

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
23. April 2002

Mitgeteilt den
24. April 2002

Protokoll Nr.
564

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Klosters-Serneus** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001 eine Teilrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten folgende Planungsmittel:

- Baugesetzesrevision (Art. 32^{bis} „Golfplatzzone“)
- Zonenplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 30. März 2001 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 7. Dezember 2001. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2001 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Grundlagen****1. Ausgangslage**

Die vorliegenden drei aufeinander abgestimmten Nutzungspläne (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan) bilden zusammen mit der neuen Baugesetzesbestimmung (Art. 32^{bis} BauG) eine projektbezogene Nutzungsplanung. Damit sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den geplanten 9-Loch-Golfplatz „Selfranga“, der einen Perimeter von rund 21 ha umfasst, geschaffen worden. Gestützt auf diese Festlegungen auf Stufe Grundordnung kann in einer abschliessenden Verfahrensphase das erforderliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

Das Golfplatzprojekt tangiert Wald, weshalb eine Rodungsbewilligung erforderlich ist. Mit Verfügung Nr. 005/02 vom 23. Januar 2002 erteilte das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die notwendige Rodungsbewilligung, womit eine wichtige Genehmigungsvoraussetzung für die vorliegende Nutzungsplanung erfüllt wurde (Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG).

2. Zu prüfende Aspekte

Praxisgemäss sind Nutzungsplanungen für Golfanlagen hauptsächlich unter den Aspekten „Bedarf“, „weitere Nutzungen“, „Kulturlandverlust“, „Natur- und Landschaftsschutz“, „Wald“ und „Auswirkungen auf die Umwelt“ zu prüfen. Bezüglich der Kriterien „Kulturlandverlust“, „Natur- und Landschaftsschutz“, „Wald“ und „Auswirkungen auf die Umwelt“ kann dabei auf die Ausführungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, vgl. Abschnitt C Ziffer 3.5 hienach) verwiesen werden.

Aspekt „Bedarf“:

Der Bedarf für einen neuen Golfplatz im Raum Klosters-Serneus ist ausgewiesen. Es kann diesbezüglich auf den Richtplan Prättigau verwiesen werden (vgl. Vorhaben 7.103 „Golfanlage Klosters“). Der Standort des geplanten Golfplatzes im Gebiet „Selfranga“ ist das Ergebnis einer umfassenden Standortevaluation. Die Erreichbarkeit ist gut und der Erholungswert ist hoch. Ein Golfplatz in Klosters stellt eine wichtige Erweiterung des touristischen Angebotes der Region Prättigau und des gesamten Tourismusraums „Prättigau – Davos“ dar. Generell kann gesagt werden, dass das öffentliche Interesse an der Realisierung des Vorhabens vorbehältlich der aus der UVP sich ergebenden Auflagen umweltrechtlicher Natur die einer Realisierung entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegt.

Aspekt „weitere Nutzungen“:

Die Planung des Golfplatzes „Selfranga“ wurde auf die weiteren Nutzungen im fraglichen Gebiet abgestimmt und laufend optimiert. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sind die weiteren Nutzungen im Bereich des Golfplatzes (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wintersport und Erschliessung) hinreichend geregelt worden. Die Interessen der Wanderer wurden mittels ersatzweiser Festlegung von geeigneten Wegverbindungen hinreichend berücksichtigt (vgl. auch Abschnitt C Ziffer 3.5 lit. i hienach).

C.**Materielle Prüfung der zu genehmigenden Nutzungsplanung****1. Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Die kantonale Richtplanung Graubünden

(KRIP) befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt Richtplan Graubünden 2000). Im Interesse einer optimalen Planabstimmung im Sinne von Art. 2 RPG ist die Revisionsvorlage somit auch nach dem zukünftigen Richtplan zu prüfen. Bezüglich Golfanlagen wird im KRIP festgehalten, dass die Planung solcher Anlagen der Regionalen Richtplanung vorbehalten bleibt (vgl. Kapitel „Tourismus“, Unterkapitel „Spezielle Erholungsanlagen und -nutzungen“). Mit RB Nr. 910 vom 5. Juni 2001 genehmigte die Regierung das Vorhaben Nr. 7.103 „Golfanlage Klosters“ des Regionalen Richtplans Prättigau. Die Überführung dieses Richtplanvorhabens in die Nutzungsplanung der Gemeinde erfolgte korrekt. Die richtplanerischen Voraussetzungen sind damit geschaffen worden.

2. Beurteilung der Baugesetzesrevision und der einzelnen Nutzungspläne

2.1. Baugesetzesrevision (Art. 32^{bis} „Golfplatzzone“)

Die am 2. Dezember 2001 verabschiedete Baugesetzesrevision (Art. 32^{bis} „Golfplatzzone“) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

2.2. Zonenplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“

Der Zonenplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“ vom 2. Dezember 2001 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

2.3. Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“

a) Waldrandpflege

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es aus forstlicher Sicht wichtig ist, dass im Rahmen der Waldrandgestaltung einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

b) Umsetzung im Bauprojekt

Zahlreiche Verbesserungen, wie sie im Rahmen der UVP (vgl. auch Ziffer 3.5 hi-nach) im Sinne von Auflagen gefordert sind, konnten im Generellen Gestaltungsplan nicht dargestellt werden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Massnahmen im Bauprojekt zu berücksichtigen sein werden.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“ vom 2. Dezember 2001 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

2.4. Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“**a) Forstliche Erschliessung**

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Dezember 2001 werden die bestehenden Wirtschaftswege in der Golfplatzzone soweit umgelegt, als sie für die Waldbewirtschaftung erforderlich sind. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäss der vom BVFD am 23. Januar 2002 erteilten Rodungsbewilligung die Golfverbindungswege längs dem Stützbach und der entsprechenden Wege östlich von Oberselfranga Richtung „Chneubüel“ so zu gestalten sind, dass sie gleichzeitig als forstliche Erschliessung mitbenützt werden können.

b) Autoverladebahnhof Selfranga

Im Bereich angrenzend an die Anlagen des Autoverladebahnhofs Selfranga (südlicher Bereich des Projektperimeters) soll der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg verlegt werden. Diese Strasse dient auch als Notzufahrt zu den Anlagen des Autoverladebahnhofs. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die besagte Strasse diese Funktion auch nach ihrer Verlegung erfüllen muss. Die Strasse muss mit Lastwagen befahrbar sein und zwecks Gewährleistung eines problemlosen Winterdienstes (Schneeräumung) mit einem Belag versehen werden.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“ vom 2. Dezember 2001 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

3.1. Erfordernis einer UVP und massgebliches Verfahren

Gemäss Anhang zur bundesrätlichen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unterliegt der geplante Golfplatz „Selfranga“ in der Gemeinde Klosters-Serneus als Anlagetyp 60.7 der förmlichen UVP nach Art. 9 des eidg. Umweltschutzgesetzes (USG). Massgebliches Verfahren im Sinne der UVPV ist das vorliegende Nutzungsplangenehmigungsverfahren. Zuständige Behörde ist somit die Regierung, welcher der Genehmigungsentscheid obliegt (Art. 37 Abs. 3 KRG).

