

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

02. Mai 2017

Mitgeteilt den

03. Mai 2017

Protokoll Nr.

389

A.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Saas i.P. vom 28. März 2014

Die Stimmberechtigten der ehemaligen Gemeinde **Saas i.P.** (heute Klosters-Serneus) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. März 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun umfasst.

Mit Beschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 genehmigte die Regierung den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun mit den folgenden zwei Vorbehalten (vgl. Ziff. 1 lit. a und b, S. 12 f.):

- a) Soweit die neue Lagerzone „Trun“ die Parzelle Nr. 49 betrifft, wird das Genehmigungsverfahren (mit Ausnahme eines 10 m x 10 m umfassenden Quadrates an der nordwestlichen Ecke der Lagerzone auf Parzelle Nr. 49) sistiert. Die von der Sistierung betroffene Fläche ist bis auf weiteres als Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zu behandeln.
- b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des festgelegten Erdwalles, hinsichtlich des festgelegten geplanten Feldgehölzes sowie hinsichtlich der festgelegten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) wird sistiert, soweit diese Festlegungen die Parzelle Nr. 49 betreffen.

Diese Sistierungen erfolgten aufgrund des Umstandes, dass die Vorlage die Vorgaben von Art. 38a Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a der Raumplanungsverordnung (RPV) nicht zu erfüllen vermochten, wonach eine Bauzonenerweiterung vollständig mittels flächengleicher Auszonungen von bisher rechtskräftiger Bauzone zu kompensieren ist.

B.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Saas i.P. vom 12. September 2014

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. September 2014 verabschiedete die frühere Gemeinde **Saas i.P.** eine weitere Teilrevision ihrer Ortsplanung. Diese Ortsplanungsrevision umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 24)
- Zonenplan 1:1000 Madrisa
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Madrisa
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone

Neben diesem Planungsmittel reichte die damalige Gemeinde Saas i.P. die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision der Ortsplanung „Madrisa“ samt Erläuterungen zum Rodungsgesuch der Gemeinde Saas i.P. vom September 2014 samt folgenden Anhängen:
 1. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung
 2. Vorgesehener Verlauf „Themenweg Wald“ im Bereich „Spielplatz- und Freizeitzone“
- Rodungsgesuch zum Zweck der Erstellung von Baumhütten mit Übernachtungsmöglichkeiten im Gebiet „Madrisa“, bestehend aus den folgenden Dokumenten:
 1. Rodungsgesuchsformular vom 19. September 2014
 2. Kartenausschnitt „Rodung / Ersatzmassnahme“ 1:25 000 vom September 2014
 3. Rodungsplan 1:2000 Madrisa vom September 2014
 4. Kartenausschnitt „Rodungersatz Madrisaland / Natur und Landschaft (Schutz von Weisstannen)“ ca. 1:2500 vom 24. Januar 2013
- PMB gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Saas i.P. betreffend Auszonungen aus der Lagerzone und der Gewerbezone vom September 2014

Zu dieser Ortsplanungsvorlage der vormaligen Gemeinde Saas i.P. verfasste das Amt für Raumentwicklung (ARE) am 12. September 2012 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Sep-

tember 2014 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 18. September 2014. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 23. September 2014 ersuchte der Vorstand der früheren Gemeinde Saas i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Zum Zweck der Durchführung von Einigungsverhandlungen wurde das Genehmigungsverfahren im Anschluss an einen am 21. November 2014 durchgeführten Augenschein im Einverständnis mit allen am Augenschein anwesenden Parteien (

) sistiert. Weil sich die geführten Gespräche mit den zwei vorgenannten Umweltschutzorganisationen (USO) aus Sicht der Gemeinde als nicht zielführend erwiesen haben, beantragte der Gemeindevorstand der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. gemäss einem anlässlich seiner Sitzung vom 7. April 2015 gefällten Beschluss in Übereinstimmung mit der betroffenen Bergbahnunternehmung sinngemäss, die Regierung solle das mit Beschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 sistierte Genehmigungsverfahren nach Massgabe der mit Schreiben vom 23. September 2014 zur Genehmigung eingereichten Planungsmittel weiterführen und einen entsprechenden Genehmigungsbeschluss fällen. In der Folge wurde der , welche seinerzeit während der Beschwerdeauflage aufgrund von Art. 104 Abs. 2 KRG fristgerecht ihre Beteiligung am Verfahren angemeldet hatten, seitens des ARE Akteneinsicht gewährt und den zwei genannten USO mittels Schreiben vom 18. Mai 2015 eine Frist für das allfällige Einreichen einer Stellungnahme bis zum 8. Juni 2015 gewährt. Mit Datum vom 8. Juni 2015 sandten die USO der damaligen Gemeinde Saas i.P. fristgerecht eine Stellungnahme zu der am 12. September 2014 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf das Gebiet „Madrisa“ zu. Entgegen ihrem Hinweis am Ende der besagten Stellungnahme haben es die USO allerdings versäumt, dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) und dem ARE eine Kopie ihrer Stellungnahme via E-Mail zukommen zu lassen.

Mit Beschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 genehmigte die Regierung den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone vom 12. September und sistierte das Genehmigungsverfahren hinsichtlich die folgenden Teile der von der damaligen Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 24)
- Zonenplan 1:1000 Madrisa mit Ausnahme der folgenden Zonenausscheidungen und Planfestlegungen, welche genehmigt wurden:

- Zone für touristische Einrichtungen östlich des Speichersees der Beschneigungsanlage (bis maximal 6 m breiter Streifen nördlich und östlich des bestehenden Eventgebäudes)
 - Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme eines rund 9,5 m breiten, eine Fläche von 459 m² umfassenden Streifens in ihrem östlichen Teil
 - Festlegung „Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz aufgehoben“, soweit die Gemeinde Saas i.P. am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen eine Fläche von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone umgezont hat
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Madrisa

Die Sistierungen erfolgten einerseits aufgrund des Umstandes, dass die für die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen erforderliche Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) noch nicht vorlag, da die diesbezüglichen Verhandlungen zwischen der Gemeinde, der Klosters [REDACTED] sowie der [REDACTED] und dem [REDACTED] bis zum April 2015 noch im Gange waren. Andererseits erfolgte die Sistierung auch deshalb, weil den Einzonungen der Lagerzone „Trun“ (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014) sowie der Zone für touristische Einrichtungen (vgl. Zonenplan 1:1000 Madrisa vom 12. September 2014) in Anwendung von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV keine ausreichenden Kompensationsflächen in Form von Auszonungen rechtskräftiger Bauzonenflächen gegenüberstanden.

C.

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Saas i.P. vom 4. Dezember 2015

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2015 beschlossen die Stimmberechtigten der früheren Gemeinde Saas i.P. schliesslich noch eine Teilrevision ihrer Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:2000 Madrisa II (Einzonungskompensationsflächen) umfasst.

Ein auf den 8. Dezember 2015 datierter PMB zu dieser Teilrevision der Ortsplanung liegt vor.

Die als zusätzliche Kompensationsfläche nach Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV vorgenommene Auszonung einer Fläche von 1828 m² aus der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone erfolgte in enger Absprache mit dem ARE. Zusätzlich wurde die Revisionsvorlage dem ARE während der Mitwirkungsaufgabe zur Kenntnis zugestellt. Auf eine formelle Vorprüfung des Zonenplans „Madrisa II“ konnte daher im vorliegenden speziellen Fall zu Recht verzichtet werden.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Dezember 2015 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 10. Dezember 2015. Es gingen keine Beschwerden ein. Die Sektionen Graubünden der [REDACTED] reichten jedoch fristgerecht eine auf den 1. Februar 2016 datierte und am 2. Februar 2016 postalisch aufgebundene gemeinsame Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 ersuchte der Vorstand der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage vom 4. Dezember 2015 im Rahmen von Art. 49 KRG.

D.

Gegenstand der Revisionsvorlagen

1. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun

Auslöser für den von der damaligen Gemeinde Saas i.P. am 28. März 2014 beschlossenen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun bildet der Umstand, dass eine im Ort ansässige Transport- und Recyclingunternehmung für die Lagerung von Baumulden auf einen Abstellplatz angewiesen ist. Die seinerzeitige Lagerung der Mulden in der Gewerbezone hat dem Nutzungszweck dieser Zone nicht entsprochen. Sie wäre bei der Überbauung und Nutzung der Gewerbezone durch gewerbliche Bauten und Anlagen kurz- bis mittelfristig aber ohnehin auch nicht mehr möglich gewesen. Zur Abdeckung des Bedürfnisses der besagten Transport- und Recyclingunternehmung hat die Gemeinde südwestlich angrenzend an die Gewerbezone im Bereich einer in der Zwischenzeit abgeschlossenen Materialablagerungsstelle eine Lagerzone ausgeschieden. Gleichzeitig wurde mittels Festlegungen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplans öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass die landschaftliche Belastung durch die Neuansiedlung des Lagerplatzes möglichst gering bleibt.

Inhalt des von der früheren Gemeinde Saas i.P. am 28. März 2014 beschlossenen Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Lagerzone Trun bilden im Einzelnen die folgenden Zonenanpassungen respektive zusätzlichen Festlegungen:

- Aufhebung der bislang im betroffenen Gebiet „Trun“ rechtsgültigen Materialablagerungszone, da die Ablagerungstätigkeit abgeschlossen und die Endgestaltung geregelt ist;
- Ausscheidung einer Lagerzone als Bauzone im Sinne von Art. 20 des Baugesetzes (BauG), wobei davon eine Fläche von insgesamt 2980 m² auf den Parzellen Nr. 47, 48 und 49 betroffen ist;
- Aktualisierung des Waldareals entsprechend einer Ersatzaufforstung, welche in Zusammenhang mit dem damals in Realisierung begriffenen Nationalstrassenprojekt stand;
- Zuweisung von übrig bleibenden Restflächen in die Landwirtschaftszone sowie in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“;
- Festlegung einer statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 WaG, soweit die Lagerzone an das Waldareal angrenzt;
- Flächige Festlegung von geplanten Erdwällen mit einer Höhe von maximal 1,5 m;
- Festlegung von geplanten Hecken und Feldgehölzen.

