde sie mit Ausnahme derjenigen Teilfläche, die Wald im Sinne der Waldgesetzgebung darstellt, genehmigt, und die Gemeinde ist angewiesen worden, im Einvernehmen mit den Forstorganen eine Zonenbereinigung (zwischen Gewerbezone und Wald) vorzunehmen.

Mit Erstaunen stellt die Regierung fest, dass die Gemeinde dieser Anweisung betreffend Zonenbereinigung nicht nachgekommen ist. Die in die vorliegende neue Ortsplanung übernommene Gewerbezone erstreckt sich teilweise nach wie vor über Wald, und die Einleitung eines Rodungsbewilligungsverfahrens steht hier gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht offenbar nicht zur Debatte.

Unter diesen Umständen kommt die Regierung nicht umhin, der Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“ erneut die Genehmigung zu verweigern, soweit sie Wald beansprucht, und die Gemeinde ist ein zweites Mal anzuweisen, gestützt auf eine durch die zuständige Forstbehörde vorzunehmende (oder bereits vorgenommene) Waldfeststellung eine entsprechende Zonenbereinigung herbeizuführen. Dies soll zweckmässigerweise gerade im Rahmen der ohnehin vorzunehmenden Überarbeitungen der Zonenpläne erfolgen.

b) Gewerbezone „Walki/Röngg“ (Zonenplan 1:2'500 Serneus/Mezzaselva)

Im Gebiet „Walki/Röngg“ schied die Gemeinde ebenfalls bereits im Zonenplan 1:2'500 „Serneus/Mezzaselva“ vom 29. Oktober 1989 eine Gewerbezone aus. Mit Regierungsbeschluss Nr. 1849 vom 10. Juli 1990 wurde sie (bloss) insoweit genehmigt, als sie nicht Wald beansprucht, und die Gemeinde wurde angewiesen, im Einvernehmen mit den zuständigen Forstorganen eine Zonenbereinigung (zwischen Gewerbezone und Wald) vorzunehmen.

Im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Totalrevision der Ortsplanung hat nun die Gemeinde im fraglichen Gebiet „Walki/Röngg“ eine im Vergleich zur Teilrevision 1989/1990 etwas modifizierte Gewerbezone ausgeschieden. Die Modifikation besteht darin, dass einerseits auf den Einbezug einer rund 3'700 m² grossen, vorwiegend Wald darstellenden Fläche verzichtet und andererseits eine Fläche von rund 3'000 m² des Werkhofes Walki (für welche früher einmal eine bis Ende 1991 befristete Rodungsbewilligung erteilt worden war) neu einbezogen wurde.

Trotz dieser Modifikation ist festzustellen, dass die neu ausgeschiedene Gewerbezone teilweise nach wie vor Wald beansprucht, und zwar nicht nur im rund 3'000 m² messenden Bereich des Werkhofes Walki, sondern auch an anderen Stellen. Auf die von der Regierung am 16. April 1991 erteilte Rodungsbewilligung kann sich die Gemeinde in diesem Zusammenhange nicht berufen, weil diese Bewilligung durch das Bundesgericht mit Urteil vom 16. Dezember 1991 aufgehoben wurde. In diesem Bundesgerichtsurteil hielt das Bundesgericht im übrigen sinngemäss fest, dass Rodungsbewilligungen im Gebiet „Walki/Röngg“ für Gewerbezonenzwecke erst diskutiert werden könnten, wenn im Rahmen der Gesamtortsplanung der Baulandbedarf für gewerbliche Zwecke quantitativ hinreichend geklärt sei und wenn überdies eine umfassende, über das Gebiet der Fraktion Serneus hinausgehende Abklärung von Alternativstandorten sowie eine gewichtende Gegenüberstellung solcher Alternativstandorte unter raumplanerischen, landschaftsschützerischen und forstrechtlichen Gesichtspunkten erfolgt seien. Aufgrund der von der Gemeinde mit dem vorliegenden Ortsplanungsgeschäft eingereichten Akten muss angenommen werden, dass solche Abklärungen und wertende Gegenüberstellungen nicht erfolgt sind. Der Passus auf Seite 9 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes, wonach „die Gewerbezone in der Walki ... an die dringend notwendigen Anforderungen bezüglich verfügbare und nutzbare Fläche angepasst worden“ sei und dass ein Verzicht aus der Sicht der Gemeinde „nicht vertretbar“ sei, weil sonst die erforderlichen Erweiterungen verunmöglicht würden, genügt den vom Bundesgericht skizzierten Anforderungen zweifellos nicht.

Unter diesen Umständen sieht sich die Regierung veranlasst, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Gewerbezone „Walki/Röngg“, soweit sie sich westlich der im Zonenplan enthaltenen gestrichelten Linie ausdehnt, zu sistieren. Das Genehmigungsverfahren wird erst wieder aufgenommen, wenn für die Waldflächen eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt. Ein entsprechendes Rodungsgesuch hat die Gemeinde im Planungs- und Mitwirkungsbericht angekündigt. Die Anforderungen, die für den Erhalt einer solchen Rodungsbewilligung erfüllt sein müssen, ergeben sich aus dem Bundesgerichtsurteil Nr. 1A. 114/1991 vom 16. Dezember 1991 i.S. SL c. Gemeinde Klosters-Serneus und Regierung des Kantons Graubünden (spezifische Bedarfs- und alternative Standortsabklärungen über das gesamte Gemeindegebiet etc.).

- c) Gewerbezone „Unter Ganda“ auf Parzelle Nr. 118 (Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Dorf, Schlappin“)

Innerhalb der neu ausgeschiedenen Gewerbezone 'Unter Ganda' (Parzelle Nr. 118) besteht ein Laubgehölz, das als Wald taxiert werden muss. Der Einbezug von Wald bedarf gemäss Art. 12 WaG einer Rodungsbewilligung. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich desjenigen Teils der Gewerbezone, der vom erwähnten Laubgehölz überstellt ist, muss daher sistiert werden, bis eine entsprechende Rodungsbewilligung vorliegt.

4. Kurzzone Serneus (Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“)

In der Kurzzone Bad Serneus besteht ebenfalls ein Konflikt mit der Waldgesetzgebung. Der dreieckige Bereich zwischen Badstrasse und dem schräg in die Landquart einmündenden Bach beschlägt Waldareal und kann deshalb nur nach Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung in die Kurzzone einbezogen werden. Das Genehmigungsverfahren wird bezüglich dieses Bereiches bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die im Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Dorf, Schlappin“ bei der Talstation der Maderisabahn ausgeschiedene ZöBA bezieht im mit einer Gefahrenzone 2 überlagerten Bereich ein Stück Erlenwald ein, das mangels einer Rodungsbewilligung immer noch der Waldgesetzgebung unterstellt ist. Das Genehmigungsverfahren für den innerhalb der Gefahrenzone 2 liegenden Bereich der ZöBA ist daher bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung zu sistieren.

6. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die in den Zonenplänen enthaltenen Festlegungen betreffend Grundwasser- und Quellschutzzonen sowie betreffend Quellen stimmen zum Teil nicht mit den Angaben in der kantonalen Gewässerschutzkarte überein (Quellenstandorte „Usser Berg-Tobelbach“ und zwischen „Planätsch“ und „Russna“; fehlende Quellschutzzone für die Quelle in „Sagarain“; fehlende Grundwasserschutzzone für das Grundwasserareal im Gebiet „Doggiloch“). Im übrigen ist nicht ersichtlich, ob und inwie-

weit die in den Zonenplänen ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzonen wenigstens auf einer summarischen geologischen Beurteilung beruhen.