3.2. Gegenstand der UVP (Projektbeschreibung)

Der Perimeter der Golfplatzzone in Klosters-Serneus umfasst eine Fläche von insgesamt rund 21 ha. Die Summe der intensiv genutzten Fläche beträgt ca. 7.8 ha, somit rund 37 % der Golfplatzzone. Die weder als Spielbahnen genutzten noch als Ausgleichsflächen anerkannten Flächen betragen knapp 5.4 ha oder rund 26 % der Golfplatzzone. Als Ausgleichsflächen können innerhalb der Golfplatzzone knapp 7.8 ha oder 37 % der Golfplatzzone angerechnet werden. Die sogenannte „Drittelsregel“ kann somit nicht ganz eingehalten werden. Ein Flächendefizit besteht bei den Pufferflächen.

Das Golfplatzprojekt „Selfranga“ in Klosters sieht den Bau einer 9-Loch Anlage, einer Driving Range, eines Putting- und eines Pitching-Greens und einer Bewässerungsanlage mit Wasserbezug aus der Entwässerung des Vereinatunnels der Rhätischen Bahn vor. Durch die Umnutzung der ehemaligen Bauleiterbaracke als Pro Shop, Garderobe mit Toiletten und Werkhof sowie dank der Benutzung des bestehenden Restaurants „Chesa Selfranga“ als Clublokal kann auf die Erstellung von neuen Gebäuden verzichtet werden. Ausser für die Tees und Greens sind keine Entwässerungen vorgesehen. Das aus diesen Anlagenteilen anfallende Abwasser soll aus dem Spielbereich abgeleitet und gezielt oberflächlich verrieselt werden („naturnahe Kläranlagen“). Innerhalb der intensiv genutzten Flächen sind Terrainveränderungen auf einer Fläche von ca. 1.2 ha vorgesehen. Die Spielbahnen werden vollständig mit Fahrwegen erschlossen, wobei als Golfmobile Elektrofahrzeuge vorgesehen sind.

Zur Gewährleistung eines möglichst umweltschonenden Golfplatzunterhalts wurde ein Betriebs- und Pflegereglement für den Golfplatz „Selfranga“ ausgearbeitet, welches vom Gemeinderat zu erlassen sein wird.

3.3. Inhalt der UVP

Inhalt der UVP bildet einerseits die Prüfung, ob die im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 12. Dezember 2000 enthaltenen Angaben im Hinblick auf die Vornahme der UVP vollständig und richtig sind (Art. 13 Abs. 1 UVPV). Es geht also darum zu prüfen, ob die Angaben im UVB genügen, um beurteilen zu können, ob die Anlage den Vorschriften entspricht und ob die im jetzigen Projektierungsstadium und nach heutigem Wissensstand absehbaren und dem Projekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen sowohl einzeln und gesamthaft als auch in ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet worden sind.

Inhalt der UVP bildet andererseits die Prüfung, ob bei der Anlage die Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich eingehalten werden (Art. 13 Abs. 3 UVPV), ob also das Projekt voraussichtlich mit den geltenden Vorschriften zum Schutz der Umwelt verträglich ist. Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung der Vorschriften über den Umweltschutz ergeben, bleiben vorbehalten. Sowohl bei der UVB-Vollständigkeitsprüfung als auch bei der eigentlichen UVP stützt sich die Regierung auf den Beurteilungsbericht des kantonalen Amtes für Umwelt (AfU) vom 9. November 2001 ab.

3.4. Beurteilung des UVB in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Als UVB im Sinne von Art. 9 Abs. 2 USG sind die folgenden, von der [REDACTED], von der [REDACTED], von der [REDACTED], vom [REDACTED], von der [REDACTED] und von den [REDACTED]

3.5. Beurteilung der materiellen Umweltverträglichkeit

a) Naturschutz, Schutz der wildlebenden Säugetiere und Vögel

Projektauswirkungen gemäss UVB:

Gemäss UVB dominieren heute im Projektgebiet Fettwiesen und Fettweiden. Mosaikartig über das ganze Areal verteilt sind jedoch vielfältige extensiv genutzte Bereiche zu finden, die seltenen Arten und „Spezialisten“ Lebensraum bieten. Die vielfältigsten Lebensräume finden sich an den steilen Nordhängen in „Selfranga“, „Inner Selfranga“ und „Chneubüel“. Die im Projektgebiet vorkommenden Feuchtgebiete sind gemäss UVB zwar klein, weisen aber trotz Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ein hohes Naturschutzpotential auf. Als einzige Pflanzenart der Roten Liste wurde im Projektgebiet das Gefleckte Knabenkraut gefunden.

Gemäss UVB weist das Projektgebiet im Ist-Zustand eine artenreiche Insektenfauna auf. Insgesamt wurden 32 Tagfalter- und 12 Heuschreckenarten festgestellt, von denen 10 resp. 3 Arten auf der Roten Liste aufgeführt sind. Zudem wurden 2 Libellenarten festgestellt. Aus der Klasse der Reptilien wurde an mehreren Stellen die Berg-eidechse und aus der Klasse der Amphibien zahlreiche Grasfrösche festgestellt. Bezüglich Vögel und Säugetiere wurde auf Felderhebungen verzichtet. Gemäss UVB ist davon auszugehen, dass im Projektgebiet keine seltenen Brutvogel- und Säugetierarten vorkommen.

Während der Bauphase finden im Projektgebiet gemäss UVB umfangreiche Erdarbeiten statt. Durch Erdbewegungen und Planierungen werden gemäss UVB zumindest vorübergehend Lebensräume zerstört, und deren Vernetzung untereinander wird unterbrochen. Besonders heikel sind gemäss UVB die Eingriffe in die ökologisch wertvollen Bereiche wie die Steilböschungen „Inner Selfranga - Chneubüel“ (Fahrweg und Bahn 7) und dem relativ artenreichen Bereich westlich der Selfrangastrasse. Insgesamt ist gemäss Beurteilung im UVB zwar mit negativen Projektauswirkungen auf die Fauna und die Flora zu rechnen. Da der Grossteil der Bauarbeiten jedoch ausserhalb der ökologisch wertvollsten Bereiche stattfinden wird, kann gemäss UVB mit entsprechenden Schutzmassnahmen (Abzäunen etc.) sichergestellt werden, dass die Verluste an naturschützerischen Werten gering bleiben.