Die Vorlage beinhaltete unter dem Strich eine Vergrösserung der Bauzone um 2980 m².

Wie unter Abschnitt A vorstehend bereits ausgeführt worden ist, genehmigte die Regierung den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun mit Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 mit einigen Auflagen, Hinweisen und Vorbehalten. Die Vorbehalte betrafen einen Teil der ausgeschiedenen Lagerzone sowie verschiedene weitere Festlegungen innerhalb sowie am Rand der besagten Lagerzone, für welche das Genehmigungsverfahren sistiert werden musste, weil für die betreffenden Bauzonenerweiterungsflächen eine flächengleiche Auszonung von bisher rechtskräftiger Bauzone als Kompensationsfläche im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV gefehlt hatte.

Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsentscheides bilden somit die folgenden im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014 enthaltenen Teilflächen der Lagerzone sowie die folgenden im erwähnten Nutzungsplan enthaltenen weiteren Festlegungen:

- a) Lagerzone „Trun“ auf der Parzelle Nr. 49 mit Ausnahme eines 10 m x 10 m umfassenden Quadrates an der nordwestlichen Ecke der Lagerzone der erwähnten Parzelle, wo die Zone bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 genehmigt wurde.
- b) Festgelegter Erdwall, festgelegtes geplantes Feldgehölz sowie festgelegte statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 WaG, soweit diese Festlegungen die Parzelle Nr. 49 betreffen.

Betreffend des noch zu genehmigenden, eine Fläche von 1079 m² aufweisenden Teils der Lagerzone „Trun“ auf der Parzelle Nr. 49 liegt im Übrigen eine zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin rechtsgültig unterschriebene Vereinbarung vom 4. November 2015 / 10. November 2015 über den Mehrwertausgleich gemäss Art. 19 Abs. 3 KRG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 des rechtskräftigen BauG der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. sowie über die Überbindung der Planungskosten gemäss Art. 22 Abs. 4 KRG vor.

2. Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“

Die am 12. September 2014 von der früheren Gemeinde Saas i.P. beschlossene Teilrevision der Ortsplanung für die Flächen im Bereich der Mittelstation der [REDACTED] umfasst schwergewichtig nutzungsplanerische Festlegungen, um im besagten Raum Baumhütten mit Übernachtungsmöglichkeiten zu realisieren. Dazu war es im Einzelnen erforderlich, die folgenden Baugesetz- und Zonenanpassungen vorzunehmen:

- Anpassung der baugesetzlichen Bestimmungen von Art. 24 zur Spielplatz- und Freizeitzone.
- Ausscheidung einer Zone für touristische Einrichtungen anstelle des bisher dort im Sinne eines Planhinweises dargestellten Waldes, wobei eine Fläche von 2558 m² betroffen ist und diese betroffene Fläche nach wie vor von einer Spielplatz- und Freizeitzone überlagert wird.

Gleichzeitig beschloss die Gemeinde Saas i.P. eine Vergrösserung der Zone für touristische Einrichtungen im Gebiet „Madrisa“ nördlich des existierenden Eventgebäudes um rund 490 m². Diese Bauzonenvergrösserung in Form eines 5 m breiten Streifens wurde notwendig, weil in Zusammenhang mit dem Betrieb des vorerwähnten Gebäudes Raum für Nebenflächen, so insbesondere zum Zweck der Organisation der Abfallentsorgung, geschaffen werden musste.

Zur Kompensation der vorgenommenen Bauzoneneinzonungen wies die Gemeinde an zwei Stellen Flächen der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen im Halte von total 3048 m² der Landwirtschaftszone zu.

Ferner umfasst die am 12. September 2014 von der damaligen Gemeinde Saas i.P. beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrise“ einerseits Veränderungen an der Spielplatz- und Freizeitzone sowie an der Wintersportzone und andererseits im Rahmen eines Generellen Erschliessungsplans 1:1000 Madrise die Festlegung eines geplanten Themenweges (Fussweges). Zudem erfolgte noch eine Anpassung der statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 WaG im Einklang mit den vorgenommenen Änderungen der Grundnutzungszonen.

Inhalt der beschlossenen Anpassung von Art. 24 BauG zur Spielplatz- und Freizeitzone bilden neben formalen Änderungen insbesondere folgende Bestimmungen:

- Elektrische Geräte wie Kochherde, Fernseher, Unterhaltungselektronik und dergleichen sowie Zufahrten sind innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone nicht gestattet (vgl. Art. 24 Abs. 2 BauG);
- Während der Wintermonate sind Übernachtungen innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone untersagt (vgl. Art. 24 Abs. 4 BauG);
- Die kommunale Bewilligung wird davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer beziehungsweise der Baurechtsberechtigte verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde die in der Spielplatz- und Freizeitzone erstellten Bauten und Anlagen rückzubauen, sobald diese nicht mehr im Sinne des Zonenzweckes genutzt werden (Revers; vgl. Art. 24 Abs. 3 BauG).

Wie unter Abschnitt B vorstehend bereits ausgeführt worden ist, genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone / Gewerbezone vom 12. September 2014. Hingegen musste das Genehmigungsverfahren mit demselben Regierungsbeschluss für die Nutzungsplanung „Madrise“ (Anpassung Art. 24 BauG; Zonenplan 1:1000 Madrise; Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Madrise) mit einigen Ausnahmen sistiert werden. Die Ausnahmen betrafen folgende Zonenausscheidungen und Planfestlegungen, welche genehmigt wurden:

- Zone für touristische Einrichtungen östlich des Speichersees der Beschneigungsanlage (bis maximal 6 m breiter Streifen nördlich und östlich des bestehenden Eventgebäudes);

- Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme eines rund 9,5 m breiten, eine Fläche von 459 m² umfassenden Streifens in ihrem östlichen Teil;
- Festlegung „Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz aufgehoben“, soweit die ehemalige Gemeinde Saas i.P. am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen eine Fläche von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone umgezont hat.

Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsentscheides bildet somit die am 12. September 2014 beschlossene Anpassung von Art. 24 BauG sowie der gleichentags verabschiedete Zonenplan 1:1000 Madrisa (ohne die vorstehend beschriebenen Ausnahmen, welche bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 genehmigt worden sind) und der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Madrisa.

3. Zonenplan 1:2000 Madrisa II

Der Zonenplan 1:2000 Madrisa II vom 4. Dezember 2015 beinhaltet die Umzonung einer Fläche von 1828 m² von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone. Mit dieser Auszonung kann die gemäss Art. 38a RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV geforderte Bauzonenkompensation beigebracht werden. Dies bedeutet, dass die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014 ausgeschiedene Lagerzone sowie die im Zonenplan 1:1000 Madrisa vom 12. September 2014 ausgeschiedene Zone für touristische Einrichtungen unter dem Gesichtspunkt der Einzonungskompensation nun vollständig genehmigt werden können. Aufgrund dieser Bauzonenauszonung wird es zudem erforderlich, am südlichen Rand der neuen Landwirtschaftszone die rechtskräftige statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 WaG aufzuheben.

E.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die am 28. März 2014, am 12. September 2014 sowie am 4. Dezember 2015 von der früheren Gemeinde Saas i.P. beschlossenen Teilrevisionen der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem regionalen Richtplan

Prättigau, namentlich was die Thematik „Materialabbau, Materialablagerungen und Sammel- und Sortierplätze“ betrifft, übereinstimmt.

Die vorgenommene Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass die vorstehend erwähnten Teilrevisionen der Ortsplanung der vormaligen Gemeinde Saas i.P. sowohl mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen als auch mit denjenigen der kantonalen Richtplanung übereinstimmen und sich somit als richtplan-konform und unter diesem Gesichtspunkt als genehmigungsfähig erweisen. Es kann in diesem Zusammenhang insbesondere auf die zutreffenden Ausführungen im PMB vom März 2014 (vgl. Ziff. 3.2, S. 4 f.) und des PMB vom September 2014 (vgl. Ziff. 4.1, S. 8 f.) sowie auf die nachstehenden Feststellungen (vgl. Abschnitt F, Ziff. 3.1 und 3.2) verwiesen werden.

F.

Übereinstimmung der Revisionsvorlagen mit der Raumplanungsgesetzgebung

1. Ausgangslage

Wie aus den Ausführungen unter Abschnitt D vorstehend hervorgeht, ist im vorliegenden Fall insbesondere die Frage zu klären, ob der Teil der im Gebiet „Trun“ ausgeschiedenen Lagerzone im Halte von 1079 m² (für welchen das Genehmigungsverfahren mit Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 sistiert worden war) sowie ob die am 12. September 2014 verabschiedete Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen mit einer Fläche von 2558 m² genehmigt werden kann. Bei den zwei erwähnten Umzonungen handelt es sich zweifelsfrei um Einzonungen von Nichtbauzonen in spezielle Bauzonen.

2. Rechtlicher Rahmen laut Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Änderung des RPG angenommen. Diese Gesetzesrevision sowie die dazugehörige Anpassung der RPV sind auf den 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Somit müssen diese neuen gesetzlichen Bestimmungen für die Beurteilung der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevisionen der Ortsplanung der vormaligen Gemeinde Saas i.P., welche kurz vor sowie einige Monate nach Inkrafttreten der vorerwähnten Änderungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung von den Stimmberechtigten verabschiedet worden sind, berücksichtigt werden.