Die Gemeinde ist im Interesse einer langfristig gesicherten qualitativen und quantitativen Trinkwasserversorgung anzuweisen, die vorliegende Grundwasser- und Quellschutzzonenplanung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen resp. zu ergänzen. Im Minimum sind die Angaben und Informationen aus der kantonalen Gewässerschutzkarte (Blätter Nr. 1177 Serneus und Nr. 1197 Davos) vollständig und korrekt in die Zonenpläne zu übernehmen (Gewässerschutzbereiche Zone A um die für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen und um das Grundwasserschutzareal). Zweckmässig wäre die Vornahme einer generellen raumplanerischen Schutzzonenausscheidung unter Beizug eines Geologen und in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz. In den Fällen, in denen unter Beizug eines Geologen eine detaillierte Schutzzonenausscheidung (S I, S II oder S III) im Sinne von Art. 37 Abs. 2 des Baugesetzes erarbeitet wurde oder wird, drängt es sich selbstverständlich auf, die generelle raumplanerische Schutzzonenausscheidung gerade auf diese detaillierte Planung (S III) abzustützen.

7. Materialablagerungs- und Deponiezonen

Im Baugesetz hat die Gemeinde je einen separaten Artikel für die „Materialablagerungszone“ (Art. 40) und für die „Deponiezone“ (Art. 41) erlassen. Aus unerfindlichen Gründen hat sie in den Zonenplänen auf diese sinnvolle Unterscheidung verzichtet; es wurden einheitlich „Materialablagerungs- und Deponiezonen“ ausgeschieden. Es ist somit aufgrund der Zonenpläne nicht klar, welche Zonen der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial im Sinne von Art. 40 des Baugesetzes und welche für „Abfälle“ im Sinne von Art. 41 (oder für beides) bestimmt sein sollen. Die Regierung sieht sich unter diesen Umständen veranlasst, die Genehmigung der ausgeschiedenen „Materialablagerungs- und Deponiezonen“ prinzipiell mit der Auflage zu verknüpfen, dass sie ausschliesslich der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial sowie Abraummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen dienen dürfen. Die ausgeschiedenen „Materialablagerungs- und Deponiezonen“ werden mit anderen Worten als Materialablagerungszonen gemäss Art. 40 des Baugesetzes genehmigt.

Nach der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. z.B. Pr. 84 Nr. 119) muss unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial als „Abfall“ im Sinne der eidgenössischen Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) betrachtet werden, sofern die Ablagerung nicht ausnahmsweise als Verwertungsmassnahme (wie etwa

Bodenverbesserungsmassnahme. Wiederauffüllung Kiesgrube und dergleichen) oder blosser Zwischenlagerung charakterisiert werden kann, sondern in einer eigentlichen endgültigen Beseitigung besteht. Es ist beim unverschmutzten Aushub mit anderen Worten zwischen Materialablagerung „zwecks Beseitigung“ einerseits und Materialablagerung „zwecks Verwertung resp. Zwischenablagerung“ andererseits zu unterscheiden, wobei im erstgenannten Fall der abzulagernde Aushub unter den Abfallbegriff fällt.

Das hat zur Folge, dass die Errichtung einer Aushubdeponie zwecks (endgültiger) Beseitigung von unverschmutztem Aushubmaterial im Anschluss an die Nutzungsplanung nebst der üblichen Baubewilligung und BAB-Zustimmung zusätzlich auch noch eine Deponie-Errichtungsbewilligung gemäss TVA seitens des Amtes für Umweltschutz bedarf, und die Inbetriebnahme erfordert zudem eine Deponie-Betriebsbewilligung gemäss TVA, ebenfalls seitens des Amtes für Umweltschutz.

Mit Bezug auf die in den vorliegenden Zonenplänen ausgeschiedenen „Materialablagerungs- und Deponiezonen“, bei denen aufgrund der zur Verfügung stehenden Akten und Unterlagen der Beseitigungscharakter im Vordergrund steht, hat die vorstehend umschriebene Situation zur Konsequenz, dass die nutzungsplanerische Genehmigung nur unter dem Vorbehalt der Erteilung der Errichtungs- und Betriebsbewilligung gemäss TVA erfolgen kann. Entsprechende Gesuche sind mitsamt den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen direkt dem kantonalen Amt für Umweltschutz einzureichen, wobei es zweckmässig und koordinationsrechtlich geboten ist, dieses spezialrechtliche Bewilligungsverfahren zeitlich mit dem Baubewilligungs- und BAB-Zustimmungsverfahren zu koppeln.

Aus raumplanerischer Sicht können die ausgeschiedenen „Materialablagerungs- und Deponiezonen“ befürwortet werden.

Spezielle Bemerkungen drängen sich abschliessend noch hinsichtlich der Materialablagerungs- und Deponiezone „Mariastein/Berriboda“ auf. Zum einen ist festzustellen, dass ein Teil der in diese Zone einbezogenen Fläche Wald im Sinne der eidgenössischen Waldgesetzgebung darstellt. Das Genehmigungsverfahren ist demzufolge zu sistieren, bis eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt. Zum andern ist - als Ausfluss des Ausgangs der gegen diese Zone erhobenen Planungsbeschwerden - schon jetzt darauf hinzuweisen, dass eine allfällige spätere Genehmigung der Zone mit der Anweisung zu verbinden sein wird, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten einzureichen. Dieses Lärmgutachten wird darüber Auskunft geben müssen, ob durch den Betrieb der Aushubdeponie (zu- und wegfahrende Lastwagen: Verteilung des Ablagerungsmaterials etc.) die

einschlägigen Lärmbelastungswerte in der benachbarten Wohnzone 0,4, welcher die ES II zugeordnet ist, überschritten werden oder nicht. Eine summarische Überprüfung dieser Frage im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens hat ergeben, dass eine solche Überschreitung unwahrscheinlich ist (Bericht Amt für Umweltschutz vom 25. April 1995).

8. Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszonen, welche gemäss Art. 32 des kommunalen Baugesetzes den „bestehenden Wald“ erfassen, können prinzipiell genehmigt werden. Ein Vorbehalt drängt sich mit Bezug auf die Forstwirtschaftszone im Bereiche der Parzelle Nr. 1587 im Gebiet Mutta (Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“) auf. Diese bedarf gestützt auf eine von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1587 ausgelöste neue amtliche Waldfeststellung einer Korrektur. Als Grundlage für die Korrektur dient der Waldfeststellungsplan 1:500 vom 2. Dezember 1994, der durch die Regierung mit Beschluss Nr. 89 vom 16. Januar 1995 verabschiedet wurde. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die erforderlichen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ vorzunehmen.

Zu erwähnen ist ferner, dass sich an verschiedenen Stellen Forstwirtschaftszone und Bauzone resp. andere Nutzungszonen überlagern (z.B. Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“, „Walki/Röngg“ und „Under Ganda“; Kurzzone Serneus; ZöBA Talstation Madrisabahn; Materialablagerungs- und Deponiezone „Mariastein/Berriboda“). Sofern und soweit die entsprechenden Rodungsbewilligungen dereinst einmal beigebracht werden können, wird die Gemeinde nicht umhin kommen, die Forstwirtschaftszone in diesen Bereichen zu korrigieren oder aufzuheben.

Abschliessend drängen sich noch folgende Bemerkungen auf:

Zum einen ist festzuhalten, dass sich die Frage, ob eine Fläche Wald im Sinne der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung darstellt, letztlich allein nach den eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzen beurteilt.