Während der Betriebsphase ist gemäss UVB grundsätzlich mit keiner projektbedingten Mehrbelastung der Natur zu rechnen. In der Betriebsphase werden vielmehr die verbleibenden, golftechnisch nicht beanspruchten ebenen Flächen extensiviert und damit gegenüber dem Ausgangszustand ökologisch aufgewertet. Zudem werden gemäss UVB die in den Steillagen vorhandenen wertvollen Lebensräume gemäss Betriebsreglement gepflegt, womit deren Bestand langfristig gesichert werden kann. Durch die neu erstellten Flachwasserzonen entsteht gemäss UVB zusätzlicher Lebensraum für Libellen und Amphibien. Mit der Anlage neuer und der Pflege bestehender Steinhaufen wird Lebensraum für Insekten und Reptilien erhalten resp. geschaffen. Die vorgesehenen Massnahmen in der Betriebsphase führen nach Einschätzung im UVB mittel- bis langfristig zu einer ökologischen Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand.

Beurteilung:

Die zu erwartenden Lebensraumverluste für Arten der Roten Liste werden als erheblich beurteilt. So ist festzustellen, dass nahezu alle Flächen mit erhöhter Tagfalterdichte und auch ein Teil der Flächen mit hoher Falterdichte zerstört werden. Die ökologische Bedeutung der im UVB als Ausgleichsflächen bezeichneten Lebensräume ist dagegen als beschränkt zu beurteilen und ohnehin erst langfristig wirksam. Deshalb reichen die im UVB vorgeschlagenen Ausgleichsmassnahmen nicht aus, um die Verluste an schützenswerten Lebensräumen zu ersetzen. Um den Vorgaben von Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) zu genügen, sind weitere Ersatzmassnahmen erforderlich, wie z.B. Pflegeverträge für angrenzende, ökologisch wertvolle Flächen und andere pflegebedürftige Biotope in Klosters oder ein Beitrag an die ökologische Aufwertung der bisherigen Fischzuchtweiher. Gemäss Schreiben der [REDACTED] vom 5.10.01 betragen die Verluste an Flächen, welche gemäss Anhang 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) als schützenswert gelten, durch den Bau des Golfplatzes höchstens 1'200 m². Für die Zerstörung dieser Fläche bestehen z.T. auf direkt angrenzenden Parzellen ausreichende Möglichkeiten für Ersatzmassnahmen. Als naheliegendste Möglichkeit bietet sich die Parzelle Nr. 4378 an. Allerdings ist noch nicht abschliessend geklärt, welche Parzelle in den Pflegeplan aufgenommen werden kann. Da of-

fensichtlich genügend Alternativen vorhanden sind, wird es als ausreichend erachtet, wenn der Schutz und die Pflege der Ersatz- und Ausgleichsstandorte bis zur Einreichung des BAB-Verfahrens vertraglich geregelt sind.

Dem Betriebsreglement kann mit einzelnen Änderungen zugestimmt werden. Diese Änderungen haben jedoch keinen Einfluss auf die Nutzungsplanung. Es ist daher als ausreichend zu erachten, wenn das Betriebs- und Pflegereglement bis zur Einreichung des BAB-Verfahrens mit den zuständigen Fachstellen bereinigt wird.

b) Landschaftsschutz, Heimatschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB:

Gemäss UVB wird das Landschaftsbild im Raum „Selfranga“ durch verschiedene Moränen des ehemaligen Silvretta-Landquartgletschers geprägt, welche in unterschiedlichem Mass erkennbar sind. Im Raum „Bündi - Beriboda - Schwendi“ sind die ursprünglichen Moränenwälle gemäss UVB zwar noch erkennbar. Durch den Siedlungsbau und die Bautätigkeiten am Vereina- und Gotschnatunnel wurde das Landschaftsbild jedoch stark verändert. Östlich der Selfrangastrasse sind die geomorphologischen Strukturen noch weitgehend erhalten. Vor allem im Raum „Inner Selfranga“ sind die Moränenzüge deutlich erkennbar. In diesem Teilgebiet sind verschiedene Findlinge festzustellen. Im UVB werden die Moränen im Raum „Inner Selfranga“ denn auch als schützenswert beurteilt. Als Vorbelastungen für das Landschaftsbild sind die beiden bestehenden Hochspannungsleitungen sowie der Skilift „Selfranga“ zu nennen.

Während der Bauphase wird das Landschaftsbild gemäss UVB durch die tiefbaulichen Eingriffe beeinträchtigt. Durch den Einsatz eines grossen Maschinenparks lassen sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes während der Bauphase jedoch zeitlich auf eine Sommersaison begrenzen. Das Gefüge der verschiedenen Moränenarme kann gemäss UVB aufgrund verschiedener Projektoptimierungen in den grossen Zügen erhalten werden. Eine Beschädigung von geomorphologischen Feinstrukturen ist jedoch gemäss UVB unvermeidlich. Die stärksten Eingriffe werden

nach UVB durch den Bau von Golfwegen in steilerem Gelände, insbesondere bei der Spielbahn 6, verursacht. Die neuen Böschungen werden gemäss UVB entweder mit Weiden bestockt oder mit einer Trockenwiesenmischung eingesät.

In der Betriebsphase wird das Landschaftsbild gemäss UVB einerseits durch die Terrainveränderungen und andererseits durch die Sandbunker sowie die in sattem Grün in Erscheinung tretenden Spielbahnen geprägt. Die vorgesehenen wenigen Pflanzungen werden dagegen das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern.

In Bezug auf die Aspekte des Heimatschutzes wird im UVB auf die Meldepflicht bei etwaigen archäologischen Funden und Befunden hingewiesen. Gemäss UVB ist es vorgesehen, ein entsprechendes Merkblatt an die Baufirmen abzugeben.

Beurteilung:

Die spezielle geomorphologische Bedeutung des Projektgebiets wird von der zuständigen Fachstelle bestätigt. Zugleich muss festgestellt werden, dass die Empfehlungen im geomorphologischen Fachgutachten kaum ins Projekt eingeflossen sind. Daher ist anzunehmen, dass die Terrainveränderungen an verschiedenen Stellen sogar grösser ausfallen werden als im zitierten Fachgutachten angenommen. Die Geländeeingriffe, wie sie z.B. im Detailplan „Bahn 5 und Abschlag 6“ dargestellt sind, werden deshalb in dieser Moränenlandschaft als unzulässig erachtet. Es sind folgende Projektoptimierungen ins Auge zu fassen:

- Verzicht auf den Abtrag bei den östlichen Tees 6/15.
- Verzicht auf die Bunker beim Green 6 und Reduktion der Aufschüttung.
- Verzicht auf die Aufschüttung und Südwärtsverlegung der östlichen Tees 7/16.
- Verzicht auf die Aufschüttung und Südwärtsverlegung der östlichen Tees 8/17.
- Verzicht auf den nordseitigen Bunker beim Green 8 (eventualiter aussenseitig begrünen oder mit Sträuchern kaschieren).
- Verzicht auf die Aufschüttung bei den Tees 9/18 oder Verlegung dieser Tees.
- Südwärtsverschiebung des Wegs zwischen Tee 7/16 und der Gabelung beim Golf Academy Center.