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtflecken zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Laut den Vorgaben des rechtskräftigen kantonalen Richtplans (RIP 2000) können Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten und wo die zusätzliche Umweltbelastung gesamthaft möglichst gering gehalten werden kann sowie wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Ferner sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen
- Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Es werden keine überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Im Rahmen einer Übergangsbestimmung ist in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans (Richtplan „Siedlung“) im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

3. Beurteilung der vorgenommenen Einzonungen

Vorliegend geht es um Erweiterungen von bereits existierenden und für spezifische Nutzungen an den Standorten „Trun“ und „Madrisa“ ausgeschiedenen speziellen Bauzonen.

3.1 Erweiterung der Lagerzone „Trun“ um 1079 m²

Was die Lagerzonenausscheidung betrifft, erweist sich diese infolge eines ausgewiesenen Platzbedarfes einer im Ort ansässigen Transport- und Recyclingunternehmung als erforderlich. Dies hängt einerseits mit der Expansion des betreffenden Betriebes sowie andererseits mit der in der Zwischenzeit realisierten Führung der Nationalstrasse für die Umfahrung Saas i.P. zusammen. Aufgrund dieses Projektes wurden frühere Lagerflächen des Unternehmens beansprucht, welche zumindest teilweise in eine am östlichen Dorfrand von Saas i.P. neue geschaffene Gewerbezone verschoben wurden. Die der Gewerbezone zugewiesenen Flächen sollen vollständig für die Neuansiedlung respektive die Überbauung mit kleineren und mittleren Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen und im Sinne einer effizienten Bodennutzung zukünftig nicht mehr als Lagerflächen genutzt werden. Eine solche Zielsetzung erweist sich alleine schon im Hinblick auf eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven von bestehenden Bauzonen als geboten.

Der Standort für die zur Debatte stehende Lagerzone im Halte von 1079 m² eignet sich für die Ansiedlung von Lagerflächen insbesondere aus folgenden Gründen:

- Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen erfolgte in Saas i.P. in den letzten Jahren schwergewichtig konzentriert am westlichen Dorfrand;
- Es macht aus betrieblichen und organisatorischen Gründen Sinn, dass die Lagerung der Baumulden der betroffenen Transport- und Recyclingunternehmung in der näheren Umgebung des Betriebsgebäudes der Firma, welche sich allesamt im Raum „Trun“ innerhalb von existierenden Bauzonen befinden, erfolgen kann;
- Am Standort „Trun“ existiert bereits eine Lagerzonenfläche, auf welcher sich Lagerungen bereits in Betrieb befinden.

Da die Verfügbarkeit des eingezonten neuen Baulandes für den damit verfolgten Zweck sichergestellt ist und auch die übrigen Vorgaben des Richtplans, namentlich die Anforderungen des RIP 2000, erfüllt sind (vgl. PMB vom März 2014, Ziff. 3.2, S. 4 f.), steht der Erweiterung der Lagerzone im Gebiet „Trun“ um 1079 m² unter den Aspekten des Bedarfs, der Eignung, der Sicherstellung der Verfügbarkeit sowie allfälligen entgegenstehenden Interessen nichts im Wege. Die Einzonung erweist sich

mit den Anforderungen von Art. 15 RPG sowie mit denjenigen des RIP 2000 als konform und kann somit unter diesen Gesichtspunkten genehmigt werden.

3.2 Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen in Madrisa um 2558 m²

Vorliegend steht die Erweiterung einer im Bereich der Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrisa“ rechtskräftig ausgeschiedenen Zone für touristische Einrichtungen zur Debatte. Bei der besagten Erweiterung dieser spezifischen Bauzone ins südlich davon angrenzende Waldareal geht es um eine Fläche, welche bereits laut Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Dorf / Madrisa vom 29. Juni 2007 von einer Spielplatz- und Freizeitzone überlagert war. Laut der am selben Tag beschlossenen Baugesetzbestimmung (vgl. Art. 24) umfasst die Spielplatz- und Freizeitzone Flächen für Spiel- und Freizeitnutzungen und dient der Erholung, wobei die Errichtung von Bauten und Anlagen im Sinne des Zonenzwecks zulässig ist, wenn die wichtigen Funktionen des beanspruchten Waldes erhalten bleiben. Mit einer am 20. November 2009 von der vormaligen Gemeinde Saas i.P. beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes wurden innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone zudem einfache Schlafgelegenheiten wie Schlafen im Stroh und dergleichen zugelassen. In der Folge sind in der Zwischenzeit innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone ohne die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) sowie – wie dies Art. 24 Abs. 3 BauG vorgeschrieben hätte – ohne Absprache mit dem AWN vier Baumhütten im Wald erstellt worden. Angesichts der baulichen Ausführung und Ausstattung sowie der vorgenommenen Vermarktung dieser vier Baumhütten sowie angesichts des Vorhabens der Bauinteressenz, weitere sechs gleichartige Baumhütten im Wald zu realisieren, wurde anlässlich eines Augenscheins im Sommer 2011 entschieden, die Flächen, für die das BVFD mit Verfügung vom 12. September 2007 eine „nachteilige Nutzung“ für einen Erlebnispark im Gebiet Madrisa im Sinne von Art. 16 WaG bewilligt hatte, im Rahmen einer weiteren Ortsplanungsrevision nunmehr aus dem Wald zu entlassen.

Zusammenfassend kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen festgehalten werden, dass sich der Bedarf für die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen um 2558 m² aus dem Umstand ergibt, dass die neu der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesene Fläche aus dem Wald entlassen und entsprechend einer Bauzone zugewiesen werden muss. Dabei beschränkt sich die vorgenommene Bauzonenerweiterung auf frühere Waldflächen, welche bereits mit einer rechtskräftigen Spielplatz- und Freizeitzone überlagert und im Sinne des Zwecks dieser Zone und der bewilligten nachteiligen Nutzung des Waldes für einen Erlebnispark auch bereits belegt sind. Es handelt sich im vorliegenden Fall somit mit anderen Worten nicht um eine typische Siedlungserweiterung im eigentlichen Sinne, sondern um eine Er-

weiterung einer speziellen Bauzone zum Zweck der Weiterentwicklung einer bestehenden touristischen Nutzung. Der Bedarf für die Einzonung ist aufgrund der vorbestehenden Nutzung und dem Vorhaben zur Weiterentwicklung dieser bereits vorhandenen Flächenbelegung projektbezogen begründet. Dabei geht es zentral darum, den Gästen die Thematik „Wald“ in einer eindrücklichen Form zu vermitteln und unmittelbar erlebbar zu machen. Es liegt auf der Hand, dass dieses Ziel am besten erreicht werden kann, wenn in zurückhaltender Weise geeignete Infrastrukturen im vorbelasteten Waldareal geschaffen werden können, ohne die vorhandenen Bestockungen nachhaltig zu schädigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zu erstellenden Infrastrukturen im Wald behindertengerecht ausgestaltet werden müssen. Dies ist schon deshalb erforderlich, weil sich die [REDACTED] auf die Fahne geschrieben hat, ihr Angebot im Gebiet „Madrisa“, so insbesondere auch die gesamte Anlage des Kinderlandes, wo immer möglich auch für behinderte Gäste zugänglich und erlebbar zu gestalten.

Angesichts der heute bestehenden Ausgangslage, der ausgewiesenen speziellen Bedürfnisse sowie der geprüften Varianten konnte auch die für das Waldrodungsverfahren zuständige Behörde in Anwendung von Art. 5 WaG feststellen, dass die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen einem Bedürfnis entspricht, welches das Interesse an der Walderhaltung überwiegt (vgl. dazu die spezifischeren Ausführungen unter Abschnitt H, Ziff. 1 nachstehend). Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Bedarf für die vorgenommene Einzonung im Sinne von Art. 15 Abs. 1 RPG begründet ist.

Auch die übrigen Voraussetzungen laut Art. 15 Abs. 4 RPG sowie die Kriterien des RIP 2000 (vgl. Ziff. 5.3.1) für die Zuweisung der hier zur Diskussion stehenden Waldflächen zu einer speziellen Bauzone mittels einer Erweiterung der benachbarten rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Mit der Zielsetzung, das bestehende Freizeitangebot durch eine sinnvolle Vergrößerung und Qualitätsverbesserung langfristig erhalten zu können, bestand schon zum Zeitpunkt der Festlegung der heute rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen die Absicht, das Kinderland in einer zweiten Etappe in den benachbarten Bereich des Waldareals auszudehnen. Mit der zur Debatte stehenden Angebotserweiterung kann die Sommernutzung, welche angesichts der klimatischen Veränderungen in Zukunft noch mehr an Stellenwert gewinnen wird, in einer attraktiven Art und in einer innovativen Weise gestärkt werden. Dies kann an einem Ort erfolgen, welcher bereit heute stark mit touristischen Nutzungen belegt ist. Weil die Nutzung mit Baumhütten und Verbindungsstegen unmittelbar an das bestehende Kinderland angrenzt, kann zudem in optimaler Weise erreicht werden, dass Synergien mit bereits

getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden können. Für die Erstellung der geplanten Baumhütten sowie der dazugehörigen Infrastrukturen, wie sie beispielsweise Verbindungsstege und Kletterbäume darstellen, bieten sich die ans existierende Kinderland angrenzenden locker bestockten Waldflächen, welche in unmittelbarer Nähe zur Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrisa“ liegen, geradezu in optimaler Weise an. Zudem ist eine Waldfläche betroffen, welche landschaftlich durch die benachbarten intensiven Freizeitnutzungen bereits stark belastet ist, wobei festgehalten wird, dass die bestehende Bestockung weitgehend erhalten bleiben muss, obwohl sie aus dem Waldareal entlassen wird (vgl. Art. 24 Abs. 3 BauG).

Weiter kann festgehalten werden,

- dass die Verfügbarkeit der Flächen für den vorgesehenen Nutzungszweck gewährleistet ist und
- dass der Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, namentlich auch keine der Walderhaltung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes (vgl. dazu auch die Ausführungen zur Rodungsbewilligung unter Abschnitt H, Ziff. 1 nachstehend).