Zum andern ist festzuhalten, dass es sich bei den aus den vorliegenden Zonenplänen sich ergebenden Grenzen zwischen der Forstwirtschaftszone und den Bauzonen (noch) nicht um Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des eidgenössischen Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 (WaG) handelt. Die erfolgten Waldfeststellungen vermögen nämlich in verfahrens- und vermessungstechnischer Hinsicht den Anforderungen an Waldfeststellungen im Sinne von Art. 10 und 13 WaG nicht zu

genügen. Es ist mit anderen Worten im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von späteren Missverständnissen festzustellen, dass in Klosters-Serneus im Grenzbereich Wald/Bauzone noch nicht der „statische“, sondern immer noch der „dynamische“ Waldbegriff herrscht.

9. Gefahrenzonen

Die Gefahrensituation und damit auch die Gefahrenzonenabgrenzung im Gebiet „Mälcheti/Aeujer Rüti“ wurden aufgrund einer gegen diese Abgrenzung eingereichten Planungsbeschwerde durch die zuständige Gefahrenkommission 1 im Sommer 1994 erneut überprüft. Dabei ergaben sich, wie sich dem von der Gefahrenkommission 1 in einem am 19. Juli 1994 verabschiedeten Plan, Masstab 1:5'000, entnommen werden kann, sowohl bezüglich der Abgrenzung der Gefahrenzone 1 als auch bezüglich der Abgrenzung der Gefahrenzone 2 Änderungen. Dem Einbezug dieser Änderungen (modifizierte Gefahrenzonenabgrenzung gemäss Plan 1:5000 vom 19. Juli 1994) in den Zonenplan steht nichts entgegen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, im Zonenplan einen entsprechenden Vermerk anzubringen und die Gemeinde wird ersucht, die geänderte Gefahrenzonenabgrenzung im Gebiet „Mälcheti/Aeujer Rüti“ im Zuge der ohnehin erforderlichen Überarbeitungen, Ergänzungen und Anpassungen der Ortsplanung in den eigentlichen Zonenplan formell zu integrieren.

10. Ortsbildschutz

a) Dorfzone 'Serneus' mit überlagerter Ortsbildschutzzone

Dem Schutz und der Erhaltung des inneren und äusseren Ortsbildes von Serneus kommt grosse Bedeutung zu. Dem Dorf Serneus kommt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung zu. Deshalb wurde der historisch wertvolle Bereich der Siedlung Serneus, soweit er im Zonenplan 1:2'500 der Dorfzone zugewiesen wurde, mit einem Ortsbildschutz-Perimeter überlagert. Der Generelle Gestaltungsplan, der sich im wesentlichen auf die Bezeichnung der Schutzwürdigkeit von Einzelbauten beschränkt, wurde in Übereinstimmung mit Art. 13 Abs. 4 des Baugesetzes in den Zonenplan 1:2'500 integriert. Bereits im Regierungsbeschluss Nr. 1849 vom 10. Juli 1990 hat die Regierung festgehalten, dass die Überlagerung der Dorfzone mit einem Ortsbildschutz-Perimeter allein nicht genüge, den qualitativen Schutz des Ortsbildes von Serneus zu gewährleisten. Vielmehr seien neben griffigen Baugesetzesbestimmungen auch

ergänzende Massnahmen im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen. Gegenüber der Planung 1990 erfolgten jedoch mit Ausnahme der vorstehend unter Abschnitt B Ziffer 3 bereits beanstandeten (wenig griffigen) Baugesetzesbestimmung von Art. 33 (Ortsbildschutzzone) keine Präzisierungen zur Umsetzung der gestalterischen Vorstellungen zur Gewährleistung des Ortsbildschutzes von Serneus. Dies ist umso mehr zu bedauern, als die Möglichkeiten des Generellen Gestaltungsplanes als Instrument zur Durchsetzung der beiden Hauptanliegen des Ortsbildschutzes, einerseits die Erhaltung und die Struktur der bestehenden Bausubstanz sowie die Erhaltung der Plätze und Freiräume (inneres Dorfbild), andererseits die Freihaltung der wichtigsten Ortsansichten vor Überbauungen (äusseres Ortsbild), nur unzureichend ausgeschöpft werden. Gerade der vorliegend in den Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“ integrierte Generelle Gestaltungsplan erschöpft sich nämlich in einigen wenigen Aussagen zur Schutzwürdigkeit einzelner Bauten und Bauteile, welche zum weitaus grössten Teil gar nur der Kategorie „erhaltenswert“ zugeordnet wurden und die deshalb unter Umständen gemäss Art. 45 Abs. 3 des Baugesetzes sogar abgebrochen werden dürfen.

Die Regierung anerkennt die Anstrengungen der Gemeinde Klosters-Serneus, im Sinne der Empfehlungen tätig geworden zu sein. Angesichts der Bedeutung des Ortsbildes von Serneus kommt sie jedoch nicht umhin, festzustellen, dass die vorgeschlagene Gestaltungsplanung für die Fraktion Serneus insgesamt noch immer als ungenügend bezeichnet werden muss. Damit der Schutz der Dorfstruktur sowie der Einzelbauten und Baugruppen auf Dauer gesichert werden kann, sollten im Generellen Gestaltungsplan zusätzlich grundeigentümerverbindliche Festlegungen über die Art und Weise der angestrebten und erwünschten Verdichtung und Ergänzung des historischen Dorfes aufgenommen werden (Strukturierung Aussen- und Freiräume, Lage und Dimensionierung von Neubauten etc.). Daneben drängt sich aus Sicht der Regierung, wie bereits erwähnt, eine griffigere Formulierung von Art. 33 betreffend die Ortsbildschutzzone auf. Die Gemeinde wird ersucht, die zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplanung Serneus in diesem Sinne zu überprüfen und in der Baubewilligungspraxis zwischenzeitlich Zurückhaltung zu üben.

b) Kerngebiet „Klosters-Platz“ mit überlagerter Ortsbildschutzzone

Das Gebiet um die evangelische Kirche in Klosters-Platz wurde im Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ ebenfalls mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Sinngemäss kann auf die vorstehenden Bemerkungen zum Ortsbildschutz Serneus verwiesen werden. Die verabschiedeten Schutz- und Ge-

staltungselemente im integrierten Generellen Gestaltungsplan müssen insgesamt als unzureichend bezeichnet werden. Die Gemeinde wird ersucht, auch die vorgelegte Gestaltungsplanung Kerngebiet „Klosters-Platz“ zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