Die Landschaftseingriffe im Raum „Beriboden“ werden von der Fachstelle, im Gegensatz zum UVB, als erheblich beurteilt. Auf Anträge für besondere Massnahmen zum Schutz der Landschaft in diesem Teilgebiet wird jedoch verzichtet.

Grundsätzlich wird ausserdem die Verschiebung einer genaueren Planung der Golfplatzwege auf das Bauprojekt kritisiert, weil der Bau dieser Wege insbesondere in den steilen Geländepartien zu erheblichen Geländeeingriffen und damit zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft führen kann. Um die Wegebauten besser ins Landschaftsbild einzupassen, ist an Stelle der im UVB dargestellten Bauweise für die Golfwege mit z.T. grossflächigen Böschungen und Gestaltungssteinen mit Weidenstecklingen der Einsatz von Textomur-Stützmauern zu prüfen. Falls keine landschaftlich befriedigende Lösung für den Wegebau gefunden werden kann, muss allenfalls auch der Verzicht auf befahrbare Wege nochmals geprüft werden. Die geäusserte Absicht, die Golfwege massenneutral zu bauen, wird hingegen ausdrücklich begrüsst und ist als verbindliche Massnahmen ins Bauprojekt aufzunehmen.

c) Wald

Projektauswirkungen gemäss UVB/Beurteilung:

Gemäss den Angaben im Rodungsgesuch beträgt die angebehrte Rodungsfläche ca. 430 m². Rund 200 m² können an Ort und Stelle wieder aufgeforstet werden. Für die restlichen 230 m² wird Ersatz andernorts (Aufforstung der Schneise der ehemaligen Sprungschanze) geleistet. Für weitere rund 1700 m² Waldfläche entlang des Stützbachs muss aus golftechnischen Gründen ein Niederhalteservitut begründet werden. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Aufforstungsfläche aus dem Strassenbau. Diese Fläche soll gemäss UVB als Grünerlengebüsch unterhalten werden. Sowohl die erforderliche Rodungsbewilligung als auch eine Bewilligung für das Niederhalteservitut wurde mit der Verfügung Nr. 005/02 vom 23. Januar 2002 vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement erteilt.

Gewisse Vorbehalte sind gegenüber einem in steilem, geomorphologisch heiklen Moränengelände geplanten Golfweg anzumelden, da nicht klar ist, ob Stabilitätsprobleme auftreten oder Hangsicherungen nötig sind. Im Rahmen der Detailprojektie-

rung ist dem Aspekt „Hangstabilität“ besondere Beachtung zu schenken und das Wegtrasseee gegebenenfalls anzupassen.

d) Oberflächengewässer, Fischerei

Projektauswirkungen gemäss UVB:

Gemäss UVB durchquert als einziges Oberflächengewässer der Katzenbach das Golfplatzareal. Der Katzenbach ist im Ist-Zustand bei Leusügga auf einer Strecke von ca. 40 m und ab dem Golfplatzperimeter bis zur Fischzuchtanstalt vollständig eingedolt. Im Projekt ist vorgesehen, den Katzenbach bei Leusügga auszudolen und mit einem Ufersaum wiederherzustellen. Im Abschnitt zwischen dem Eintritt in den Golfplatz und der Driving Range wird der Katzenbach gemäss UVB im Vergleich zum Ist-Zustand aufgewertet, da die Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entfallen. Im unteren Abschnitt durchquert der Katzenbach die Driving Range und den Einlochungsbereich der Bahn 9 und wird hier mehr die Funktion eines golftechnischen Hindernisses haben. Während der Bauphase ist gemäss UVB mit keinen negativen Auswirkungen auf den Katzenbach zu rechnen, sofern eine sorgfältige Bauweise gewählt wird.

Im Projekt ist die Errichtung von drei abgedichteten Teichen enthalten. Diese sollen so gestaltet werden, dass sie als Amphibienlaichgewässer dienen können. Über die Hälfte der Ufer erhalten einen 5 m breiten Ufersaum. Der Bau der Teiche selbst hat keine Auswirkungen auf die Belange des Oberflächengewässerschutzes.

Während der Betriebsphase lassen sich negative Projektauswirkungen auf den Katzenbach und mittelbar auf die Fischzuchtanstalt, sei es durch unsachgemässen Umgang mit landwirtschaftlichen Hilfsstoffen wie Fungiziden, sei es durch die Einleitung von Teichwasser im Herbst (vgl. unten), nicht von vornherein ausschliessen. Um jegliches Risiko einer projektbedingten Beeinträchtigung der Fischbrut in der Fischzuchtanstalt zu vermeiden, wird im UVB vorgeschlagen, dass der Golfclub einen Beitrag an das Projekt eines Grundwasserbrunnens für die Wasserversorgung der Fischzuchtanstalt leistet.

Nach der erstmaligen Befüllung der Teiche mit Leitungswasser sollten sich gemäss UVB die Wasserspiegel der Teiche aufgrund der Niederschläge halten. Lediglich bei extrem trockener Witterung ist eine Wasserzufuhr aus dem Bewässerungsnetz vorgesehen. Ein Sonderfall bezüglich der Wasserhaltung stellt der kleinere Teich bei Selfranga dar. Um den Skibetrieb nicht zu behindern, muss gemäss UVB dieser Teich im Herbst jeweils entleert werden. Das Teichwasser soll gemäss UVB dosiert in den Katzenbach eingeleitet werden. Alle drei Teiche sollen, wie oben erwähnt, als Amphibienlaichgewässer dienen können. Als Massnahmen zum Schutz der Ufervegetation ist gemäss UVB vorgesehen, den 5 m breiten Ufersaum als „out of bound“-Zone auszuscheiden. Damit kann gemäss UVB erreicht werden, dass diesen neuen Lebensräumen trotz ihrer Künstlichkeit ein gewisser ökologischer Wert zuwachsen wird.