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen im Gebiet „Madrisa“ um 2558 m² unter den Aspekten des Bedarfs, der Eignung, der Sicherstellung der Verfügbarkeit sowie allfälligen entgegenstehenden Interessen nichts im Wege steht. Die Einzonung erweist sich mit den Anforderungen von Art. 15 RPG sowie mit denjenigen des RIP 2000 als konform und kann somit unter diesen Gesichtspunkten genehmigt werden.

3.3 Beurteilung der Einzonungen „Trun“ und „Madrisa“ unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG

Wie bereits erwähnt, darf aufgrund der Bestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG und von Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen kantonsweit nicht vergrössert werden, bis die Anpassung respektive Ergänzung des kantonalen Richtplans im Sinne von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG im Bereich „Siedlung“ vom Bundesrat genehmigt ist. Das heisst mit anderen Worten, dass sämtliche vorgenommenen Bauzoneneinzonungen bis auf weiteres mit Bauzonenauszonungen von mindestens der gleichen Fläche zu kompensieren sind.

Aufgrund der vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungspläne, namentlich dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014, dem Zonenplan 1:1000 Madrisa vom 12. September 2014 sowie dem Zonen-

plan 1:2000 Madrisa II vom 4. Dezember 2015, belaufen sich die noch zu genehmigenden Einzonungsflächen auf total 3637 m² (Lagerzone „Trun“: 1079 m²; Zone für touristische Einrichtungen im Gebiet „Madrisa“: 2558 m²). Diesen neuen Bauzonenflächen stehen gemäss den vorerwähnten Zonenplänen die folgenden Bauzonenauszonungen gegenüber:

- Umzonung einer westlich des Kinderlandes im Gebiet „Madrisa“ gelegenen Fläche von 459 m² von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone (vgl. Zonenplan 1:1000 Madrisa vom 12. September 2014);
- Umzonung einer südlich des Kinderlandes im Gebiet „Madrisa“ gelegenen Fläche von 1350 m² von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone (vgl. Zonenplan 1:1000 Madrisa vom 12. September 2014);
- Umzonung einer weiteren westlich des Kinderlandes im Gebiet „Madrisa“ gelegenen Fläche von 1828 m² von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone (vgl. Zonenplan 1:2000 Madrisa II vom 4. Dezember 2015).

Die in dieser Weise herbeigeführte Bauzonenreduktion beläuft sich auf total 3637 m².

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die zur Debatte stehenden Einzonungen auch unter diesem Gesichtspunkt von Art. 38a Abs. 2 RPG ohne weiteres genehmigungsfähig sind.

G.

Beurteilung der Lagerzone Trun unter weiteren Aspekten

Zu der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014 ausgeschiedenen Lagerzone samt den festgelegten Gestaltungselementen drängen sich folgende weitere Bemerkungen auf:

1. Naturgefährdung

Hinsichtlich der Thematik „Naturgefährdung“ wird auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun verwiesen (vgl. Abschnitt E, Ziff. 2, S. 9). Im Dispositiv des vorliegenden Regierungsbeschlusses wird der Hinweis wiederholt.

2. Einbettung des Lagerplatzes ins Ortsbild und in die Landschaft

In Bezug auf die Aspekte der verträglichen Einbettung des im Gebiet „Trun“ anzusiedelnden Lagerplatzes ins Ortsbild und in die Landschaft wird auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun verwiesen (vgl. Abschnitt E, Ziff. 3, S. 9 f.). Im Dispositiv des vorliegenden Regierungsbeschlusses werden die diesbezüglichen Auflagen wiederholt.

3. Verkehrssicherheit

Bezüglich der zu beachtenden Anforderungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun verwiesen (vgl. Abschnitt E, Ziff. 4, S. 10 f.). Im Dispositiv des vorliegenden Regierungsbeschlusses wird der diesbezügliche Hinweis wiederholt.

Im Übrigen ergeben sich zu der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014 ausgeschiedenen Lagerzone Trun sowie zu den im Bereich der Lagerzone festgelegten Gestaltungselementen keine weiteren Bemerkungen, so dass die Genehmigung diesbezüglich in Verbindung mit den vorstehend erwähnten Auflagen und Hinweisen ohne weiteres erfolgen kann.

H.

Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“ vom 12. September 2014

1. Beanspruchung von Waldareal / Rodungsbewilligung

1.1 Ausgangslage / Rodungszweck

Das BVFD hat mit Verfügung vom 12. September 2007 eine „nachteilige Nutzung“ des Waldes für einen Erlebnispark im Gebiet „Madrisa“ im Sinne von Art. 16 WaG bewilligt. Diese Verfügung ist den Parteien am 9. Juli 2008 gemeinsam mit dem regierungsrätlichen Genehmigungsentscheid zur Gesamtrevision der Ortsplanung der früheren Gemeinde Saas i.P. eröffnet worden. Ein Teil des Erlebnisparks war als Holzfäller-Waldpark geplant. Innerhalb eines in der Zonenplanung festgelegten Perimeters waren unter anderem Begehungswege, Waldhütten und Sprungnetze vorgesehen.

Mit Schreiben vom 6. Mai 2009 ersuchte die Stiftung „Erlebnis mit Herz – Madrisa“ darum, Betten in die zwischenzeitlich erstellten Baumhütten integrieren zu können, damit auch Übernachtungen angeboten werden könnten. Die Einnahmen sämtlicher Übernachtungen würden in die nicht gewinnorientierte Stiftung fliessen. Deren Zweck sei die Bereitstellung einer Spiel- und Sportinfrastruktur für Familien, für Kinder sowie für seh- und körperlich behinderte Menschen.

Mit Beschluss vom 23. Februar 2010 (Prot. Nr. 135) hat die Regierung unter anderem eine Änderung von Art. 24 BauG der damaligen Gemeinde Saas i.P. genehmigt. Demnach waren innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone neu auch einfache Schlafgelegenheiten wie Schlafen im Stroh und dergleichen zulässig.

Im Jahr 2010 wurden seitens der Stiftung „Erlebnis mit Herz – Madrisa“ innerhalb der ausgeschiedenen Spielplatz- und Freizeitzone vier Baumhütten im Wald erstellt. Dafür wurde vorgängig kein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Gesuch) eingereicht. Vor der Erstellung dieser Gebäude erfolgte auch keine Absprache mit dem AWN.

Am 23. Februar 2011 hat die Stiftung „Erlebnis mit Herz – Madrisa“ auf Verlangen der Gemeinde sowie des ARE ein nachträgliches BAB-Gesuch für den Bau und Betrieb von insgesamt zehn Baumhütten eingereicht. Gegenstand des Gesuches bildeten auch die vier bereits erstellten Baumhütten.

Aufgrund der baulichen Ausführung und Vermarktung der bereits realisierten Baumhütten meldete das AWN am 15. April 2011 im Rahmen des BAB-Verfahrens Vorbehalte an. Anlässlich eines Augenscheins am 26. Juli 2011 wurde sodann entschieden, dass die Waldfläche, für welche die nachteilige Nutzung als Erlebnispark bewilligt worden war, im Zuge einer weiteren dafür nötig werdenden Teilrevision der Ortsplanung aus dem Wald zu entlassen sei.

Die Rodungsflächen laut dem ursprünglich erarbeiteten Rodungsgesuch konnten in der Zwischenzeit von 3604 m² auf 2558 m² reduziert werden. Dadurch kann das ursprünglich von der Stiftung „Erlebnis mit Herz – Madrisa“ erarbeitete Konzept zur Freizeit- und Erholungsnutzung von Waldflächen auf den Randbereich des angrenzenden Kinderlands „Madrisa“ beschränkt werden. Die aus dem Wald zu entlassenen Flächen sind gemäss Zonenplan 1:1000 Madrisa neu der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen, wobei diese Flächen nach wie vor von einer Spielplatz- und Freizeitnutzung im Sinne von Art. 24 BauG überlagert sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen im Gebiet „Madrisa“ zu Rodungseingriffen im Ausmass von 2558 m² in einem typischen Preiselbeer-Fichtenwald führt. Die gesetzlich geforderte Ersatzleistung wird von der politischen Gemeinde Klosters-Serneus, welche als Rechtsnachfolgerin der Gesuchstellerin des Rodungsgesuchs – nämlich der früheren politischen Gemeinde Saas i.P. – auftritt, durch Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgenommen. Konkret ist die Förderung einer Weisstannenverjüngung vorgesehen.

Die Gesuchstellerin ist zugleich auch die Grundeigentümerin.

1.2 Vernehmlassung der kantonalen Amtsstellen

a) Amt für Raumentwicklung (ARE)

Das ARE führt aus, dass sich die Rodungsflächen gemäss dem von der früheren Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossenen Zonenplan 1:1000 Madrisa vollständig innerhalb der erweiterten Zone für touristische Einrichtungen befänden. Entsprechend hält das ARE fest, dass das Rodungsgesuch vom 19. September 2014 und die am 12. September 2014 beschlossene Nutzungsplanung der damaligen Gemeinde Saas i.P. korrekt aufeinander abgestimmt sei. Zu den geplanten Ersatzmassnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes ergäben sich aus raumplanerischer Sicht keine Einwände.

Zusammenfassend kommt das ARE zum Schluss, dass die ehemalige Gemeinde Saas i.P. die raumplanerischen Voraussetzungen für die Erteilung der Rodungsbewilligung geschaffen habe und dass das vorliegende Rodungsgesuch folglich einer Interessenabwägung im Sinne von Art. 5 WaG zugänglich sei.

b) Amt für Jagd und Fischerei (AJF)

Das AJF hat aus Sicht der Jagd- und Fischereigesetzgebung zum Rodungsgesuch keine Einwände vorzubringen.

c) Amt für Natur und Umwelt (ANU)

Das ANU kann dem Rodungsbegehren ebenfalls zustimmen.

d) Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)

Das AWN hält fest, dass die aktuelle Situation innerhalb der von der Freizeit- und Erholungsnutzung betroffenen Waldfläche nicht mehr mit den Waldinteressen vereinbar sei und nur nach Abwicklung eines Rodungsverfahrens weitergeführt werden könne.