c) Weitere Gebiete mit Bedarf nach ortsbildschützerischen Massnahmen

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat sich in ihrer Gestaltungsplanung generell nur auf sehr wenige gestalterische resp. ortsbildschützerische Aussagen beschränkt. Dabei handelt es sich im wesentlichen um die Bezeichnung der Schutzwürdigkeit einzelner Bauten sowie um eine wenig griffig formulierte Bestimmung zur Ortsbildschutzzone. Diese gestalterischen Massnahmen sind dem Ortsbild von Klosters-Serneus (auch als Kurorts- und Tourismusgemeinde) unangemessen und müssen insgesamt als ungenügend bezeichnet werden. Neben den mit Ortsbildschutz-Perimeter überlagerten Gebieten Dorfzone Serneus und Kerngebiet „Klosters-Platz“ verfügt die Gemeinde über weitere Fraktionen resp. Gebäudegruppen, die für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung sind und entsprechender gestalterischer Massnahmen im Rahmen einer Generellen Gestaltungsplanung erfordern würden. In bezug auf die Fraktionen wären insbesondere Monbiel und Schlappin zu nennen, die in weiten Teilen einen noch unverfälschten, ursprünglichen Eindruck hinterlassen. Bei den zu treffenden gestalterischen Massnahmen geht es hier weniger um den Schutz oder die Erhaltungswürdigkeit einzelner Bauten als vielmehr um die Wahrung des Gesamteindruckes der Siedlung. Im Vordergrund steht mit anderen Worten der innere und äussere Ortsbildschutz. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei die Lage, Dimension und Ausrichtung der bestehenden und der zukünftig erwünschten Gebäudevolumen. Derartige gesamtheitliche Überlegungen können nicht erst einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren angestellt werden, sondern bedingen konkrete grundeigentümergebundene Festlegungen und Vorgaben auf Stufe Grundordnung. Es wäre gegenüber den einzelnen Grundeigentümern auch nicht korrekt, wenn sie erst nach erfolgten grossen finanziellen und planlichen Vorarbeiten und bei Einreichung eines fertigen Projektes mit den Rahmenbedingungen ihres Bauplatzes konfrontiert würden. Es muss darauf hingewiesen werden, dass eine sorgfältig erarbeitete Generelle Gestaltungsplanung zur Transparenz, Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens beiträgt.

Als landschaftlich und bauhistorisch bemerkenswerte Gebäudegruppen wären z.B. Pardels oder Mälcheti zu nennen, bei welchen mangels gestalterischer Massnah-

men die Gefahr besteht, dass durch einzelne unzweckmässige Umbauten bzw. Abbrüche der landschaftsprägende Eindruck der Gruppe wesentlich beeinträchtigt, wenn nicht gar zerstört wird. Da im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) keine ausreichenden Möglichkeiten bestehen, korrigierend einzugreifen, müssten die erforderlichen Vorkehren auf Stufe Nutzungsplanung getroffen werden.

Die Gemeinde wird ersucht, entsprechende Massnahmen zum Schutz der Fraktionen und Gebäudegruppen im Zuge der ohnehin erforderlichen teilweisen Überarbeitung der neuen Ortsplanung zu prüfen und gegebenenfalls in die jeweiligen Planungsmittel einfliessen zu lassen.

11. Geschützte Baumgruppen und Einzelbäume

Soweit die Gemeinde in den Zonenplänen 1:2'500 im Sinne von überlagernden Nutzungen auch geschützte Baumgruppen sowie geschützte Einzelbäume eingetragen hat, ist dies zu begrüssen. Die Eintragungen sind jedoch unvollständig und teilweise gar fehlerhaft. So geben z.B. die im Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ eingetragenen Abgrenzungen der Hecken bei Mälcheti östlich Aeuja nicht den tatsächlichen Verlauf der Bestockung wieder. Sie haben in Wirklichkeit andere Ausdehnungen, wobei die westlichste Hecke gar nicht mehr besteht. Ferner wurde auch die Abgrenzung des im Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“ eingetragenen Feldgehölzes im Gebiet 'Schiesstand' nördlich von Serneus fehlerhaft vorgenommen. Sodann fehlen verschiedene landschaftsprägende Einzelbäume wie z.B. die Bergahorne bei Mezzaselva oder ein Bergahorn hinter Rütland. Auch auf den Einbezug der landschaftlich wertvollen Trockenmauern bei Pardisla wurde verzichtet. Die Gemeinde wird angesichts dieser Fülle von wertvollen landschaftsprägenden Naturelementen ersucht, ihre Planung unter dem Aspekt der vorstehend dargelegten Mängel und Ungenauigkeiten im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

12. Weitere Bemerkungen

a) Nutzungsplanung Bereich Verladebahnhof

Das Gebiet des zukünftigen Verladebahnhofes der Vereinalinie erfährt tiefgreifende landschaftliche Veränderungen. So wird der Stützbach verlegt, und die Landschaft wird grossflächigen Umstrukturierungen unterzogen. Auch die Linienführung und

Anschlusswerke der neuen Umfahrungsstrasse A28a werden Einfluss auf die Ausscheidung der Nutzungen haben. In den Plänen wurden diese mittlerweile bekannten Vorgaben und Randbedingungen noch nicht berücksichtigt. Die Gemeinde wird angehalten, diese neuen Begebenheiten im Zuge der ohnehin vorzunehmenden Ortsplanungsanpassungen in der Ortsplanung zu berücksichtigen.

b) Fehlende Archäologiezonen

Im Gebiet Büel/Gruob, Mezzaselva (Zonenplan 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“) könnten sich nach Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden im Bereiche der Koord. 783'850-950/196'000-100 Überreste der Burg „Padino“ befinden.

In Klosters-Dorf (Zonenplan 1:2'500 „Klosters-Dorf“) könnte sich beim Hotel Rätia eine prähistorische Kulturschicht befinden (Koordinaten 785'700-800/195'080-180).

Die erwähnten Zonenpläne sollten daher mit einer Archäologiezone unter gleichzeitiger Ergänzung des Baugesetzes mit einer Bestimmung gemäss Art. 78 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (Archäologiezone) versehen werden. Die Bestimmung sieht vor, den Archäologischen Dienst vor einem Eingriff ins Gelände über die vorgesehene Tätigkeit zu informieren. Die Ausscheidung von Archäologiezonen erfolgt im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, um die Eigentümer vor unliebsamen Überraschungen und Bauverzögerungen durch allfällig erforderliche Notgrabungen des Archäologischen Dienstes Graubünden zu schützen. Sie liegt deshalb im allseitigen Interesse, da sie das Baubewilligungsverfahren vereinfacht und transparenter macht. Die Gemeinde wird in diesem Sinne ersucht, bei nächster Gelegenheit den Erlass von Archäologiezonen samt entsprechendem Baugesetzartikel zu prüfen.

D.

Zonenplan 1:25'000

1. Landwirtschaftszonen

Das Bundesgesetz über die Raumplanung verpflichtet die Gemeinden in Art. 16, nebst Bau- und Schutzzonen auch Landwirtschaftszonen auszuscheiden. Im Siedlungsbereich wurde diese Zonenzuweisung korrekt vorgenommen. Im Zonenplan 1:25'000 hingegen wurde auf eine Ausscheidung der Landwirtschaftszonen für das

restliche, landwirtschaftlich geeignete Gemeindegebiet verzichtet. Dieser Verzicht ist weder zweckmässig noch statthaft. Die Gemeinde wurde bereits im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 30. Oktober 1992 auf dieses Ver-säumnis aufmerksam gemacht. Ausserhalb des engeren Siedlungsgebietes verfügt die Gemeinde Klosters-Serneus jedenfalls über ausgedehnte zusammenhängende Gebiete, die landwirtschaftlich genutzt werden können. Alle für eine landwirtschaftliche Nutzung geeigneten oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich nutzbaren, zusammenhängenden Flächen müssen gestützt auf Art. 16 RPG der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Zonenart „übriges Gemeindegebiet“ sollte nur für landwirtschaftlich nicht nutzbares Brachland sowie für am Siedlungsrand gelegenes, noch keiner eindeutigen Nutzung zugewiesenes (allfälliges Bauerwartungs-) Land verwendet werden. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, im Zuge der ohnehin erforderlichen Überarbeitungen und Anpassungen der Planungsmittel die Landwirtschaftszonen auch ausserhalb des Perimeters der Zonenpläne 1:2'500 auszuscheiden.

2. Landschafts- und Naturschutzzonen

a) Landschaftsschutzzone

Die Regierung begrüsst die im Zonenplan 1:25'000 verabschiedete grossflächige Überlagerung der Gebiete 'Schlappintal' und 'Silvretta-Vereina' mit einer Landschaftsschutzzone, zumal es sich dabei um Gebiete handelt, die auch im mittlerweile vom Regionalplanungsverband Prättigau zur Genehmigung vorgelegten regionalen Richtplan als Landschaftsschutzgebiet (Nummern 7.201.1 und 7.201.2, Koordinationsstand Festsetzung) vorgesehen sind.

b) Naturschutzzone

Als mangelhaft ist demgegenüber der Umstand zu werten, dass trotz mehrfacher Aufforderung auf dem ganzen Gemeindegebiet keine einzige Naturschutzzone ausgeschieden wurde. Zu beanstanden ist insbesondere der Verzicht auf die Berücksichtigung des Flachmoors von nationaler Bedeutung „Schlappin“ (Nr. 867). Die Gemeinde wird angewiesen, dieses Flachmoor von nationaler Bedeutung im Rahmen der ohnehin noch vorzunehmenden Überarbeitung der Ortsplanung der Naturschutzzone zuzuweisen.

Schutzwürdig sind überdies auch verschiedene Flachmoore von regionaler (= kantonal) Bedeutung, bedeutende Feuchtgebiete sowie Auenlandschaften, nämlich:

- die Auen der Landquart von Novai bis unterhalb Monbiel (Bündelti) sowie von Klosters-Platz talabwärts, insbesondere im Bereich des Zusammenflusses mit dem Schlappinbach;
- die Schlappinbachaue unterhalb der Kantonsstrasse bis zur Landquart;
- die Flachmoore und Feuchtgebiete Chrüzwägen (Nr. 719), Grossried (Nr. 725), Mässboden (Nr. 724), Inner Bündi und Riedboden, Sattel (Nr. 809), Engisee und Garfiun;
- die Flachmoore im Vereina- und Vernelatal, Hafenseeli (Nr. 727), Stutzalp, Gebiet um das Vereinaberghaus (Nr. 728), Frömdvereina, Wasserböden, Jöri-
seen, Vernelahütte (Nr. 2213) und bim Wijer;
- die Flachmoore bei Serneus sowie das Flachmoor Gässli bei Mezzaselva;
- das Flachmoor Cavadura/Cafrida;
- das Doggiwäldchen, der Gruobenwald sowie der Amphibienweiher in der Fischzuchtanstalt (beim Skilift).

In Anwendung von Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG sowie Art. 29 Abs. 1 lit. b KRG wird die Gemeinde ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision den Verzicht auf die Zuweisung dieser Flachmoore, Auen und Feuchtgebiete zur Naturschutzzone zu überprüfen und die Planung gegebenenfalls entsprechend zu vervollständigen.

3. Wintersportzonen

- a) Der Zonenplan 1:25'000 enthält Angaben über die Wintersportzonen ausserhalb des in separaten Wintersportzonenplänen 1:2'500 bezeichneten Perimeters. Dabei wurden in mehreren Gebieten („Wuostboden“, „Chalbersäss“, „Schwarzseealp“) Wintersportzonen ausgeschieden, die „sackgassenartig“ aus dem Skigebiet bis an die Waldgrenze herabreichen. Eine Skiabfahrt ohne Fortsetzung und Zusammenschluss mit tieferliegenden Wintersportzonen ergibt keinen Sinn, es sei denn, man würde geradezu eine forstrechtswidrige Beanspruchung von Waldareal provozieren. Ferner bestehen auf Casanna im Gebiet Chalbersäss zufolge der grosszügigen Ausscheidung von Wintersportzonen Gefährdungspotentiale für die Arvenrelikte und die entsprechenden Aufforstungen. Die im Zonenplan 1:25'000 in den Gebieten Wuostboden, Chalbersäss sowie (im Sinne einer Skiab-

fahrt von der) Schwarzseealp ausgeschiedenen Wintersportzonen, die ohne Fortsetzung zu tiefergelegenen Wintersportzonen bis an den Waldrand herabreichen, werden deshalb von der Genehmigung zurückgestellt, bis die forstrechtliche Regelung für die Beanspruchung von Waldareal ausgewiesen ist. In bezug auf die letztgenannte Skiabfahrt rechtfertigt sich der besondere Hinweis, dass die Schwarzseealpabfahrt im Bereich Selfrangen/Stützrank mit dem Anschlussbauwerk der neuen Prättigauerstrasse A 28a in Konflikt kommt (vgl. Wintersportzonenplan 1:2'500 mit Beschneigungszone „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“).

b) Auffallend ist überdies, dass im Skigebiet „Madrisa“, obwohl ein umfangreiches Pistenangebot besteht, praktisch keine Wintersportzonen ausgeschieden wurden. So fehlt u.a. auch der steile Weg von der „Grassabündli“ bis zur „Saasergrenze“ in den Plänen. Die Gemeinde wird ersucht, den Verzicht auf die Ausscheidung von Wintersportzonen in „Madrisa“ im Zuge der ohnehin vorzunehmenden Überarbeitung des Zonenplanes 1:25'000 zu überprüfen und die Planung entsprechend zu vervollständigen.

c) Die Wintersportzone „Casanna-Schifer“ überlagert die bereits vorstehend unter Ziffer 2 erwähnten Flachmoore „Chrüzwägen“, „Grossried“ und „Mässboden“. Der Schutz dieser Naturschutzobjekte vor beeinträchtigenden Eingriffen wie baulichen Massnahmen oder Überdüngung (z.B. durch Verwendung von Schneezement zur Präparierung von Pisten) muss gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) unabhängig von der Naturschutzzonenzuweisung sichergestellt werden.

d) Zur Sicherung der Langlaufloipen wurden auf der gesamten planrelevanten Breite des Talbodens grossflächige Wintersportzonen ausgeschieden. Diese pauschale Ausscheidung ist unzweckmässig. Für die Sicherung des Langlaufsportes würde der Eintrag der Linienführung der Loipen als Linien oder schmale Streifen genügen. Die pauschale, grossflächige Ausscheidung von Wintersportzonen führt z.B. bei der Loipe „Monbiel-Schwendi-Pardenn-Garfiun-Novai“ zu Konflikten mit den Auen entlang der Landquart sowie dem Flachmoor „Garfiun“. Überdies muss in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass die forstrechtlichen Voraussetzungen für die Beanspruchung von Waldareal durch Langlaufloipen generell

nicht geregelt sind. Die Wintersportzone zwischen „Monbiel“ und „Novai“ ist unter diesen Umständen an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

4. Beschneuzonen

a) Von der Saaser Alp (Skigebiet Madrisa) führt eine Skipiste über Schlappin nach Klosters-Dorf, die oberhalb des Gebietes „Obere Ganda“ Schutzwald mit besonderer Schutzfunktion tangiert. Zur Sicherung dieser Talabfahrt ist sowohl im Zonenplan 1:25'000 als auch im Generellen Erschliessungsplan 1:25'000 „Verkehrsanlagen“ zwischen Schlappin und Klosters-Dorf eine Beschneuzone vorgesehen. Die Beschneuzfläche bildet auch Bestandteil des regionalen Richtplanes, Teilbereich Fremdenverkehr, Objekt 7.102.1, Koordinationsstand Vororientierung. Dem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 7. Dezember 1993 können weder Ausführungen zu dieser Zone im allgemeinen noch Ausführungen zur Lösung der oberhalb des Gebietes „Obere Ganda“ bestehenden forstrechtlichen Konflikte sowie zur Situierung allfällig erforderlicher fester Einrichtungen der Wasserversorgung resp. der -bezugsstellen zur Beschneuzung entnommen werden. Es lässt sich im übrigen auch nicht eruieren, ob die zu beschneuzende Fläche grösser als 5 ha und damit unter die Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung fällt. Unter allen diesen Umständen sieht sich die Regierung veranlasst, die Beschneuzzone zwischen Schlappin und Klosters-Dorf an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Es wird der Gemeinde als erster Schritt nahegelegt, bei der Region eine Änderung des Koordinationsstandes zu erwirken. Sobald die fragliche Beschneuzung im regionalen Richtplan rechtskräftig als „Festsetzung“ figuriert, wird der Gemeinde empfohlen, eine projektbezogene Nutzungsplanung unter definitiver Bereinigung der forstrechtlichen Belange und unter Beachtung der Wegleitung für Beschneuzanlagen im Kanton Graubünden vom Mai 1988 auszuarbeiten. Gegebenenfalls wäre bei dieser Gelegenheit auch ein Umweltverträglichkeitsbericht einzureichen.

b) Die Wintersportzone mit Beschneuzflächen Serneuser Schwendi-Klosters-Platz wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 2166 vom 31. August 1993 bereits genehmigt. Sie entspricht den damaligen Detailplänen.

E.

Zonenplan „Wintersportzone“ 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“; Zonenpläne „Wintersportzone mit Beschneigungszone“ 1:2'500 „Klosters-Dorf, Schlappin“ und „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“

1. Darstellung

Die Wintersportzonen (mit oder ohne Beschneigungszone) wurden auf separaten Plänen und nicht wie allgemein üblich in den ordentlichen Zonenplänen dargestellt. Durch diese getrennte Darstellung wird die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Pläne generell wesentlich erschwert. So sind insbesondere im Siedlungsbereich Nutzungskonflikte, Nutzungsbeschränkungen und Beeinträchtigungen nicht ohne grösseren Aufwand erkennbar.

2. Konflikte mit Wald (generelle Bemerkungen)

Generell ist festzuhalten, dass an verschiedenen Orten Waldareal in die Winter-sportzone einbezogen worden ist. Sofern die Wintersportzone Pisten und Loipen betrifft, die schon vor Jahren errichtet wurden resp. schon seit Jahren regelmässig präpariert werden, sind für diese Konfliktsflächen vertragliche Regelungen (sogenannte Waldservitutsverträge) anzustreben. Sofern die Wintersportzone demgegenüber im Hinblick auf die Anlage neuer Pisten resp. Loipen ausgeschieden wurde oder sofern eine bestehende Piste resp. Loipe saniert, umgebaut oder durch bauliche Massnahmen inkl. Beschneigungsanlagen ergänzt werden soll, bedarf es einer Rodungsbewilligung. Die Gemeinde wird angewiesen, alle in den separaten Wintersportzonenplänen festgelegten Wintersportzonen zusammen mit dem Kreisforstamt unter den dargelegten Gesichtspunkten zu überprüfen und die nötigen Schritte in die Wege zu leiten (Waldservitutsverträge oder Rodungsgesuche).

3. Wintersportzone im Bereich der Sprungschanze

Im Bereiche „Chneubüel“ östlich von Selfrangen ist vorgesehen, die ehemalige Sprungschanze wieder in Betrieb zu nehmen. Entsprechend ist im zur Genehmigung vorgelegten Regionalen Richtplan, Teilbereich Fremdenverkehr, die Schanze

mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis eingetragen. In der Nutzungsplanung ist das Gebiet nun der Wintersportzone zugeschrieben worden. Die Sprungschanze wurde jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt, so dass unterdessen Anlaufbahn, Schanzentisch sowie auch Teile des Auslaufs längst eingewaldet sind. Die Überlagerung der fraglichen Flächen mit einer Wintersportzone setzt somit die Durchführung eines Rodungsbewilligungsverfahrens voraus, wie dies bereits im Vorprüfungsbericht vermerkt wurde. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung muss deshalb das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der im Bereich der Sprungschanze „Chneubüel“ ausgeschiedenen Wintersportzone sistiert werden.

4. Änderung der Wintersportzonenabgrenzung im Bereich „Lerchweg“

Aufgrund des Ausgangs der gegen die Wintersportzonenabgrenzung im eingezonten Bereich der Parzelle Nr. 2400 erhobenen Planungsbeschwerde ist die verabschiedete Wintersportzone im erwähnten Bereich (zwischen den beiden Parzellen Nr. 4360 und 2399) auf einen 10 m breiten Streifen (gemessen ab der gemeinsamen Grenze zwischen den Parzellen Nr. 2400 und 2399) zu reduzieren.

F.

Generelle Erschliessungspläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf, Schlappin“ und „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“

1. Genereller Vorbehalt

Alle Festlegungen in den Generellen Erschliessungsplänen, die einen Zusammenhang mit Bauzonenteilen aufweisen, welche mit vorliegendem Beschluss an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, sind ebenfalls zur Überarbeitung zurückzuweisen. Sie sind in Verbindung mit der neuen Planung nötigenfalls neu festzulegen.

2. Projekt „Dalvazza-Tschägibach“

Mit Beschluss vom 8. März 1994 genehmigte die Regierung das Projekt „Dalvazza-Tschägibach“ als Teilbereich der neuen Prättigauerstrasse. Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der ohnehin erforderlichen teilweisen Überarbeitung der vorliegenden Ortsplanung die wesentlichen Bestandteile dieses Projektes in die Generellen Erschliessungspläne zu übernehmen.

3. Erschliessungsstrasse in die Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“

Diese geplante Strasse führt durch Waldareal, weshalb das Genehmigungsverfahren bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert wird.

4. Fehlende Kanalisationsleitungen

Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 1992 auf S. 13 vermerkt, sind für die Wohnbauzonen 0,5 „Gruobastutz“ und 0,4 an der „Rüti-Promenade“ weder geplante noch bestehende Leitungen für die Kanalisations-Grunderschliessung eingetragen. Die Gemeinde wird ersucht, den Verzicht bei der nächsten Gelegenheit zu überprüfen und die Planung zu ergänzen.

G.

Generelle Erschliessungspläne Öffentliche Fuss- und Wanderwege 1:2'500
„Paqrüeg, Serneus“, „Mezzaselva, Bad Serneus“, Klosters-Dorf, Schlappin“,
Klosters-Platz, Selfranga“ und „Aeuja, Monbiel“,

Generelle Erschliessungspläne Öffentliche Fuss- und Wanderwege 1:5'000 und
1:25'000

Im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 ist der bestehende Fuss- und Wanderweg durch den Chüenisch Wald im Gebiet „bei den Arben“ falsch eingetragen. Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

H.

Genereller Erschliessungsplan Verkehrsanlagen 1:25'000

1. Land- und Forstwirtschaftsweg „Badau - Culfia“

Der im Plan eingezeichnete Weg von der „Badau“ ins Gebiet „Culfia“ muss irrtümlicherweise eingetragen worden sein, da nach Angaben der Forstbehörden dort noch gar kein Weg besteht. Ein allfälliger geplanter Bau würde vorgängig die Durchführung eines Rodungsbewilligungsverfahrens bedingen.

2. Wintersportzonen

Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Wintersportzonen werden nicht genehmigt. Zonen gehören in den Zonenplan und nicht in den Generellen Erschliessungsplan. Es ist im übrigen ohnehin nicht ersichtlich, was mit der Integration der Wintersportzonen in den Generellen Erschliessungsplan bezweckt werden soll, nachdem diese ja bereits im Zonenplan 1:25'000 festgelegt worden sind.

3. Beschneizungszonen

Aus den vorstehend im Zusammenhang mit der Wintersportzone genannten Gründen werden auch die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Beschneizungszonen von der Genehmigung ausgenommen. Zwar ist es grundsätzlich richtig, dass sich der Generelle Erschliessungsplan u.a. gerade auch mit der Planung von Beschneizungsanlagen befasst. Die Wegleitung für Schneeanlagen im Kanton Graubünden vom Mai 1988 spricht in diesem Zusammenhange indessen nicht von Beschneizungszonen, sondern lediglich von der Darstellung der Beschneizungsflächen. Abgesehen davon steht beim Generellen Erschliessungsplan gemäss der erwähnten Wegleitung ohnehin die Festlegung der für die Errichtung von Beschneizungsanlagen erforderlichen Infrastrukturen im Vordergrund (Wasserbezugs-konzept, Wasserleitungen, Pump- und Trafostationen, Zapfstellen etc.). Diesen Anforderungen vermag die vorliegende Planung nicht zu genügen. Im Hinblick auf die noch zu errichtenden Beschneizungsanlagen wird die Gemeinde, wie bereits vorstehend unter Abschnitt E. Ziffer 4 erwähnt, nicht umhin kommen, eine projektbezogene Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Generellem Erschliessungsplan und evtl. Umweltverträglichkeitsbericht, zu erlassen. Dabei sind Plan-

massstäbe zu wählen, die eine Beurteilung ermöglichen: dies ist bei einem Massstab 1:25'000 nicht gewährleistet.

I.

Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan ist gemäss Art. 16 KRG, da er nicht Bestandteil der Grundordnung der Gemeinde darstellt, von der Regierung lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Im kommunalen Richtplan stellt die Gemeinde im Sinne einer Fortführung ihres Leitbildes die zukünftige Richtung ihrer Entwicklungsabsichten dar. Es drängen sich zu einzelnen Objektblättern folgende Bemerkungen auf:

1. Objektblatt 1.31 „Reservebaugebiet Büel“

Der Bereich „Büel“ - „Au“ bildet heute einen locker bebauten Streusiedlungsbereich entlang der Monbielerstrasse. Die vorgesehene bauliche Verdichtung dieses Bereiches sowie dessen Zusammenschluss zu einem eigentlichen Siedlungsgürtel entlang der Strassenachse ist aus siedlungsplanerischer Sicht nicht unproblematisch. Das Gebiet wird ganz wesentlich von den vorhandenen ausgedehnten Zwischenräumen geprägt, die seit jeher landwirtschaftlich genutzt werden. Die richtplanmässig vorgesehene Ausscheidung von verstreuten, kleinen Bauzonen steht in Widerspruch zum Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, weshalb auch inskünftig Bauzonenausweitungen im besagten Gebiet mit grösster Zurückhaltung gehandhabt werden sollten.

2. Objektblatt 1.33 „Reservebaugebiet Aeuja-Schwaderloch“

Die Schaffung eines neuen Siedlungskernes ohne Siedlungszusammenhang östlich von Aeuja ist aus raumplanerischer Sicht höchst problematisch. Zwar bestehen bereits einzelne Bauten, die jedoch nicht als Siedlung bezeichnet werden können und somit auch nicht als Ansatz für eine neue Bauzone bzw. deren Erweiterung dienen sollten.

3. Objektblatt 2.21 „Schiesstand Serneus“

Im Objektblatt 2.21 wird zum Ausdruck gebracht, dass das Gebiet „Schiesstand“ später eventuell als Standort für öffentliche Bauten und Anlagen dienen könnte. Soweit die Gemeinde Klosters-Serneus in diesem Zusammenhang an eine Talstation „Schiferbahn“ denkt, ist daran zu erinnern, dass die entsprechenden Probleme betreffend einer neuen Zubringeranlage in das Parsennggebiet zunächst im Rahmen des Regionalen Richtplanes gelöst werden müssen. Soweit die Gemeinde an andere öffentliche Bauten und Anlagen denkt, ist hinter die Eignung der fraglichen, abgelegenen Flächen ein grosses Fragezeichen zu setzen.

K.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die von den Stimmberechtigten am 28. November 1993 verabschiedete und vom Gemeindevorstand in der Folge zur Genehmigung eingereichte neue Ortsplanung mit vielen, z.T. schwerwiegenden Mängeln behaftet ist. Die Gemeinde wird ersucht, die im nachstehenden Beschlussdispositiv zusammengefassten notwendigen Überprüfungen, Bereinigungen, Überarbeitungen und Ergänzungen der Planung möglichst umgehend an die Hand zu nehmen. Dabei wird die Gemeinde im Interesse der Übersichtlichkeit und der Verfahrensökonomie eingeladen, die vorzunehmenden Überarbeitungen und Ergänzungen möglichst in einem einzigen Schritt, d.h. in Form eines umfassenden Revisionsgeschäftes, zu verabschieden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und 37a Abs. 1 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 28. November 1993 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, das Baugesetz mit weitergehenden Angaben über das Nutzungsmass in der Sportzone zu ergänzen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 33 (Ortsbilschutzzone) im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
 - c) Art. 52 Abs. 1 (Waldabstand) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - d) Art. 67 Abs. 2 und 3 (Öffentliche Fuss- und Wanderwege) werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2. Die Zonenpläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters-Dorf, Schlappin“ sowie „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ vom 28. November 1993 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die in den Erwägungen (S. 10, 11 und 12) aufgeführten und in einer besonderen Deckpause zu den jeweiligen Zonenplänen speziell gekennzeichneten Bauzonenteile (total ca. 43,47 ha) werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme von weitergehenden Bauzonenreduktionen im Umfang von mindestens 30 ha, zurückgewiesen.

Die von der Genehmigung ausgenommenen resp. zurückgewiesenen Bauzonenteile von rund 43,47 ha, deren Abgrenzung sich aus den Deckpausen ergeben, unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 37 KRG), und sie gelten in der Zwischenzeit insgesamt als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Baubewilligungen innerhalb der zurückgewiesenen Flä-

chen bedürfen der Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (Art. 5 Abs. 2 KRG).

Die Deckpausen bilden integrierenden Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses resp. der Zonenpläne 1:2'500 vom 28. November 1993. Im Falle allfälliger Unstimmigkeiten zwischen den Gebiets- und Parzellenangaben in den Erwägungen (S. 10, 11 und 12) und den Deckpausen gehen letztere vor.

- b) Die Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“ wird, soweit sie Wald im Sinne der Waldgesetzgebung beschlägt, nicht genehmigt, und die Gemeinde wird angewiesen, im Benehmen mit den Forstorganen eine entsprechende Zonenbereinigung vorzunehmen.
- c) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Gewerbezone „Walki/Röngg“ wird, soweit sie sich östlich der im Zonenplan enthaltenen gestrichelten Linie ausdehnt, bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
- d) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Gewerbezone „Under Ganda“ wird hinsichtlich des mit einem Laubgehölz überstellten Teiles bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
- e) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Kurzzone Bad Serneus wird hinsichtlich der dreieckigen Teilfläche zwischen Badstrasse und dem schräg in die Landquart einmündenden Bach bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
- f) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der ZöBA bei der Talstation der Madrisabahn wird hinsichtlich des Waldteils bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
- g) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellenschutzzonplanung im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen resp. zu ergänzen.
- h) Die in den Zonenplänen ausgeschiedenen Materialablagerungs- und Deponiezonen werden nur als Materialablagerungszonen im Sinne von Art. 40 des Baugesetzes genehmigt.