Beurteilung:

Aus Sicht des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei wird die vorgesehene Ausdolung des Katzenbachs auf einer Strecke von ca. 40 m ausdrücklich begrüsst. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, dass der ökologische Gewinn, welcher mit der Ausdolung erzielt werden kann, durch den Einbezug des Katzenbachs in die Driving Range und die Spielbahn 9 mehr als nur rekompensiert wird. Die Degradierung des Katzenbachs zum Golfplatzhindernis auf einer Länge von beinahe 200 m sowie das projektbedingte erhöhte Risiko einer Beeinträchtigung der Fischbrut durch Schadstoffeinträge in den Katzenbach lösen eine Ersatzpflicht gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über die Fischerei (BGF) aus. Deshalb ist der Golfplatzbetreiber zu verpflichten, für eine vom Katzenbach unabhängige Wasserversorgung für die Fischzuchtanstalt aufzukommen. Die Baukosten für einen Grundwasserbrunnen mit einer max. Förderleistung von ca. 15 l/s dürften sich auf rund Fr. 25'000.-- belaufen. Dem steht ein Schadenpotential von rund Fr. 70'000.-- gegenüber (70'000 - 90'000 Sömmerlinge zu Fr. 0.80). Die Übernahme der Baukosten für eine vom Katzenbach unabhängige Wasserversorgung für die Fischzuchtanstalt bis maximal Fr. 25'000.-- durch den Golfclub wird deshalb als verhältnismässig beurteilt.

Für sämtliche Eingriffe im und am Katzenbach sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase (Teichentleerungen) ist der örtliche Hauptfischereiaufseher beizuziehen. Dessen Anordnungen sind einzuhalten.

Bezüglich der geplanten drei Teiche ist festzuhalten, dass diese ausdrücklich als Wasserhindernisse und damit als Golfanlageanteile und nicht als Oberflächengewässer zu betrachten sind. Die im Projekt vorgesehene naturnahe Gestaltung der Wasserhindernisse wird zwar ausdrücklich befürwortet. Der ökologische Wert darf aber nicht überbewertet werden (vgl. hierzu auch die Erwägungen Ziffer 3.5 lit. a hievor).

e) Grundwasser

Projektauswirkungen gemäss UVB:

Gemäss UVB befinden sich innerhalb des Golfplatzperimeters zwei Quellen. Die Quelle bei „Leusügga“ wird gemäss UVB heute noch genutzt. Sie speist drei private Brunnen, wobei nur ein geringer Anteil der Quellschüttung hierzu abgeleitet wird. Der grössere Anteil wird als Fassungsüberlauf in den Katzenbach und der Brunnenüberlauf in die Kanalisation eingeleitet. Die zweite bei „Aertjta“ gelegene Quelle wird heute nicht mehr genutzt. Das Quellwasser wird direkt in den Katzenbach abgeleitet. Für die beiden Quellen sind im rechtsgültigen Zonenplan 1:2'500 vom 26. Oktober 1999, welcher mit RB Nr. 1114 vom 3. Juli 2001 genehmigt wurde, keine Schutz-zonen ausgeschieden.

Gemäss UVB ist während der Bauphase mit keinen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen, sofern den empfindlichen Verhältnissen mit einer zeitgemässen Bauweise Rechnung getragen wird. Im UVB werden Schutzmassnahmen betreffend Lagerung und Umschlag von Treib- und Schmierstoffen sowie der vorsorglichen Lagerung von Ölbindemittel vorgeschlagen, welche in die Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden sollen.

In der Betriebsphase können sich gemäss UVB Projektauswirkungen auf das Grundwasser durch Ausschwemmungen von Dünger und Pflanzenschutzmittel ergeben. Um die Belastung des Grundwassers durch Auswaschverluste soweit als möglich zu vermindern, wird das gesammelte Sickerwasser aus den Tees und Greens in Hangverrieselungsanlagen eingeleitet und über den bewachsenen Boden versickert.

Beurteilung:

Gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte liegt der Golfplatz im zentralen Bereich innerhalb einer Grundwasserschutzzone und im Gewässerschutzbereich Zone A. Die randlichen Bereiche in „Beriboden“ sowie in „Inner Selfranga“ und „Riedboden“ liegen im Gewässerschutzbereich Zone C. Gemäss UVB werden die Aspekte des Grundwasserschutzes, eine sorgfältige Bauweise und ein sorgfältiger Umgang mit landwirtschaftlichen Hilfsstoffen vorausgesetzt, nicht oder zumindest nicht in erheblichem Ausmass berührt. Die Beurteilung der Projektauswirkungen gemäss UVB auf das Grundwasser erscheint richtig.

Für den Bau des Golfplatzes ist eine Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) erforderlich. In dieser Bewilligung werden die erforderlichen Gewässerschutzmassnahmen detailliert festgelegt. Die Bewilligung wird im Rahmen des BAB-Verfahrens vom AfU erteilt und kann in Aussicht gestellt werden.

f) Lufthygiene, Lärmschutz, Erschütterungen

Projektauswirkungen gemäss UVB/Beurteilung:

Gemäss UVB ist davon auszugehen, dass im Raum „Selfranga“ im Ausgangszustand die geltenden Immissionsgrenzwerte - ausser für Ozon - eingehalten sind. Während der Bauphase entstehen gemäss UVB Mehremissionen durch Materialtransporte sowie durch die Baumaschinen, welche jedoch keinen messbaren Einfluss auf die Immissionssituation in Klosters haben werden. Als vorsorgliche emissionsbegrenzende Massnahme wird im UVB vorgeschlagen, in der Devisierung ausdrücklich Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verlangen.

Während der Betriebsphase ist gemäss UVB nach der Eröffnung der Umfahrung in Klosters innerorts mit einem projektbedingten Mehrverkehr von maximal 14 - 17 % an Spitzentagen zu rechnen. Im Jahresmittel dürfte der vom Golfplatz induzierte Mehrverkehr im Innerortsbereich von Klosters im Bereich einiger Prozente liegen. Auf der Selfrangastrasse wird der Ziel- und Quellverkehr des Golfplatzes an Spitzentagen ein Mehrfaches des heutigen Verkehrsaufkommens ausmachen. Die Beurteilung im UVB, dass die Luftschadstoffimmissionssituation im Projektgebiet auch künftig hauptsächlich vom Durchgangsverkehr auf der Kantonsstrasse sowie den Feuerungen beeinflusst wird, und dass der Golfplatzverkehr als Emissionsquelle von Ozon-Vorläufersubstanzen im Raum Klosters-Serneus von untergeordneter Bedeutung sein wird, kann geteilt werden. Mehremissionen sind zwar aus lufthygienischer Sicht grundsätzlich immer unerwünscht. Der projektbedingte Mehrverkehr stellt deswegen jedoch keinen Ausschlussgrund für das Golfplatzvorhaben dar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Golfplatz an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist.