Die Rodungsfläche konnte im Verlaufe des Verfahrens merklich verkleinert werden. Aufgrund dieser Überlegungen könne dem Rodungsgesuch zugestimmt werden.

1.3 Begründung der Standortgebundenheit

Die reduzierte Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen entspricht angesichts der bestehenden Situation und der geprüften Varianten einem Bedürfnis, welches das Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Die Standortgebundenheit ist durch die bestehende Spielplatz- und Freizeitzone sowie durch die Topografie begründet. Langfristig werden weder forstliche noch landschaftliche Belange tangiert. Es sprechen auch keine polizeilichen Gründe gegen diese Rodung. Wie das ARE im Rahmen der Vernehmlassung bestätigt hat (vgl. Ziffer 1.2, lit. a vorstehend), ist die erforderliche Koordination mit der Raumplanung korrekt erfolgt.

1.4 Fazit

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass die in Art. 5 WaG enthaltenen Voraussetzungen für die Erteilung der vorliegenden Rodungsbewilligung erfüllt sind. Gegen das zur Debatte stehende Rodungsgesuch sind im Übrigen auch keine Einsprachen eingegangen. Entsprechend kann die vorgesehene Waldrodung in Verbindung mit verschiedenen Bedingungen, Auflagen und Feststellungen (vgl. Abschnitt II des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses) bewilligt werden.

2. Alpbetrieb der Saaseralp

Es ist darauf zu achten, dass der Alpbetrieb auf der Saaseralp durch die Freizeitangebote, welche ausgehend von der im Gebiet „Madrise“ ausgeschiedenen Zone für touristische Einrichtungen stattfinden, weder beeinträchtigt noch durch übermässige Lärmemissionen gestört werden sollen.

3. Themenweg (Fussweg)

Einziger Inhalt des am 12. September 2014 von der vormaligen Gemeinde Saas i.P. beschlossenen Generellen Erschliessungsplans 1:1000 Madrise bildet ein südwestlich der Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrise“ geplanter Themenweg (Fussweg). Dieser vorgesehene Themenweg kommt in die Zone für touristische Einrichtungen (Bauzone), aber auch in den Wald zu liegen. Er betrifft damit auch Flächen, die keiner Bauzone angehören. Entsprechend wird die Gemeinde Klosters-Serneus darauf hingewiesen, dass die Erstellung und der Betrieb dieses Fussweges, soweit er ausserhalb der Zone für touristische Einrichtungen verlaufen soll, vorgängig der Durchführung eines Bewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) bedürfen.

4. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Organisationen

4.1 Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls die USO von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen einen Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters respektive Konkretisierungsgrades der angefochtenen Planung überhaupt als beschwerdelegitimiert anzusehen sind.

Was die von der früheren Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“ betrifft, reichten die Sektionen Graubünden der [REDACTED] und des [REDACTED] in Anwendung von Art. 104 Abs. 2 KRG fristgerecht eine auf den 8. Juni 2015 datierte Stellungnahme ein. Die erwähnten USO adressierten diese Stellungnahme fälschlicherweise an den Vorstand der damaligen Gemeinde Saas i.P. Aus diesem Versehen erwächst den USO indes kein Nachteil. Nach Art. 8 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) gilt die Frist nämlich auch dann als gewahrt, wenn die Eingabe rechtzeitig bei einer unzuständigen Behörde eingereicht worden ist. Die Behörde hat ihre Zuständigkeit von Amtes wegen zu prüfen (vgl. Art. 4 Abs. 2 VRG). Falls sie sich in der betreffenden Angelegenheit als nicht zuständig erachtet, hat sie die Sache unter Benachrichtigung der Parteien an die für zuständig erachtete Behörde zu überweisen (vgl. Art. 4 Abs. 3 VRG). Dies erfolgte anfangs Oktober 2015 im Anschluss an eine entsprechende Aufforderung durch das ARE. Das Recht der USO, gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, bleibt somit gewahrt. Entsprechend werden die Sektionen Graubünden der [REDACTED] und des [REDACTED] in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

4.2 Stellungnahme der [REDACTED] und des [REDACTED]

Die [REDACTED] und der [REDACTED] stellen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 8. Juni 2015 die folgenden Anträge:

- a) Auf eine Umzonung des Waldes in die Zone für touristische Einrichtungen sei zu verzichten.

- b) Von einer Rodung zum Zweck eines Hotelangebotes in Form von Baumhäusern sei abzusehen.
- c) Eventualiter sei eine nochmalige Anpassung der Zone für touristische Einrichtungen auf die bestehenden Baumhütten vorzunehmen, wobei
 - das Baugesetz im Sinne eines Minimalstandards für die Baumhäuser betreffend Erschliessung und Bauweise anzupassen sei,
 - komplett auf die Erschliessung mit Wasser und Strom zu verzichten sei und
 - das Erstellen weiterer Baumhütten zu unterlassen sei.

Zur Begründung ihrer Anträge bringen die zwei USO die folgenden Argumente vor:

a) Rodungsverbot

Aus Sicht der USO würden im vorliegenden Fall wichtige, das Interesse an der Walderhaltung überwiegende Gründe fehlen, um eine Rodungsbewilligung erteilen zu können. Ein erweitertes Freizeitangebot von privaten Betreibern könne das Interesse an der Walderhaltung nicht überwiegen. In Art. 5 Abs. 3 WaG sei explizit erwähnt, dass finanzielle Interessen an einer möglichst einträglichen Nutzung des Bodens oder billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke nicht als wichtige Gründe angegeben werden könnten. Im Falle der Erstellung von Baumhäusern mit dem ausschliesslichen Ziel der Beherbergung sei dies aber genau der Fall.

Ferner sei die für die Erteilung der Rodungsbewilligung erforderliche Voraussetzung der Standortgebundenheit des Vorhabens nicht gegeben. Es sei nämlich nicht ersichtlich, warum das Kinderland „Madrisa“ auf die Erweiterung mit Baumhäusern und Installationen an den Bäumen angewiesen sei, zumal der Betrieb bereits sehr weitläufig und dementsprechend vielseitig im Angebot sei und das Kinderland innerhalb der bestehenden Zone für touristische Einrichtungen durch andere Angebote erweitert werden könne, welche keine Rodung erforderlich machen würden. Für die Beurteilung der Standortgebundenheit fehle zudem ein Variantenstudium.

Das Vorhaben trage auch dem Natur- und Heimatschutz nicht genügend Rechnung, was nach Art. 5 Abs. 4 WaG eine weitere Voraussetzung für ein Rodung bilde. Durch die Baumhausnutzung seien die Waldfunktionen nicht mehr gewährleistet. Die zeitlich sehr limitierte Nutzungsmöglichkeit der Baumhäuser nur in der Sommersaison stehe in einem sehr schlechten Verhältnis zu den ganzjährigen negativen Auswirkungen des Projektes auf das Landschaftsbild und den Lebensraum „Wald“.

b) Fehlende raumplanerische Voraussetzungen

Die USO weisen darauf hin, dass nach Art. 3 RPG die Landschaft zu schonen, naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten sowie die Wälder ihre Funktionen erfüllen können müssen. Ausserdem handle es sich bei der Zone für touristische Einrichtungen, welche erweitert werden soll, um eine Punktbauzone. Eine solche Zone zu erweitern sei aus landschaftlicher Sicht aufgrund des geltenden Schonungsprinzips grundsätzlich unerwünscht und im alpinen Raum ausserhalb der Siedlungen ganz besonders verwerflich. Zudem würde die Bauzonenerweiterung im Gebiet „Madrise“ dem revidierten RPG, welches eine bauliche Weiterentwicklung in den bestehenden Siedlungsräumen vorsieht, entgegenstehen. Sodann rügen die USO, dass Unterkünfte für Gäste laut Art. 29 KRG innerhalb von Zonen für touristische Einrichtungen nicht gestattet seien. Das Vorhaben sei auch nicht konform mit dem regionalen Richtplan, wo im Grundsatz festgehalten werde, dass im ländlichen Raum dem Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft eine hohe Priorität einzuräumen sei.

Im Übrigen würden sich die baugesetzlichen Einschränkungen in Art. 24 in Bezug auf die Erschliessung der Spielplatz- und Freizeitzone als noch nicht vollständig erweisen, da eine Beleuchtung in den Baumhütten zulässig sei.

Schliesslich entsprächen die laut Bauprojekt geplanten sowie die bereits realisierten Baumhäuser aufgrund ihrer Nutzfläche, der Anzahl und der Bauweise der geplanten Stege den Vorgaben gemäss Art. 24 BauG nicht und könnten bereits deshalb nicht bewilligt werden.

4.3 Vernehmlassung der früheren Gemeinde Saas i.P.

In ihrer Vernehmlassung vom 4. November 2015 beantragt die frühere Gemeinde Saas i.P. sinngemäss, die von ihr am 12. September 2014 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrise“ in unveränderter Form zu genehmigen. Die Gemeinde verweist auf die in dieser Angelegenheit nicht mehr weiterverfolgten Gespräche mit den USO. Ferner weist sie darauf hin, dass diverse Anliegen und Einwendungen, welche in früheren Phasen der Projektbearbeitung von den USO eingebracht wurden, durchaus legitim waren, macht aber gleichzeitig geltend, dass die Anliegen der USO (soweit wie möglich und soweit berechtigt) im Rahmen der beschlossenen Nutzungsplanung berücksichtigt worden seien, dass nunmehr keine neuen Erkenntnisse vorliegen würden und dass somit keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssten.

4.4 Vernehmlassung der [REDACTED]

Auch die [REDACTED] beantragen in ihrer Vernehmlassung vom 5. November 2015, dass die Regierung die am 12. September 2014 von der früheren Gemeinde Saas i.P. beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“ in unveränderter Form genehmigen solle.