Vorbehalten bleibt die Erteilung der Errichtungsbewilligung gemäss TVA im Rahmen des Baubewilligungs- und BAB-Zustimmungsverfahrens sowie der abschliessenden Betriebsbewilligung gemäss TVA.

- i) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Materialablagerungszone „Mariastein/Berriboda“ wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
- j) Die Forstwirtschaftszone im Bereiche der Parzelle Nr. 1587 im Gebiet „Mutta“ wird nach Massgabe des separaten Waldfeststellungsplanes 1:500 vom 2. Dezember 1994 genehmigt. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, im Zonenplan eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.
- k) Es wird festgestellt, dass in der Gemeinde Klosters-Serneus nach wie vor der „dynamische“ Waldbegriff gilt. Das ARP wird beauftragt, in der Legende der Zonenpläne bei der Forstwirtschaftszone einen entsprechenden Vermerk anzubringen.
- l) Die Gefahrenzonen im Gebiet „Mälcheti/Aeujer Rüti“ werden nach Massgabe der im separaten Plan 1:5'000 vom 19. Juli 1994 festgehaltenen Abgrenzung genehmigt. Das ARP wird beauftragt, im Zonenplan eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen. Die Gemeinde wird ersucht, die geänderte Gefahrenzonenabgrenzung im Zuge der ohnehin erforderlichen Überarbeitungen, Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung formell in den einschlägigen Zonenplan zu integrieren.
- m) Die Gemeinde wird ersucht, die Gestaltungsplanung bezüglich des Dorfes Serneus, des Kerngebietes „Klosters-Platz“, der Fraktionen Monbiel und Schlappin sowie der Gebäudegruppen Pardels und Mälcheti im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.
- n) Die Gemeinde wird ersucht, die Gestaltungsplanung hinsichtlich der landschaftsprägenden Naturelemente (Einzelbäume, geschützte Baumgruppen, Trockenmauern etc.) im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- o) Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen angehalten, ihre Nutzungsplanung im Bereich des Verladebahnhofes anzupassen.
- p) Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen ersucht, bei nächster Gelegenheit den Erlass von Archäologiezonen samt entsprechender Baugesetzesbestimmung zu prüfen.

3. Der Zonenplan 1:25'000 vom 28. November 1993 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, auch ausserhalb des Perimeters der Zonenpläne 1:2'500 Landwirtschaftszonen auszuscheiden.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Flachmoor von nationaler Bedeutung „Schlappin“ (Nr. 867) eine Naturschutzzone auszuscheiden und dasselbe mit Bezug auf die Flachmoore von regionaler Bedeutung sowie mit Bezug auf die weiteren in den Erwägungen (Abschnitt E Ziffer 2b) aufgelisteten Naturobjekte zu prüfen.
 - c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Wintersportzonen in den Gebieten „Wuostboden“ und „Chalbersäss“ sowie hinsichtlich der Wintersportzone für die Skiabfahrt von der Schwarzseealp werden bis zum Vorliegen von forstrechtlichen Regelungen zur Beanspruchung der unterliegenden Waldparzellen bzw. bis zum Erlass entsprechender fortsetzender Wintersportzonen sistiert.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, den Verzicht auf die Ausscheidung von Wintersportzonen im Skigebiet Madrisa zu überprüfen.
 - e) Die Wintersportzone zwischen „Monbiel“ und „Novai“ wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - f) Die zwischen Schlappin und Klosters-Dorf ausgeschiedene Beschneigungszone wird an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zum Erlass einer projektspezifischen Nutzungsplanung im Sinne der Wegleitung für Schneesportanlagen im Kanton Graubünden und unter Bereinigung der Konflikte mit der Waldgesetzgebung, zurückgewiesen.

4. Der Zonenplan Wintersportzone 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“ und die Zonenpläne Wintersportzone mit Beschneigungszone 1:2'500 „Klosters-Dorf, Schlappin“ und „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“, alle vom 28. November 1993, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, im Benehmen mit dem Kreisforstamt alle festgelegten Wintersportzonen auf Konflikte mit Wald hin zu überprüfen und im Sinne der Erwägungen die nötigen Schritte (Waldservitutsverträge oder Rodungsgesuche) in die Wege zu leiten.

- b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Wintersportzone im Bereich der Sprungschanze im Gebiet „Chneubüel“ wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
 - c) Die Wintersportzone im Gebiet „Lerchweg“ in Klosters-Serneus wird aufgrund des Ausgangs der dagegen erhobenen Beschwerde auf einen 10 m breiten Streifen (gemessen ab der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 2399 und 2400) reduziert. Das ARP wird beauftragt, im Zonenplan eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.
 - d) Der im Zonenplan Wintersportzone 1:2'500 „Klosters-Dorf, Schlappin“ enthaltene Abschnitt der Beschneigungszone „Schlappin - Klosters-Dorf“ wird entsprechend Ziffer 3 lit. f hievor an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
5. Die Generellen Erschliessungspläne 1:2'500 „Serneus, Mezzaselva“, „Klosters Dorf, Schlappin“ und „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ vom 28. November 1993 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Alle Festlegungen, die im Hinblick auf die Erschliessung von nicht genehmigten Bauzonenteilen erfolgten, werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Erschliessungsstrasse in die Gewerbezone „Sagarain/Sagarüti“ wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
6. Die Generellen Erschliessungspläne Öffentliche Fuss- und Wanderwege 1:2'500 „Pägrüeg/Serneus“, „Mezzaselva. Bad Serneus“, „Klosters-Dorf, Schlappin“, „Klosters-Platz, Selfranga“ und „Aeuja/Monbiel“ sowie die Generellen Erschliessungspläne Öffentliche Fuss- und Wanderwege 1:5'000 und 1:25'000, alle vom 28. November 1993, werden genehmigt.
7. Der Generelle Erschliessungsplan „Verkehrsanlagen“ 1:25'000 vom 28. November 1993 wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Weges von der „Badau“ ins Gebiet „Culfia“ wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
 - b) Die Wintersportzonen werden nicht genehmigt.
 - c) Die Beschneigungszone wird nicht genehmigt. Im Hinblick auf eine allfällige Errichtung einer Beschneigungsanlage zwischen „Schlappin“ und „Klosters-Dorf“ ist eine projektbezogene Nutzungsplanung im Sinne der Erwägungen zu erlassen.
8. Der Gemeinderichtplan vom 20. September 1993 wird im Sinne der Erwägungen gestützt auf Art. 16 KRG zur Kenntnis genommen.
 9. Die Gemeinde Klosters-Serneus wird ersucht, die aufgrund des vorliegenden Genehmigungsentscheides erforderlichen Überprüfungen, Bereinigungen, Ergänzungen und Überarbeitungen ihrer Ortsplanung umgehend und wenn möglich im Sinne eines einzigen Revisionsgeschäftes an die Hand zu nehmen.
 10. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
 11. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen.
 12. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 13. Der Gemeindevorstand von Klosters-Serneus wird angewiesen, das Dispositiv des vorliegenden Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
 14. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

15. Mitteilung an

[REDACTED]

Namens der Regierung



Der Präsident:

[Handwritten signature of Dr. Aliesch]

Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:

[Handwritten signature of Dr. Riesen]

Dr. Riesen