Für den Golfplatzunterhalt ist gemäss UVB mit einem im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung um maximal fünf mal höheren Treibstoffverbrauch zu rechnen. Die Auswirkungen der vom Golfplatzunterhalt verursachten Schadstoffemissionen auf die Immissionen wurden im UVB nicht bewertet. Es besteht jedoch hinreichende Gewähr, dass der Maschineneinsatz beim Golfplatzunterhalt zu keiner Überschreitung von Immissionsgrenzwerten nach der eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) führen wird.

Bezüglich Lärm wird im UVB nachvollziehbar aufgezeigt, dass der projektbedingte Mehrverkehr zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) führen wird, und dass der Betriebslärm die massgeblichen Planungswerte einzuhalten vermag.

g) Bodenschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB:

Gemäss Angaben im Bodenbericht haben die kleinräumig stark variierenden Bodenbildungsfaktoren zu einem entsprechend kleinräumigen Wechsel der Bodeneinheiten geführt. Auf die detaillierte Darstellung der vorkommenden Bodeneinheiten wurde deshalb verzichtet. Stattdessen wurden in zwei Karten Einheiten nach Wasserhaushaltsgruppe und Gründigkeit sowie nach Bodenverdichtungsempfindlichkeit dargestellt. Aus diesen Karten geht hervor, dass hauptsächlich normal durchlässige eher flachgründige Böden vorkommen, die normal bis schwach verdichtungsempfindlich sind. Kleinräumig kommen jedoch auch flachgründige stauwasser- und hangwasser-geprägte Böden vor, die stark bis extrem verdichtungsempfindlich sind.

Gemäss Erdbewegungsplan sind innerhalb der intensiv genutzten Flächen Terrainveränderungen auf einer Fläche von insgesamt rund 1.2 ha vorgesehen. Die Terrainveränderungen sind für den Bau der Tees, Greens und Spielhindernisse sowie für die Beseitigung von Sichthindernissen erforderlich. Die Fairways werden dagegen gemäss UVB auf dem vorhandenen natürlichen Boden angelegt.

Aus der Karte der Bodenverdichtungsempfindlichkeit geht hervor, dass Terrainveränderungen z.T. auch in stark bis extrem verdichtungsanfälligen Böden vorgesehen sind. Im Bodenbericht werden verschiedene Bodenschutzmassnahmen empfohlen. Für die Umsetzung im Einzelnen ist gemäss UVB der Beizug eines Umweltbaubegleiters vorgesehen.

Beurteilung:

Mit dem Bodenbericht sowie den Angaben im UVB zur Vegetation und zu den Aspekten des Bodenschutzes liegen fundierte Grundlagen zum Ausgangszustand vor. Gestützt auf diese Grundlagen ist davon auszugehen, dass das Golfplatzprojekt ausserhalb der Spielbahnen, Übungsanlagen etc. keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden verursachen wird. Aus Sicht des Bodenschutzes ist indes nicht nur die Bau- und Betriebsphase der Anlage von Interesse, sondern auch

deren allfällige Stilllegung. Der UVB enthält keine Angaben, wie das Golfplatzareal nach einer Stilllegung der Anlage wiederhergestellt werden kann. Von spezieller Bedeutung wäre dabei die Frage, in wie weit die Golfinfrastrukturen, namentlich die Bewässerungsanlage, für landwirtschaftliche Zwecke umgenutzt werden könnten, wo welche Rekultivierungsziele bestehen und in wie weit die Rückführbarkeit beim vorliegenden Projekt im Bereich der Terrainveränderungen, insbesondere bei den verdichtungsempfindlichsten Böden gewährleistet ist. Es wird deshalb gestützt auf Art. 33 USG und Art. 6 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) angeordnet, dass bei extrem verdichtungsanfälligen Böden ausschliesslich „standortgebundene“ Terrainveränderungen zulässig sind, und dass in allen übrigen Bereichen Terrainveränderungen dort vorgenommen werden dürfen, wo die Rückführbarkeit in die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist. Im Rahmen der Bauprojektierung sind unter Beizug des Umweltbaubegleiters die Bodenabklärungen entsprechend zu verfeinern, der Bodenbericht zu ergänzen und die „Ausschlussgebiete“ für Terrainveränderungen in den Ausführungsplänen zu bezeichnen. Für die Bauausführung ist der Umweltbaubegleitung zudem Weisungsbefugnis gegenüber der örtlichen Bauleitung zu erteilen.

h) Abfallbewirtschaftung

Gemäss Bodenbericht sind im Bereich des Bauinstallationsplatzes des Vereinatunnels und westlich des Weilers „Selfranga“ Schüttungen unbekannter Herkunft und Zusammensetzung vorhanden. Die Spielbahnen 1/10, 4/13 sowie der Weiher auf „Beriboden“ tangieren solche Altablagerungen. Der zuständigen Amtsstelle waren bis anhin in diesem Gebiet keine Altablagerungen bekannt. Um sicherzustellen, dass durch den Bau der Spielbahnen und der Golfspielhindernisse keine Sanierung von Altablagerungen ausgelöst wird, müssen im Rahmen der Bauprojektierung in Absprache mit dem AfU der Baugrund in den fraglichen Bereichen näher untersucht und die allenfalls notwendigen Massnahmen festgelegt werden.

i) Nutzungen

Gemäss UVB wird der Grossteil der Flächen im Golfplatzperimeter landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen westlich der Selfrangastrasse werden beweidet, die Flächen östlich der Selfrangastrasse gemäht. Fruchtfolgeflächen werden keine beansprucht. Die Steilhänge werden z.T. seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Während der Bauphase gehen gemäss UVB praktisch die ganzen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. In der Betriebsphase betragen die Flächenverluste für die Landwirtschaft insgesamt rund 8 ha. Die übrigen Flächen können weiterhin, wenn auch nur noch extensiv, landwirtschaftlich genutzt werden. Seitens der zuständigen Fachstellen kann dem Golfplatzprojekt ohne besondere Auflagen zugestimmt werden.

Gemäss UVB sind die Selfrangastrasse sowie der Schluchtweg entlang dem Stützbach als offizielle Wanderwege ausgeschieden. Der Schluchtweg muss gemäss UVB aufgehoben und auf die orographisch linke Seite des Stützbachs verlegt werden. Diese Verlegung wird gemäss UVB rechtzeitig vor Baubeginn des Golfplatzes erfolgen, so dass nicht mit Einschränkungen der Wandermöglichkeiten zu rechnen ist. In der Betriebsphase bestehen keine projektbedingten Beeinträchtigungen von Wanderwegen. Gegen die Wegverlegung werden keine Einwände geltend gemacht, doch sind die Wanderwege wieder entsprechend zu signalisieren und markieren.