Zur Begründung macht die Bergbahnunternehmung zusammenfassend folgendes geltend:

- Offensichtlich würden die USO vollständig ausblenden, dass die [REDACTED] seit der ersten Mitwirkungsaufgabe alles Erdenkliche unternommen habe, um den Einwänden der USO gerecht zu werden. So sei das Vorhaben in der Zwischenzeit erheblich reduziert worden.
- Beim gesamten im Gebiet „Madrisa“ angesiedelten Projekt „Kinderland“, welches nun mit einem Bereich erweitert werden solle, wo den Gästen die Thematik „Wald“ nähergebracht werde, handle es sich um ein familien- und behinderten-gerechtes Angebot. Dabei gehe es um die gezielte Konzentration und Konsoli-dierung der im heutigen Wettbewerb des alpinen Tourismus zwingend erforder-lichen Infrastrukturanlagen im Bereich der Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrisa“, wo sich bereits die wesentlichen Restaurationsbetriebe und die Talstationen der weiteren Beförderungsanlagen befinden. Es verstehe sich von selbst, dass gerade die Angebote für behinderte Gäste an bestmöglich zugäng-licher Stelle lokalisiert werden müssten.
- Beim nun strittigen Erweiterungsperimeter handle es sich um eine untergeordne-te Arrondierung am Rande der bestehenden rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen im Bereich der Bergstation der Zubringerbahn, welcher mit Infra-strukturanlagen des Bergbahnbetriebes bereits stark bebaut respektive genutzt sei. Zudem komme die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen auf eine Fläche zu liegen, welche bereits einer rechtskräftigen Spielplatz- und Frei-zeitzone angehöre.
- Die für den Waldschutz zuständige kantonale Behörde stehe dem Vorhaben un-terstützend gegenüber und gehe davon aus, dass laut eidgenössischer Wald-gesetzgebung durchaus ein Spielraum für die Bewilligung der zur Debatte ste-henden Rodung bestehe.

- Unter dem Blickwinkel von Art. 5 Abs. 2 WaG sei jedenfalls zu beachten, dass es vorliegend nicht massgeblich um finanzielle Interessen an einer möglichst einträglichen Nutzung des Bodens gehe, wie dies die USO in ihrer Stellungnahme festgehalten hätten. Vielmehr sei von Bedeutung, dass mittels der Realisierung des Vorhabens das Thema „Wald“ in eindrücklicher Form vermittelt und erlebbar gemacht werden könne. Namentlich solle damit auch Menschen mit einer Behinderung ein einzigartiges Erlebnis geboten werden, was einem zentralen Anliegen der [REDACTED] entspreche. Wirtschaftliche Interessen seien diesbezüglich gänzlich irrelevant.
- Die Standortgebundenheit des Vorhabens sei gegeben, da das Erleben des Waldes und die Informationsvermittlung zum Thema „Wald“ selbstredend nur innerhalb des Waldes erfolgen könnten. Entsprechend ziele der Einwand der USO betreffend das angeblich unterbliebene Variantenstudium ins Leere. Er sei zudem unrichtig, weil gerade die Standorte der Baumhütten sorgfältig und in Absprache mit dem AWN ausgewählt worden seien, und zwar mit der Zielsetzung, den Waldbestand so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.
- Für die Bergbahnunternehmung sei es unverständlich, dass die USO unter Verweis auf die Auswirkungen auf den Lebensraum „Wald“ kritisieren, dass die Baumhütten nur im Sommer genutzt werden sollen. Es gehe bei dieser Beschränkung einerseits ja gerade darum, den Bestand der Bäume zu schützen. Andererseits würden die USO die touristische Bedeutung der Sommersaison verkennen. Es müsse nämlich aufgrund des bedrohlich anziehenden Wettbewerbs im alpinen Tourismus alles daran gesetzt werden, das Sommerangebot zu stärken. Insofern sei das Vorhaben als Bestandteil des Sommertourismusangebotes der Tourismusregion „Davos / Klosters“ auch von eminenter volkswirtschaftlicher Bedeutung.
- Die Bergbahnunternehmung ist schliesslich der Auffassung, dass infolge der Überlagerung der Zone für touristische Einrichtungen mit einer Spielplatz- und Freizeitzone und in Verbindung mit den diesbezüglich erlassenen Bestimmungen von Art. 24 Abs. 2 und Abs. 4 BauG die zulässigen Nutzungen derart stark limitiert seien, dass nicht von einer Verletzung von Art. 29 KRG respektive des regionalen Richtplans gesprochen werden könne.
- Was den Einwand der USO betrifft, mittels weiterer baugesetzlicher Einschränkungen eine elektrische Beleuchtung der Baumhütten zu untersagen, weisen die [REDACTED] unter Verweis auf die im Rahmen des Mitwir-

kungsverfahrens abgegebene ausführliche Stellungnahme vom 10. April 2013 darauf hin, dass für die Nutzung der Baumhütten durch Menschen mit einem Handicap die Installation von Licht und von Steckdosen unabdingbar sei.

4.5 Beurteilung

Die USO gehen davon aus, dass im vorliegenden Fall keine wichtigen Gründe für die Rodung existieren, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Wie unter Abschnitt F, Ziff. 3.2 vorstehend ausführlich aufgezeigt wurde sowie zudem aus den Ausführungen in der Stellungnahme der [REDACTED] vom 5. November 2015 schlüssig hervorgeht, besteht ein gewichtiger Bedarf sowie ein hohes Interesse für die Realisierung der zur Debatte stehenden Rodung und die damit in Zusammenhang stehende Ausscheidung der Zone für touristische Einrichtungen anstelle des bisherigen Waldes. Dieser Bedarf vermag das Interesse an der formalen Erhaltung des Waldes schon für sich allein zu überwiegen,

- weil der betroffene Wald bereits heute rechtskräftig als Freizeitanlage im Sinne von Art. 24 BauG genutzt ist und
- weil Art. 24 BauG auch innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen im Wesentlichen in unveränderter Form gilt, was unter anderem zur Folge hat, dass die bestehende Bestockung weitgehend erhalten bleiben muss.

In der Folge konnten die zuständigen Forstbehörden das Rodungsgesuch in positivem Sinne begleiten und der Regierung schliesslich basierend auf die geprüften Varianten die erforderliche Rodung zur Bewilligung beantragen (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt H, Ziff. 1 vorstehend). Die betroffene Bergbahnunternehmung legt in ihrer Vernehmlassung vom 5. November 2015 zudem glaubhaft dar, dass es ihr nicht massgeblich um das finanzielle Interesse gehe, sondern vielmehr vor allem um die Vermittlung der Waldthematik in einer touristisch attraktiven Form namentlich auch für Menschen mit Behinderung. Die Aussage der Bergbahnunternehmung wird durch den Umstand unterstützt, dass verbunden mit der Zielsetzung, im Bergbahngebiet „Madrise“ ein besonders behindertenfreundliches Angebot zu schaffen, vor einigen Jahren eigens die Stiftung „Erlebnis mit Herz – Madrise“ gegründet wurde.

Die Regierung ist aufgrund des konkreten Vorhabens sowie des zusätzlich einzuhaltenden Art. 24 BauG zur Auffassung gelangt, dass der zur Debatte stehende Wald durch das Vorhaben sehr zurückhaltend genutzt wird, obwohl er formal aus dem Wald entlassen werden muss. Entsprechend kommt sie zum Schluss, dass die Ausscheidung der Zone für touristische Einrichtungen angesichts des nachweislich vorhandenen Bedarfs für eine eingeschränkte und der Situation angepasste touristische

Nutzung des besagten Waldstückes sowie angesichts der bereits existierenden Nutzung der betroffenen Flächen einem Bedürfnis entspricht, welches das Interesse an der im WaG festgehaltenen Walderhaltung überwiegt.

Die USO monieren, dass die Standortgebundenheit des Vorhabens nicht gegeben sei. Diesbezüglich ist auf die nachvollziehbare Begründung in der Vernehmlassung der Bergbahnunternehmung vom 5. November 2015 zu verweisen, wonach für das Vorhaben, den Wald unmittelbar für Gäste erlebbar zu präsentieren, ein Standort innerhalb einer bestockten Fläche zwingend sei. Der Vorschlag der USO, das Vorhaben innerhalb der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen anzusiedeln, kann aus diesem Grund nicht nachvollzogen werden. Ferner ist dazu festzuhalten, dass sich im Gebiet „Madrisa“, welches an der oberen Waldgrenze liegt, keine bestockten Flächen finden lassen, welche nicht dem Waldareal laut WaG zugehören. Wie in der Rodungsbewilligung erwähnt (vgl. Abschnitt H, Ziff. 1.3 vorstehend), haben die Forstbehörden zusammen mit der Bergbahnunternehmung verschiedene Varianten für die Ansiedlung des Vorhabens geprüft. Dabei hat es sich rasch als offensichtlich erwiesen, dass der nun zur Diskussion stehende Standort für die Realisierung des Vorhabens am besten geeignet ist. Es handelt sich dabei nämlich um einen Waldstandort,

- welcher unmittelbar an das bereits existierende Kinderland „Madrisa“ angrenzt,
- welcher in sehr kurzer Entfernung zur Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrisa“ liegt,
- welcher bereits mit einer Spielplatz- und Freizeitzone überlagert ist und
- auf welchem entsprechend bereits gewisse Nutzungen mit den dazugehörigen nachteiligen Waldbelastungen vorhanden sind.