3.6. Schlussfolgerung

a) In formeller Hinsicht

In seiner formellen Beurteilung gelangt die Regierung zum Schluss, dass der im Auftrag des [REDACTED] von der [REDACTED] erstellte UVB vom 12. Dezember 2000 inklusive der Zusatzunterlagen gemäss Ziffer 3.4 hier vor betreffend das Vorhaben Golfplatz „Selfranga“ die zum heutigen Zeitpunkt absehbaren Konflikte mit den in Art. 3 Abs. 1 UVPV aufgeführten Umweltrechtsbereichen im Wesentlichen vollständig aufzeigt. Die Richtigkeit der Angaben im UVB ist

unbestritten. Eine Beurteilung der Rechtskonformität des Golfplatzvorhabens ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie gestützt auf die bei den zuständigen Fachstellen vorhandenen Grundlagen und Informationen möglich.

b) In materieller Hinsicht

In materieller Hinsicht kommt die Regierung zusammenfassend gestützt auf den UVB sowie die Stellungnahmen der beigezogenen kantonalen Amtsstellen zu folgenden Schlüssen:

- Aus Sicht des Naturschutzes, des Schutzes wildlebender Säugetiere und Vögel, des Landschaftsschutzes sowie der Walderhaltung ist davon auszugehen, dass das Golfplatzprojekt Klosters mit den im UVB vorgesehenen Massnahmen sowie einer zusätzlich beantragten Ersatzmassnahme den massgeblichen Bestimmungen entspricht, sofern weitere Projektoptimierungen vorgenommen werden.
- Aus Sicht des Gewässerschutzes und der Fischerei ist festzuhalten, dass das Golfplatzprojekt zu keinen Gewässerbeeinträchtigungen führen wird, wenn für die kantonale Fischzuchtanstalt eine vom Katzenbach unabhängige Wasserversorgung realisiert wird und wenn eine sorgfältige Bauweise sowie ein sparsamer Einsatz von landwirtschaftlichen Hilfsstoffen beim Golfplatzunterhalt gewährleistet wird.
- Aus Sicht des Lärmschutzes und der Lufthygiene ist festzuhalten, dass die Erstellung und der Betrieb des neuen Golfplatzes an Spitzentagen im Innerortsbereich von Klosters einen nicht unerheblichen Mehrverkehr induziert. Im Jahresdurchschnitt wird der vom Golfplatz induzierte Mehrverkehr jedoch keinen messbaren Einfluss auf die Luftschadstoff-Immissionen und keine wahrnehmbar höheren Lärmimmissionen verursachen.
- Aus Sicht des Bodenschutzes ist festzuhalten, dass die im Projektgebiet vorkommenden Böden als Baugrund grossmehrheitlich relativ unproblematisch sind, dass jedoch lokal mit stark bis extrem verdichtungsanfälligen Böden zu rechnen ist. Um irreversible Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden und um die Rückführbarkeit in die landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten, ist im Rahmen der

Bauprojektierung unter Beizug des Umweltbaubegleiters abzuklären, wo und mit welchen Mitteln Terrainveränderungen vorgenommen werden können, und wo allenfalls auf jegliche Bodeneingriffe zu verzichten ist. Zudem ist ein Rückbaukonzept auszuarbeiten und ins Bauprojekt zu integrieren. Der Beizug eines Umweltbaubegleiters für die weitere Projektierung und die Bauausführung ist in jedem Fall unerlässlich.

- Aus Sicht der Abfallbewirtschaftung ist festzuhalten, dass im Raum des Weihers „Beriboda“ westlich des Weilers „Selfranga“ Altablagerungen tangiert werden, über deren Zusammensetzung nichts Näheres bekannt ist. Um Problemen bei der Bauausführung vorzubeugen, sind möglichst rasch Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- Aus Sicht der Landwirtschaft ist festzuhalten, dass durch den projektbedingten Kulturlandverlust keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz bedroht werden. Bezüglich Wanderwege ist festzuhalten, dass der Bau und Betrieb des Golfplatzes „Klosters“ zu keinen Einschränkungen der Wandermöglichkeiten führen wird.

c) Gesamtbeurteilung

In seiner Gesamtbeurteilung gelangt die Regierung zum Schluss, dass das Golfplatzprojekt „Selfranga“ unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt entspricht, und dass die für dieses Vorhaben erforderliche kantonale Bewilligung, insbesondere die Zustimmung zur kommunalen Baubewilligung nach Art. 5 KRG, in Aussicht gestellt werden kann.

Die projektbedingte Nutzungsplanung zur Realisierung des Golfplatzes Klosters, bestehend aus einer Ergänzung des Baugesetzes mit Bestimmungen zur Golfplatzzone (Art. 32^{bis} BauG), einem Zonenplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“, einem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“ und einem Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 „Golfplatz Selfranga“, kann somit mit den vorstehend unter Abschnitt C, Ziffer 2.1 bis 2.4 beschriebenen Hinweisen genehmigt werden.

4. Abschliessend erforderliche Bewilligungsverfahren

Im Anschluss an die mit vorliegendem Beschluss zu genehmigende Nutzungsplanung bedarf es zur Realisierung des vorgesehenen Golfplatzes „Selfranga“ in der Gemeinde Klosters-Serneus noch einer Baubewilligung der Standortgemeinde gemäss Art. 5 Abs. 1 KRG.

Das Bauprojekt hat alle vorgesehenen Anlageteile zu enthalten. Die im UVB sowie im vorliegenden Genehmigungsbeschluss enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind im Rahmen der Projektierung mitzuberücksichtigen. Soweit gewisse Auflagen, namentlich solche für die Bau- und Betriebsphase, im Baueingabeprojekt nicht berücksichtigt werden können, sind sie durch die Gemeinden mittels Auflagen in der Baubewilligung selbst anzuordnen. Die Baubewilligung der Standortgemeinde ist vor deren Eröffnung an die Gesuchsteller mitsamt den erforderlichen Auflagen, Baueingabeplänen, Betriebsbedingungen und weiteren erforderlichen Unterlagen noch dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) zur Zustimmung zu unterbreiten (Art. 5 Abs. 2 KRG), wobei anzumerken ist, dass es sich um ein nutzungskonformes Bauvorhaben gemäss Art. 22 RPG handeln wird. Für den Bau des Golfplatzes ist sodann eine Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) erforderlich.

Weitere Bewilligungen gestützt auf die Spezialgesetzgebung sind aufgrund des gegenwärtigen Kenntnisstandes über das Projekt nicht erforderlich. Sofern für die Realisierung des Golfplatzprojektes nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen trotzdem noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen notwendig sind, bleiben die entsprechenden Verfügungen vorbehalten.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG und Art. 9 USG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 2. Dezember 2001 verabschiedete **Baugesetzesrevision** (Art. 32^{bis} „Golfplatzzone“) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2'500** „Golfplatz Selfranga“ vom 2. Dezember 2001 wird genehmigt.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'500** „Golfplatz Selfranga“ vom 2. Dezember 2001 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Aus forstlicher Sicht ist es wichtig, dass im Rahmen der Waldrandgestaltung einheimische und standortgerechte Pflanzen eingesetzt werden.
 - b) Es wird darauf hingewiesen, dass zahlreiche im Rahmen der UVP geforderten Verbesserungen im Generellen Gestaltungsplan noch nicht dargestellt sind und deshalb im Bauprojekt berücksichtigt werden müssen.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500** „Golfplatz Selfranga“ vom 2. Dezember 2001 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis und folgender Auflage genehmigt:
 - a) Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss der vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement erteilten Rodungsbewilligung Nr. 005/02 vom 23. Januar 2002 die Golfverbindungswege längs dem Stützbach und der entsprechende Weg östlich von Oberselfranga Richtung „Chneubüel“ so zu gestalten sind, dass sie gleichzeitig als forstliche Erschliessung mitbenützt werden können.

- b) Die beim Autoverladebahnhof Selfranga verlegte Strasse muss als Notzufahrt zum Autoverladebahnhof mit Lastwagen befahrbar sein, was zwecks Gewährleistung eines problemlosen Winterdienstes (Schneeräumung) ihre Ausgestaltung mit einem Belag nötig macht.
5. Es wird gestützt auf den in den Erwägungen (Abschnitt C, Ziffer 3.4) erwähnten Umweltverträglichkeitsbericht „Golfplatz Klosters“ vom 12. Dezember 2000 (UVB inkl. Zusatzunterlagen) und auf den dazu erstellten Beurteilungsbericht des Amtes für Umwelt (AfU) vom 9. November 2001 **festgestellt**, dass die vorgesehene Golfplatzanlage „Selfranga“ gemäss der vorliegenden projektbedingten Nutzungsplanung, bestehend aus einer Ergänzung des Baugesetzes (Art. 32^{bis} BauG), einem Zonenplan „Golfplatz Selfranga“ 1:2'500, einem Generellen Gestaltungsplan „Golfplatz Selfranga“ 1:2'500 und einem Generellen Erschliessungsplan „Golfplatz Selfranga“ 1:2'500, vom 2. Dezember 2001 **umweltverträglich** errichtet und betrieben werden kann, sofern die folgenden Auflagen eingehalten werden:
- a) Die im UVB vorgeschlagenen Ersatz-, Ausgleichs- und Umweltschutzmassnahmen sind zu realisieren. Die in Kapitel 5 des Geomorphologischen Gutachtens enthaltenen Änderungsvorschläge sind soweit als möglich zu berücksichtigen.
 - b) Für die Umsetzung der Umweltschutzmassnahmen ist ab der Bauprojektierung ein Umweltbaubegleiter beizuziehen. Der Name des Umweltbaubegleiters ist dem AfU spätestens bis Baubeginn mitzuteilen.
 - c) Der Zustand des Geländes ist vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten fotografisch zu dokumentieren, und die Fotodokumentation ist zusammen mit dem Abnahmeprotokoll des ökologischen Baubegleiters dem AfU zuzustellen.

- d) Die ausserhalb des Golfplatzareals gelegenen Ersatz- und Ausgleichsstandorte sind mittels Dienstbarkeitsverträgen und/oder durch Überlagerung mit einer Naturschutzzone langfristig zu schützen.
- e) Die Pflege der Ersatz- und Ausgleichsstandorte ist vertraglich zu regeln. Die kommunale Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die entsprechenden Bewirtschaftungsverträge vorliegen.
- f) Im Rahmen der weiteren Projektierung ist das Golfplatzprojekt bezüglich der landschaftlichen Einpassung zu optimieren. Die am deutlichsten ausgebildeten Kammlinien und Kuppen, insbesondere der Moränen I, IIb und III, sollen möglichst ungeschmälert erhalten bleiben.
- g) Im Bereich von extrem verdichtungsanfälligen Böden dürfen nur die an diesem Standort notwendigen Terrainveränderungen („standortgebundene“ Eingriffe) vorgenommen werden. Diese Terrainveränderungen dürfen sodann nur in Absprache und nach Anweisungen des Umweltbaubegleiters ausgeführt werden. In allen übrigen Bereichen sind Terrainveränderungen nur zulässig, wenn die Rückführbarkeit dieser Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist.
- h) Für den Golfplatz Klosters ist ein Rückbaukonzept auszuarbeiten.
- i) Im Rahmen der Arbeitsvergaben ist sicherzustellen, dass die Baulärmrichtlinie sowie die Baurichtlinie „Luft“ (Entwurf) des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL eingehalten werden.
- j) Im Bereich der Spielbahnen 1/10, 4/13 und beim Weiher „Beriboden“ sind in Absprache mit dem AfU umgehend Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Allenfalls weitere erforderliche Massnahmen sind ins Bauprojekt aufzunehmen.

- k) Für die Golfwege ist eine möglichst landschaftsschonende Bauweise vorzusehen. Das Bauprojekt ist bis zur Baueingabe mit dem Amt für Natur und Landschaft (ANL) und dem Amt für Wald (AfW) zu bereinigen.
 - l) Das Betriebs- und Pflegereglement ist bis zur Baueingabe mit den betroffenen Amtsstellen zu bereinigen.
 - m) Der Golfclub beteiligt sich an den Baukosten für eine vom Katzenbach unabhängige Wasserversorgung für die kantonale Fischzuchtanstalt in Klosters bis maximal Fr. 25'000.--.
6. Der vorliegende Regierungsbeschluss, der Umweltverträglichkeitsbericht (welcher sich aus dem von der [REDACTED] ausgearbeiteten Bericht „Golfplatz Klosters“ vom 12. Dezember 2000, dem Anhang mit Teilberichten, ergänzenden Unterlagen, dem Betriebs- und Pflegereglement und den dazugehörigen Plänen zusammensetzt) sowie der Beurteilungsbericht des AfU können - ab öffentlicher Bekanntgabe im Kantonsamtsblatt - während 20 Tagen beim Amt für Raumplanung, Grabenstrasse 1, Ausstellungsraum, 5. Stock, 7000 Chur, eingesehen werden (Auflage nach Art. 20 UVPV).
7. Gegen den vorliegenden Beschluss kann innert 20 Tagen seit Eröffnung Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben werden. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

10. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ft
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] n
[REDACTED] t
[REDACTED]