Die USO bringen vor, dass das Vorhaben dem Natur- und Heimatschutz nicht genügend Rechnung trage. Sie erwähnen abgesehen von der Feststellung, dass die Waldfunktionen der betroffenen Flächen nicht mehr gewährleistet seien, keine diesbezüglichen konkreten Konflikte. Wie die Prüfung der von der früheren Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossenen Nutzungsplanung „Madrisa“ sowie des damit in Zusammenhang stehenden Rodungsgesuchs ergeben hat, sind im vorliegenden Fall keine überwiegenden Interessen des Natur- und Heimatschutzes ersichtlich, die dem Vorhaben entgegenstehen würden. Die Realisierung des Vorhabens erfordert zwar eine formelle Rodungsbewilligung. Aufgrund der Bestimmungen von Art. 24 Abs. 2 BauG ist aber dennoch gewährleistet, dass die bestehende Bestockung weitgehend erhalten bleiben muss.

Weiter gehen die USO davon aus, dass es sich bei der vorliegenden Zone für touristische Einrichtungen, welche die vormalige Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 erweitert hat, um eine Punktbauzone handle. Die heute im Gebiet „Madrisa“ rechtskräftig ausgeschiedene zusammenhängende Zone für touristische Einrichtungen umfasst eine Fläche von mehr als 4,6 ha. Dies entspricht der gesamten Bauzonenfläche von diversen kleinen Bündner Dörfern. So weist das Dorf Hinterrhein beispielsweise eine Bauzonenfläche von ca. 4,2 ha auf. Es käme wohl niemand auf die Idee, die Bauzone von Hinterrhein als Punktbauzone zu bezeichnen. Das Beispiel veranschaulicht, dass der Einwand, es handle sich vorliegend um die Erweiterung einer nicht zulässigen Punktbauzone, jeglicher Grundlage entbehrt.

Aber auch der Verweis auf Art. 3 RPG, wonach die Landschaft zu schonen, naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten sowie die Wälder ihre Funktionen erfüllen können müssen, zielt vorliegend ins Leere. Die Regierung geht zwar durchaus mit den USO einig, dass die bauliche Weiterentwicklung prioritär in oder wenigstens lediglich am Rand von bestehenden Siedlungsräumen sowie insbesondere auch im alpinen Raum nicht ausserhalb von Siedlungen vorzusehen ist. Im von der Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen betroffenen Raum der Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrisa“ existieren indes bereits heute vielfältige rechtmässige touristische Nutzungen mit ihren zugehörigen Bauten und Anlagen. Insofern handelt es sich beim betroffenen Gebiet um einen Raum, welcher durch touristische Ansiedlungen bereits stark beansprucht ist. Vor diesem Hintergrund erscheint die vorliegend zur Debatte stehende geringfügige Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen, welche laut Art. 29 KRG explizit für touristische Bauten und Anlagen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen bestimmt sind, sachgerecht und nicht zu beanstanden. Im Übrigen handelt es sich beim von verschiedenen touristischen Nutzungen belegten Raum im Bereich der Bergstation der Luftseilbahn „Klosters-Dorf – Madrisa“ auch nicht mehr um naturnahe Flächen, für welche im Sinne von Art. 3 RPG ein besonderes Schonungsgebot bestehen würde.

Die USO rügen sodann, dass Unterkünfte für Gäste laut Art. 29 KRG innerhalb von Zonen für touristische Einrichtungen nicht gestattet seien. Gemäss Art. 29 KRG sind Zonen für touristische Einrichtungen für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Servicestationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt, wobei Wohnraum nur für Betriebspersonal gestattet ist. Die Regierung vertritt die Auffassung, dass es dem Sinn und Zweck der vorstehend erwähnten gesetzlichen Bestimmung noch entspricht, wenn innerhalb von Zonen für touristische Einrichtungen besonders naturbezogene, einzigartige sowie einfach und bescheiden aus-

gestattete Beherbergungsformen ausserhalb des Konventionellen, mit welchen den Gästen ein einmaliges Erlebnis in einer speziellen Atmosphäre mit Naturbezug ermöglicht werden kann, als touristische Bauten und Anlagen zugelassen werden. Darunter können beispielsweise Tipizelte, Jurten sowie Übernachtungen in Höhlen oder – wie im vorliegenden Fall – in Baumhütten fallen. Die Bewilligung von eigentlichen Hotels, von Massenlagern, von Wohnungen sowie von andersartigen hybriden Beherbergungs- und Wohnungsformen ist dagegen in einer Zone für touristische Einrichtungen ausgeschlossen. Die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen erweist sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen sowie in Verbindung mit den für die besagte touristische Bauzone überlagernde Spielplatz- und Freizeitzone geltenden Bestimmungen von Art. 24 BauG, welche lediglich einfache Übernachtungsmöglichkeiten zulassen und Infrastrukturen, welche eine Abwasserbehandlung erforderlich machen würden, elektrische Geräte wie Kochherde, Fernseher, Unterhaltungselektronik und dgl. sowie Zufahrten ausschliessen, als genehmigungsfähig.

Ferner fordern die USO in ihrer Stellungnahme vom 8. Juni 2015, die baugesetzlichen Bestimmungen von Art. 24 in der Weise zu ergänzen, sodass Beleuchtungen in den Baumhütten nicht zugelassen sind. Diesbezüglich kann auf die Vernehmlassung der [REDACTED] vom 5. November 2015 sowie insbesondere auf das Schreiben vom 10. April 2013 verwiesen werden, welches die Bergbahnunternehmung zusammen mit dem Verein „Erlebnis mit Herz“ während der ersten Mitwirkungsaufgabe der hier zur Debatte stehenden Ortsplanungsrevision bei der damaligen Gemeinde Saas i.P. eingereicht hat. In diesen Eingaben weisen die Bergbahnunternehmung und der erwähnte Verein nachvollziehbar darauf hin, dass eine Nutzung der Baumhütten innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone durch Gäste mit einer Behinderung die Installation von Licht und damit auch von Steckdosen unabdingbar macht. Der Forderung der USO, Art. 24 BauG mit einem Verbot von Beleuchtungen zu ergänzen, kann somit ebenfalls nicht gefolgt werden.

Schliesslich machen die [REDACTED] und der [REDACTED] geltend, dass die laut vorhandenem Bauprojekt geplanten sowie die bereits realisierten Baumhäuser aufgrund ihrer Nutzfläche, der Anzahl und der Bauweise der geplanten Stege den Vorgaben nach Art. 24 BauG nicht entsprechen und nicht bewilligt werden könnten. Diesbezüglich ergibt sich der Hinweis, dass die Gemeinde Klosters-Serneus im Rahmen des im Anschluss an die rechtskräftige Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung „Madrisa“ durchzuführenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen haben wird, ob das betreffende Baugesuch den Bestimmungen von Art. 39 KRG in Verbindung mit Art. 24 BauG gerecht werden kann respektive welche Massnahmen allenfalls nötig sein werden, damit das Baugesuch die erwähnten Bestimmungen einhält und bewil-

ligt werden kann, wobei es sich dabei um ein Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb von Bauzonen handeln wird.

Im Übrigen wird auf die Vernehmlassung der früheren Gemeinde Saas i.P. vom 4. November 2015 sowie auf die Vernehmlassung der [REDACTED] vom 5. November 2015 verwiesen.

4.6 Fazit

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann als Fazit festgehalten werden, dass den Anträgen, welche die Bündner Sektionen der [REDACTED] und des [REDACTED] in ihrer Stellungnahme vom 8. Juni 2015 vorgebracht haben, nicht entsprochen werden kann. Somit ergibt sich, dass die von der damaligen Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossene Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrise“, bestehend aus einer Anpassung von Art. 24 BauG, einem Zonenplan 1:1000 Madrise und einem Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Madrise, unter diesem Gesichtspunkt ohne weiteres genehmigt werden kann.

5. Zusammenfassende Schlussfolgerung

In Verbindung mit der zu erteilenden Rodungsbewilligung kommt die Regierung somit zusammenfassend zum Schluss, dass die folgenden Planungsmittel der von der früheren Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 für das Gebiet „Madrise“ beschlossenen Nutzungsplanung im Sinne der vorstehenden Erwägungen genehmigt werden können:

- Teilrevision Baugesetz (Anpassung von Art. 24 „Spielplatz- und Freizeitzone“)
- Zonenplan „Madrise“ 1:1000 mit Ausnahme der folgenden Zonenausscheidungen und Planfestlegungen, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 752 bereits am 25. August 2015 genehmigt wurden:
 - Zone für touristische Einrichtungen östlich des Speichersees der Beschneigungsanlage (bis maximal 6 m breiter Streifen nördlich und östlich des bestehenden Eventgebäudes)
 - Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme eines rund 9,5 m breiten, eine Fläche von 459 m² umfassenden Streifens in ihrem östlichen Teil
 - Festlegung „Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz aufgehoben“, soweit die frühere Gemeinde Saas i.P. am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen eine Fläche von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone umgezont hat
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Madrise

I.

Zonenplan 1:2000 Madrisa II

Auch bezüglich des Zonenplans 1:2000 Madrisa II, den die ehemalige Gemeinde Saas i.P. am 4. Dezember 2015 beschlossen hatte, ging beim ARE fristgerecht eine auf den 1. Februar 2016 datierte Stellungnahme der Sektionen Graubünden der [REDACTED] und des [REDACTED] laut Art. 104 Abs. 2 KRG ein.

In der besagten Stellungnahme haben die beiden genannten USO keinen konkreten Antrag formuliert. Indes halten sie sinngemäss fest, dass die laut Zonenplan 1:2000 Madrisa II von der Gemeinde vorgenommene Auszonung mit der am 12. September 2014 beschlossenen Einzonung von Waldflächen im Gebiet „Madrisa“ in die Zone für touristische Einrichtungen zusammenhänge. Diese vorgenommene Einzonung erachten die USO nach wie vor als nicht genehmigungsfähig. Die im Zonenplan „Madrisa II“ dargestellte Umzonung von Flächen von einer rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen in eine Landwirtschaftszone werde seitens der USO zwar begrüsst, weil damit die Landwirtschaftszone zu Lasten einer am Berg aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes unerwünschten Bauzone vergrössert werde. Sie sei aber vor dem Hintergrund von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV nicht erforderlich, weil die Einzonung der besagten Zone für touristische Einrichtungen aus Sicht der USO als nicht genehmigungsfähig beurteilt werde.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass gegen eine Genehmigung des Zonenplans 1:2000 Madrisa II vom 4. Dezember 2015 auch aus Sicht der [REDACTED] und des [REDACTED] grundsätzlich nichts einzuwenden sei. Wie die Regierung unter Abschnitt H vorstehend festgehalten hat, beurteilt sie die von der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 im Gebiet „Madrisa“ beschlossene Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen ebenfalls als genehmigungsfähig. Mit der laut Zonenplan „Madrisa II“ 1:2000 vorgenommenen Umzonung von bisher rechtskräftig der Zone für touristische Einrichtungen zugehörenden Flächen in eine Landwirtschaftszone kann die laut Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV geforderte Bauzonenkompensation beigebracht werden. Entsprechend können die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014 ausgeschiedene Lagerzone sowie die im Zonenplan 1:1000 Madrisa vom 12. September 2014 ausgeschiedene Zone für touristische Einrichtungen unter dem Gesichtspunkt von Art. 38a Abs. 2 RPG vollständig genehmigt werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Madrisa II vom 4. Dezember 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG und Art. 5 WaG

beschliesst die Regierung:

I. Genehmigung Nutzungsplanung

1. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Lagerzone Trun vom 28. März 2014 wird nun auch betreffend folgender Inhalte genehmigt:

- Lagerzone auf der Parzelle Nr. 49 (mit Ausnahme eines 10 m x 10 m umfassenden Quadrates an ihrer nordwestlichen Ecke, welches bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 genehmigt worden ist);
- Erdwall, Höhe max. 1,5 m auf der Parzelle Nr. 49;
- Geplante Hecken auf der Parzelle Nr. 49;
- Festgelegte statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz auf der Parzelle Nr. 49.

Diese Genehmigung erfolgt im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen und Hinweisen:

- a) Die Projektierung und die Realisierung des Lagerplatzes sind von einer Fachperson zu begleiten, welche dazu befähigt ist, die sich stellenden ökologischen Fragen sowie die Fragen in Bezug auf die möglichst optimale Einpassung der Anlage ins Ortsbild und in die Landschaft zu beantworten sowie die sich daraus ergebenden Massnahmen gegenüber dem Grundeigentümer, dem Bauherrn und/oder dem Betreiber der Anlage durchzusetzen.
- b) Zum Zweck einer zielgerechten Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen im Hinblick auf die möglichst optimale Einbettung der Lageranlage ist sicherzustellen, dass dafür genügend umfangreiche Flächen zur Verfügung stehen.
- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Restnaturgefährdung durch Überschwemmungen für das von der Lagerzone betroffene Gelände besteht (vgl. Gefahrenkarte „Wasser“ des Amtes für Wald und Naturgefahren vom 22. August 2013).

- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der im nördlichen Teil der Lagerzone in der Nähe einer Zufahrt im Ausserortsbereich vorgesehene Erdwall inklusive zugehörnder Bepflanzung mit Hecken und Feldgehölzen laut der einschlägigen Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) so angelegt werden muss, dass für die Strassenbenutzenden ab einer Beobachtungsdistanz von 5,0 m die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden.
2. **Die Nutzungsplanung für das Gebiet „Madrisa“ vom 12. September 2014**, bestehend aus einer Teilrevision des Baugesetzes, einem Zonenplan 1:1000 Madrisa und einem Generellen Erschiessungsplan 1:1000 Madrisa, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden im vorerwähnten Zonenplan dargestellten Ausnahmen, welche bereits früher genehmigt wurden, genehmigt:
- a) Zone für touristische Einrichtungen östlich des Speichersees der Beschneigungsanlage (bis maximal 6 m breiter Streifen nördlich und östlich des bestehenden Eventgebäudes)
 - b) Landwirtschaftszone am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen mit Ausnahme eines rund 9,5 m breiten, eine Fläche von 459 m² umfassenden Streifens in ihrem östlichen Teil
 - c) Festlegung „Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz aufgehoben“, soweit die Gemeinde Saas i.P. am westlichen Rand der rechtskräftigen Zone für touristische Einrichtungen eine Fläche von der Zone für touristische Einrichtungen in die Landwirtschaftszone umgezont hat

Die unter lit. a) und lit. b) vorstehend aufgeführten Zonen sowie die unter lit. c) vorstehend aufgeführte Festlegung wurden bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 752 vom 25. August 2015 genehmigt. Diesbezüglich gilt dieser Regierungsbeschluss. Es kann darauf verwiesen werden.

3. **Der Zonenplan 1:2000 Madrisa II vom 4. Dezember 2015** wird genehmigt.

II. Rodungsbewilligung

1. Das Gesuch der früheren politischen Gemeinde Saas i.P., eine im Gebiet „Madrisa“ im öffentlichen Wald auf Territorium der Gemeinde Klosters-Serneus gelegene Fläche von 2558 m² zum Zweck der Erweiterung der Zone für touris-

tische Einrichtungen zu roden, wird unter folgenden Bedingungen, Auflagen und Feststellungen bewilligt:

- a) Die Bewilligung bezieht sich auf Grundeigentum der politischen Gemeinde Klosters-Serneus.
- b) Die Waldrodungen dürfen nur aufgrund einer forstamtlichen Bezeichnung der Fläche sowie Anzeichnung der Bäume erfolgen.
- c) Die Gesuchstellerin hat als Ersatz für die permanente Waldrodung von 2558 m² Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorzunehmen. Konkret ist bis Ende 2018 in der Nähe der Rodungsfläche eine Weisstannenverjüngung vorzunehmen.
- d) Zur Sicherstellung der gesetzlich verlangten Ersatzmassnahmen hat die politische Gemeinde Klosters-Serneus dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) innert 30 Tagen die separat zugestellte Leistungsverpflichtung im Betrag von Fr. 10.– pro m² Rodungsfläche (total Fr. 25 580.– für 2558 m² Rodungsfläche) unterzeichnet zukommen zu lassen.
- e) Die Freigabe der Rodungsfläche erfolgt erst nach Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen der Gesuchstellerin.
- f) Die Rodungs- und Bauarbeiten haben unter Schonung des Waldes ausserhalb der Rodungsfläche zu erfolgen. Es ist untersagt, darin Baubaracken zu erstellen sowie Baumaschinen und Materialien aller Art zu deponieren.
- g) Die Rodungs-, Wiederherstellungs- und Ersatzleistungsarbeiten haben unter Aufsicht und gemäss den Weisungen des zuständigen Regionalforstingenieurs zu erfolgen. Dieser ist über Beginn und Abschluss der Arbeiten vorgängig zu informieren.
- h) Folgende Pläne gelten als integrierende Bestandteile der vorliegenden Rodungsbewilligung:
 - Landeskartenausschnitt „Rodung / Ersatzmassnahme“ 1:25 000 vom 19. September 2014
 - Rodungsplan „Madrisa“ 1:2000 vom September 2014
 - Kartenausschnitt ca. 1:2500 betreffend Ersatz Rodung Madrisaland / Natur und Landschaft (Schutz von Weisstannen) vom 24. Januar 2013

Die vorstehend erwähnten Planunterlagen können beim AWN in Chur eingesehen werden.

- i) Die Rodungen sind vor Ablauf der Beschwerdefrist verboten.
- j) Diese Rodungsbewilligung gilt mit der rechtskräftigen Genehmigung der von der ehemaligen Gemeinde Saas i.P. am 12. September 2014 beschlossenen Erweiterung der im Gebiet „Madrisa“ existierenden Zone für touristische Einrichtungen als beansprucht. Sie erlischt am 31. Dezember 2022, sofern bis zu diesem Zeitpunkt die in der Nutzungsplanung vorgesehenen Nutzungen nicht realisiert worden sind.

III. Weitere Anordnungen

- 1. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 2. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans „Lagerzone Trun“ 1:1000 vom 28. März 2014 sowie der Teilrevision des Baugesetzes, des Zonenplans „Madrisa“ 1:1000 und des Generellen Erschliessungsplans „Madrisa“ 1:1000, alle vom 12. September 2014, vorzunehmen.
- 3. Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus sorgt für die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei hat er zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht beziehungsweise wenn allfällig Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

IV. Kosten, Rechtsmittelbeherrung und Mitteilung

- 1. Für das raumplanerische Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

2. Für das Rodungsbewilligungsverfahren hat die politische Gemeinde Klosters-Serneus gestützt auf Art. 3 ff. der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV) eine Gebühr im Gesamtbetrag von Fr. 915.– zu bezahlen.

Diese Gebühr setzt sich wie folgt zusammen:

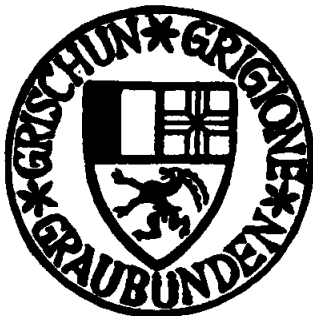
Staatsgebühr	Fr. 800.–
Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren	Fr. 115.–
Total	<u>Fr. 915.–</u>

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen seit der Zustellung dieses Entscheides mit beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden, [REDACTED] zu überweisen.

3. Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (vgl. Abschnitte I und II vorstehend) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Beschlüsse der Gemeindeversammlungen der früheren Gemeinde Saas i.P. vom 28. März 2014, vom 12. September 2014 sowie vom 4. Dezember 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen,
- dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde Klosters-Serneus eingesehen werden kann und
 - dass Berechtigte gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss mit integrierter Rodungsbewilligung innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, Beschwerde erheben können, wobei der angefochtene Entscheid sowie allfällige Beweismittel beizulegen sind.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist für einen allfälligen Weiterzug an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses.
5. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird gestützt auf Art. 46 Abs. 1 lit. a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen