

GR_GERICHTE VR3 2019 99 vom 11. März 2025

GR Gerichte, 2025-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2019_99

FR: GR_GERICHTE VR3 2019 99 du 11 mars 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2019 99 del 11 marzo 2025

Regeste

Ortsplanungsrevision | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Am 1. Januar 2025 trat im Kanton Graubünden die Justizreform 3 in Kraft. Das Kantons- und das Verwaltungsgericht wurden zum neuen Obergericht des Kantons Graubünden fusioniert, welches ab diesem Datum die Verwaltungsgerichtsbarkeit ausübt (vgl. Art. 55 Abs. 1 Ziff. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden vom 14.09.2003; BR 110.100). Gemäss Art. 122 Abs. 5 GOG (BR 173.000) werden Verfahren, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes (am 1. Januar 2025) beim Kantons- oder Verwaltungsgericht hängig sind, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Obergericht übertragen. 2.1. Die vorliegend zu beurteilende Beschwerde richtet sich gegen den Regierungsbeschluss vom 5. November 2019 (Protokoll Nr. 815/2019), mit welchem unter dem allgemeinen Vorbehalt bezüglich zukünftiger Bewilligungen für die Verwirklichung der Planung die von den Stimmberechtigten der Gemeinde C._____ am 14. September 2018 beschlossene projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus Teilrevision Baugesetz (Art. 13 und 23), Zonenplan 1:1000 D._____, Genereller Gestaltungsplan 1:1000 D._____, Genereller Erschliessungsplan 1:1000 D._____, Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Pistenkorrektur E._____/F._____ G._____/H._____ und Zonenplan 1:10000 Wald- und Wildschonzone E._____, mit Bedingungen, Auflagen sowie formellen Korrekturen bezüglich Plandarstellung genehmigt (vgl. Dispositiv-Ziffer I.1 – I.6; act. B.1, S. 38 ff.) sowie die Gesuche der Gemeinde C._____ zur Rodung von 457 m² Waldareal zwecks Erstellung einer Parkierungsanlage und zur Rodung von 4'121 m² Waldareal zwecks Realisierung von vorgesehenen Pistenanpassungen in den Gebieten H._____ und E._____ – F._____ G._____ im öffentlichen Wald auf Territorium der Gemeinde C._____ je unter Bedingungen, Auflagen und Feststellungen bewilligt wurden (vgl. Dispositiv- Ziffer II.1 und II.2; act. B.1, S. 39 ff.). Gemäss Art. 102 Abs. 1 KRG (BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d VRG (BR 370.100) können Entscheide der Regierung über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden mit Beschwerde an das Obergericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Obergericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Das Obergericht entscheidet gemäss Art. 43 Abs. 2 lit. a VRG in Fünferbesetzung über Beschwerden gegen Entscheide der Regierung. 2.2. Den Beschwerdeführenden kommt nach Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und

10 / 44 Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 (VBO; SR 814.076) und deren Anhang die Beschwerdeberechtigung nach Art. 55 USG (SR

814.01) sowie nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) zu. Regeln Nutzungspläne oder ordentliche Baubewilligungen ausnahmsweise (ganz oder teilweise) konkrete bundesrechtliche Gesichtspunkte, so gelten sie insoweit als Verfügungen und können dem Beschwerderecht nach Art. 12 NHG unterliegen. So sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Natur- und Heimatschutzverbände u.a. zur Beschwerde gegen Nutzungspläne befugt, die schutzwürdige Biotope berühren (vgl. BGE 142 II 509 E. 2.5; 139 II 271 E. 10.2 und 11.2, je m.w.H.). Die im Zonenplan und Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Pistenkorrektur E.____ F.____ G.____ / H.____ festgelegte touristische Transportanlage (Achter-Gondelbahn) durchquert den Lebensraum von u.a. geschützten Wildtieren wie Steinadler, Bartgeier und Uhu, was gemäss Umweltverträglichkeitsbericht Skigebiet E.____ (UVB) vom 4. Dezember 2018 für diese Tiere negative Konsequenzen hätte (vgl. Akten Konzessions- und Plangenehmigungsgesuch der N.____ AG C.____, BAV-Nr. 72.176, act. D.1, Ordner 2 von 3, Register 4 betreffend die Zubringerbahn, S. 5 f. und S. 43 ff.). Es handelt sich bei diesem Gebiet somit um ein schutzwürdiges Biotop im Sinne von Art. 18 Abs. 1 NHG, welches durch den Bau und Betrieb der Gondelbahn beeinträchtigt würde. Zudem wird – wenn auch nur am Rande – ein weiteres schutzwürdiges Biotop, das TWW- Objekt Nr. 11089 "Q.____" von nationaler Bedeutung, tangiert. Ferner fallen gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG unter den Begriff "Erfüllung von Bundesaufgaben" insbesondere auch die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen und Transportanstalten (mit Einschluss der Plangenehmigung) sowie Bewilligungen zur Vornahme von (Wald-)Rodungen. Somit sind die Beschwerdeführenden zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Ebenso sind sie befugt, im Rahmen der Anfechtung des gestützt auf den Richtplan erlassenen Nutzungsplans eine akzessorische Richtplanüberprüfung zu verlangen (vgl. BGE 143 II 276 E. 4.2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_181/2012 vom 10. April 2012 E. 1.3). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. Art. 52 Abs. 1 i.V.m. Art. 38 Abs. 1 VRG). 2.3. Insofern die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde vom 6. Dezember 2019 rügen, die geplante Beschneigungsanlage unterstehe der Planungspflicht, die Beurteilung der zu bauenden Anlage müsse im Verfahren betreffend Ortsplanungsrevision erfolgen und dürfe nicht auf ein nachgelagertes BAB- Verfahren verschoben werden (vgl. Beschwerde act. A.1, Rz. 11 ff.), ist

11 / 44 festzuhalten, dass die Gemeinde zwischenzeitlich eine Teilrevision der Ortsplanung "Beschneigungsanlagen Talabfahrt E.____" durchgeführt und damit die planerischen Grundlagen geschaffen hat. Mit Beschluss vom 8. August 2023, Protokoll Nr. 607/2023, genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die am 25 Mai 2022 an der Gemeindeversammlung beschlossene Teilrevision dieser Ortsplanung, bestehend aus einem Zonenplan und Generellen Erschliessungsplan 1:2000 "Beschneigungsanlagen Talabfahrt E.____", mit einem Vorbehalt und Auflagen. Der Regierungsbeschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Damit ist in diesem Punkt das rechtserhebliche Interesse der Beschwerdeführenden an einem Entscheid nachträglich weggefallen, sodass die Beschwerde diesbezüglich – unter Berücksichtigung bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen – als erledigt abzuschreiben ist. Auf die Prüfung der in diesem Zusammenhang mit der grundsätzlichen Machbarkeit des Beschneigungsprojektes vorgebrachten Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs kann entsprechend verzichtet werden. 3.1. Nach Art. 33 Abs. 2 RPG (SR 700) hat das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne, welche sich auf das RPG und seine

kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, vorzusehen. Zu gewährleisten ist die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Die Regierung amtete im vorinstanzlichen Verfahren als Genehmigungsbehörde, nicht aber als Rechtsmittelbehörde. Dementsprechend ist das vorliegende Verfahren das erste kantonale Rechtsmittelverfahren (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 46 vom 26. Juni 2024 E. 2 m.w.H.). Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben verfügt das Obergericht daher grundsätzlich über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle laut Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist. Im Rahmen dieser vollen Überprüfungsbefugnis auferlegt sich die Rechtsmittelinstanz aber regelmässig eine gewisse Zurückhaltung, welche sich aus ihrer Kontrollfunktion ergibt. Sie ist nicht Planungs-, sondern Rechtsmittelinstanz. Die Überprüfung hat aber so weit zu greifen, dass die von den Kantonen zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. AEMISEGGER/HAAG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zürich/Basel/Genf 2010, Art. 33 Rz. 77). 3.2. Die Ortsplanung ist sodann Sache der Gemeinden, welche diese im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom erfüllen (Art. 3 Abs. 1 und 22 Abs. 1 und 3 KRG). Nach Art. 49 Abs. 1 KRG bedürfen das Baugesetz, die Pläne der Grundordnung sowie Reglemente, soweit diese Bestandteile der Grundordnung 12 / 44 bilden, wie auch Änderungen dieser Erlasse der Genehmigung durch die Regierung (vgl. auch Art. 26 Abs. 1 RPG). Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind (Art. 49 Abs.

E. 2

KRG). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat die Genehmigungsbehörde den Ermessensspielraum der nachgeordneten Behörde zu wahren (Art. 2 Abs. 3 RPG), die Genehmigungsbehörde darf also nicht anstelle der kommunalen Behörde eine eigene Planung durchführen (vgl. DUSSY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 7.77).

E. 4

Inhalt der strittigen Ortsplanungsvorlage der Gemeinde bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Grundlagen für die Realisierung eines Ferienresorts D._____ in dem am westlichen Rand der Fraktion K._____ gelegenen Gebiet H._____. Der Standort des geplanten Resorts kommt dabei in unmittelbare Nähe zur Talstation einer ins Skigebiet E._____ geplanten neuen touristischen Transportanlage zu liegen. Neben der vorgesehenen Anpassung der Nutzungsplanung wurden für die Umsetzung des Gesamtprojektes D._____, welches im Wesentlichen aus dem Feriendorf, der Zubringerbahn und der Beschneigung der Talabfahrts piste besteht, auch Anpassungen des kantonalen und regionalen Richtplans vorgenommen (vgl. Ausführungen im Sachverhalt Ziff. A hiervor).

E. 4.3

"Tourismus in ländlichen Räumen" und Kapitel 5.2.5 "Gebiete für touristische Beherbergungen") wie auch im regionalen Richtplan R._____ / C._____ (Kapitel 3.1 "Landschafts- und Naturschutz [Wildruhegebiete]", Kapitel 4 "Tourismus Intensiverholungsgebiet E._____, Zubringeranlage K._____ – M._____ " und Kapitel

E. 5

In formeller Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden mit Replik vom 19. April 2024, es sei ein Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (nachfolgend ENHK) einzuholen.

E. 5.1

"Feststellungen", S. 19). Dies korrespondiert mit den Aussagen im konsolidierten Betriebskonzept, wonach die Hotelnachfrage im Raum Graubünden, U._____, X._____, W._____ und Y._____ seit Jahrzehnten kontinuierlich wachse und in der erweiterten Region ein Nachfragestrom vorhanden sei, in welchem das geplante Resort positioniert werden könne (konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.15, S. 62). Der Businessplan der Bauherrin sei plausibel, jedoch angesichts der peripheren Lage ambitioniert. Er gehe von überdurchschnittlich guten

31 / 44 Auslastungen, Preis- und Kostenkennwerten aus. Diese Zahlen können nur unter der Voraussetzung einer überdurchschnittlich guten Betriebsführung und der Erschliessung zusätzlicher Märkte, die heute in der Region nicht oder nur wenig bedient würden, erreicht werden. Trotz Anwendung von optimistisch-ambitionierten Kennwerten lasse das Projekt keine Gesamtkapitalrendite erwarten, die die kalkulatorischen Fremdkapitalzinsen vollständig decken könne. Bei Berücksichtigung von leicht ungünstigen Szenarien verschlechtere sich die Rentabilität rasch, was eine entsprechende Risikobereitschaft der Fremdkapital- und Eigenkapitalgeber voraussetze. Auch die heute von Immobilienfonds teilweise akzeptierten Mietrenditen von 4.5 % und mehr könne ohne Verkauf von Zweitwohnungen oder Wohnungen nach ZWG Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG nicht erreicht werden. Mit dem Verkauf von Wohnungen nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG könne einerseits wenigstens die heute marktübliche Mietrendite von Immobilienfonds erreicht werden. Aufgrund der vorgelegten Zahlen sei das Resort nur machbar, wenn der Investor bereit sei, beträchtliche bzw. marktunübliche Investitionsrisiken zu tragen. Mit der Option des Verkaufs der Wohnungen nach Art

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden verweisen in ihrer Replik vom 19. April 2024 u.a. auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 136 II 214, Aroser Weisshorn (vgl. act. A.5, Rz. 3). Sie machen geltend, im vorliegenden Fall tangiere das umstrittene Vorhaben in mehrfacher Hinsicht wichtige Anliegen des Landschafts- bzw. Natur- und Heimatschutzes. Namentlich würde die geplante Gondelbahn in eine bislang infrastrukturfreie Bergflanke/Schutthalde gebaut, welche mit ihrem lückigen Baumbestand eine eindruckliche Ansicht biete. Die Auswirkungen der Bahn auf das Landschaftsbild wären gravierend, dies nota bene in einem regionalen Naturpark von nationaler Bedeutung. Die obersten Masten auf der Bergflanke würden, vom Talboden her gesehen, über die Krette hinausragen und überdies ein TWW-Objekt von nationaler Bedeutung tangieren. Auch mit Blick auf die Wildtiere, darunter Rote- Liste-Arten wie Steinadler, Uhu und Bartgeier, müsse mit deutlich negativen Auswirkungen gerechnet werden (Aufgabe von Brutplätzen, Kollisionsgefahr mit den Bahnseilen).

E. 5.3

"Siedlung, Standorte für die Wirtschaft, den Tourismus und das Wohnen") für die Behörden verbindlich und für die vorliegende Beurteilung der Ortsplanungsrevision massgebend.

7.3.1. Die Beschwerdeführenden argumentieren, dass – wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 17. September 2018 (nachfolgend: PMB; act. C.13) korrekt

festgehalten worden sei – gemäss kantonalem Richtplan für Einzonungen und Erweiterungen des Siedlungsgebietes unter anderem ein Bedarfsnachweis erbracht werden müsse. Diesbezüglich werde im PMB sinngemäss ausgeführt, die C._____ verfüge heute über rund 500 Betten in 17 Hotelbetrieben. Seit 2005 habe die Anzahl

17 / 44 Hotelbetten um über 50 Stück und die Anzahl Logiernächte noch deutlicher, nämlich um rund 13 %, abgenommen. Zur Stärkung des Tourismus sei die Gemeinde auf die Ansiedlung neuer Beherbergungsbetriebe angewiesen. Die im Planungs- und Mitwirkungsbericht angeführten Zahlen machten deutlich, dass in der Gemeinde C._____ gerade kein Bedarf nach einem Resort bestehe, geschweige denn nach einem Resort in der geplanten Grösse. Bereits die bestehenden Gästebetten im T._____ seien nicht gut ausgelastet, weshalb es in dieser Situation mit Art. 1 (u.a. haushälterische Nutzung des Bodens; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Landschaft; Siedlungsentwicklung nach innen), Art. 3 (u.a. Schonung der Landschaft; Erhalt naturnaher Landschaften) und Art. 15 RPG nicht vereinbar sei, weiteres Nichtbaugebiet einer Überbauung zugänglich zu machen. Ein plausibler und fundierter Nachweis, dass ein Bedarf nach derart vielen zusätzlichen Betten im T._____ tatsächlich gegeben sei, sei bislang in keiner Weise erbracht worden. Aus diesen Gründen sei auch die Festsetzung des Entwicklungsstandorts "Tourismus" bzw. Resort im regionalen Gesamttrichtplan aufzuheben (vgl. Beschwerde vom 6. Dezember 2019, act. A.1, Rz. 16 ff.). Im Genehmigungsverfahren vor der Regierung beantragten die Beschwerdeführenden bereits die Sistierung der Ortsplanungsrevision bis die dazugehörige Richtplananpassung vom Bund genehmigt worden sei (vgl. Regierungsbeschluss vom 5. November 2019, Protokoll Nr. 815, Ziff. K.2, S. 28). Weiter weisen sie darauf hin, dass es auch für die geplante Kabinenbahn an einem Bedarfsnachweis fehle. Im angefochtenen Beschluss werde nicht objektiv begründet, weshalb davon ausgegangen werden könne, dass die Bahn dereinst rentieren werde. Für die Sanierung des bestehenden Skigebiets und für den Ausbau der Restauration bestehe kein Finanzierungskonzept, und im heutigen Zustand könnten die Ansprüche der Gäste eines Viersternehotels wohl nicht erfüllt werden. Damit stehe zu befürchten, dass der erhoffte Erfolg ausbleiben werde. 7.3.2. Die Regierung wendet ein, es bestehe kein Anlass, den bereits seit fast vier Jahren rechtskräftigen regionalen Richtplan, soweit darin im Gebiet H._____ in K._____ ein Entwicklungsstandort "Tourismus (Resort)" enthalten sei, akzessorisch auf seine Rechtmässigkeit zu überprüfen und aufzuheben. Die Beschwerdeführenden würden verkennen, dass die Tourismusform "Resort" nicht mit den anderen im T._____ bestehenden traditionellen Beherbergungsbetrieben, welche weitgehend weiter unten und weiter weg vom Ski- und Freizeitgebiet "E._____" in den näher zum U._____ gelegenen Dörfern des T._____ lägen, vergleichbar sei. Das geplante Resort werde im Gegensatz zu den heute existierenden Betrieben einen direkten Zusammenhang mit dem Tourismusgebiet "E._____" aufweisen. Es könne damit ein sogenanntes "Ski-In-Ski-Out-Angebot"

18 / 44 aufgebaut werden, das in vielen Skigebieten bestens funktioniere. Damit die Bergbahnen in Zukunft erfolgreich betrieben werden können, was für die Entwicklung des strukturschwachen C._____ immens wichtig wäre, erscheine es erforderlich, dass das geplante Resort realisiert werden könne. Die Regierung sei der Meinung, dass der Bedarf für das Resort durchaus ausgewiesen sei und die Nachfrage nach solchen familienfreundlichen Gebieten weiter steigen werde. Entsprechend sei der Standort "H._____, K._____" dann auch zu Recht als einziges Resort im rechtskräftigen regionalen

Richtplan (Gesamtrichtplan) 2013 im Koordinationsstand "Festsetzung" enthalten (vgl. Objekt Nr. 10.SW.04 "K.____, H.____"), wobei explizit unter dem Titel "Standortprofil / Hinweis" eine Abstimmung des erwähnten Vorhabens mit dem Vorhaben "Zubringeranlage Skigebiet E.____" (vgl. Objekt Nr. 10.FS.10.2) gefordert sei. Die Frage des Bedarfsnachweises für die geplante Achter-Umlaufkabinenbahn sei im Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren vom Bund zu beurteilen (vgl. Vernehmlassung vom 15. Januar 2020, act. A.2, S. 7 f.). 7.3.3. Die Gemeinde bringt zu dieser Rüge in ihrer Vernehmlassung vom 20. Februar 2024 (act. A.4, Rz. 20 ff.) vor, die Baugesellschaft D.____ und die N.____ AG, C.____ als Projektanten des Resorts bzw. der Zubringerbahn hätten in der Zwischenzeit die geforderten Abklärungen und Nachweise aufgearbeitet. Die Firma P.____ AG sei mit der Erarbeitung eines gesamten Betriebskonzeptes sowie den Abklärungen für einen Bedarfsnachweis für Bahn und Resort beauftragt worden. Diese Abklärungen, welche sich mit der Wirtschaftlichkeit der beiden zusammenhängenden Projekte befassen würden, lägen im konsolidierten Betriebskonzept, datiert vom 21. Dezember 2021, vor (vgl. act. D.15). Das Konzept komme zum Schluss, dass auch das C.____ mitten in einem grossen und weiterhin wachsenden Gästestrom liege. Ob ein Teil dieses Marktes im C.____ absorbiert werden könne oder nicht, sei deshalb nicht eine Frage der Nachfrage, sondern des Angebots. Dieses Angebot werde mit dem neuen Resort geschaffen. Aus den Darstellungen im Betriebskonzept ergebe sich, dass die Logiernächte gerade auch in den Gebieten Graubünden und U.____ in den letzten Jahren stetig angestiegen seien. Mit dem erweiterten Angebot in Form des Resorts D.____ werde es auch für das C.____ möglich sein, im Tourismusmarkt kontinuierlich zu wachsen und einen Teil des Nachfragestroms zu absorbieren. Der Bedarf nach diesem Resort sei damit eindeutig gegeben. Unbegründet sei sodann auch der in der Beschwerde erhobene Vorwurf, es liege kein Finanzierungskonzept für die Bahn vor. Wie sich aus dem Betriebskonzept ergebe, sei das Projekt "solide durchfinanziert". Die Investitionen seien insbesondere durch Mittel der Gemeinde (CHF 1'300'000.00) sowie durch NRP-Darlehen (CHF 1'400'000.00) und den Äquivalenzbeitrag des

19 / 44 Kantons (CHF 630'000.00) finanziert. Ausserdem fliesse der Verkauf des Baulandes in der Höhe von CHF 1'700'000.00 gemäss Beschluss der Gemeinde an die N.____ AG C.____ zur Finanzierung der Zubringerbahn. Das Betriebskonzept zeige sodann auf, dass ein nachhaltiger Betrieb (inkl. Rückzahlung der Darlehen) selbst bei einem konservativen Plan möglich sei. Schliesslich sei die Finanzierung des Projektes auch aus Sicht des SECO "als gesichert" eingestuft worden (vgl. act. D.5).

E. 5.4

Die Auswirkungen des Seilbahnprojektes auf das Landschaftsbild und die Umwelt (Flora und Fauna) sind nach Auffassung des Gerichts nicht unerheblich. Bauten und Anlagen auf Bergen, die exponiert stehen und die die Naturlandschaft

14 / 44 prägen sind heikel. Die Realisierung bzw. Bewilligung der Zubringerbahn (Achter-Kabinenbahn) erfolgt im Rahmen des seilbahnrechtlichen Konzessions- und Plangenehmigungsverfahrens gemäss dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz, SebG; SR 743.01). Das Verfahren beim Bundesamt für Verkehr (nachfolgend: BAV) ist zurzeit noch hängig. Am 7. Juli 2020 führte das BAV mit allen Verfahrensbeteiligten – u.a. auch Vertretern des kantonalen ANU, AWN und AJF – einen Augenschein durch. Im Anschluss wurden seitens des BAFU und des Kantons Graubünden noch einzelne Nachdokumentationen gefordert und erstellt, welche sich

insbesondere mit der Thematik des Bartgeiers und des Steinadlers befassten. Aus den dem Gericht vorliegenden Akten ist ersichtlich, dass sich das BAFU im Rahmen des bundesrechtlichen Verfahrens eingehend mit dieser Thematik wie auch mit dem Wildtierschutzkonzept und dem am Rande betroffenen TWW-Objekt Q._____ auseinandergesetzt und entsprechende Anträge an die Bewilligungsbehörde BAV formuliert hat (vgl. Schreiben BAFU an BAV vom 27. Januar 2021, act. D.7; Schreiben BAFU an BAV vom 13. April 2021, act. D.8; Schreiben BAFU an BAV vom 4. Juni 2021, act. D.10). In Bezug auf die Bartgeier (Kollisionsrisiko) hielt das BAFU u.a. fest, dass dem Projekt zugestimmt werden könne und seitens Natur- und Landschaftsschutz kein rechtliches "No-Go" vorliege. Als Fachbehörde wies das BAFU auf die Schutzinteressen hin und formulierte Anträge und Empfehlungen zu Händen der Bewilligungsbehörde. Insgesamt sind den Akten keine grundlegenden Vorbehalte des BAFU gegen das Projekt zu entnehmen. Hinzu kommt, dass auch der Umweltverträglichkeitsbericht der ZHAW vom 4. Dezember 2018 das Projekt unter Berücksichtigung der projektintegrierenden Massnahmen und der Ersatzmassnahmen sowie unter Einbezug der grossräumigen Kompensation mit Umsetzung des Freiraumkonzepts insgesamt als umweltverträglich beurteilt (vgl. Akten Konzessions- und Plangenehmigungsgesuch der N._____ AG C._____, BAV-Nr. 72.176, act. D.1, Ordner 2 von 3, Register 4). Die abschliessende Interessenabwägung hat letztlich im seilbahnrechtlichen Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren durch das BAV als Bewilligungsbehörde für die Zubringerbahn zu erfolgen und nicht im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren. Damit kann zumindest im vorliegenden kantonalen Verfahren auf die Einholung eines Gutachtens der ENHK verzichtet werden. 6. Die Beschwerdeführenden beantragen zwecks Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Zubringerbahn "K._____ – M._____" auf das Landschaftsbild die Durchführung eines Augenscheins. Der für den Entscheid rechtlich relevante Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den

15 / 44 Verfahrensakten, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden kann.

E. 7

Die Beschwerdeführenden fordern zunächst eine akzessorische Überprüfung des regionalen Richtplans auf seine Rechtmässigkeit hin und beantragen, diesen insoweit aufzuheben, als darin im Gebiet H._____ in K._____ ein Entwicklungsstandort "Tourismus" (Resort) enthalten sei. In der Gemeinde C._____ bestehe kein Bedarf nach einem Ferienresort der geplanten Grösse; ein Bedarfsnachweis fehle.

E. 7.1

Gemäss Art. 2 RPG erarbeiten Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Richtpläne sind für die Behörden verbindlich (Art. 9 RPG). Kommunale Nutzungspläne sind auf ihre Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen zu überprüfen (Art. 26 Abs. 2 RPG). Das kantonale Recht sieht in Art. 2 KRG eine entsprechende Planungspflicht für Gemeinden, Regionen und Kanton vor. Art. 18 KRG besagt, dass die Regionen die zur Umsetzung des kantonalen Richtplans erforderlichen sowie die in der Gesetzgebung vorgeschriebenen regionalen Richtpläne erlassen (Abs. 1). Erlass und Änderungen von regionalen Richtplänen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und werden mit der Genehmigung für die Behörden des Kantons, der Region und der beteiligten Gemeinden

(nicht für Private) verbindlich (Abs. 3). Im Rahmen eines Nutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahrens kann jedoch die akzessorische Überprüfung eines Richtplans auch von Privaten verlangt werden (vgl. BGE 143 II 276 E. 4.2.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 73 E. 4.1. m.w.H.).

E. 7.2

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte am 17. Februar 2015 den regionalen Gesamttrichtplan 2013 / C._____ (RRIP). Der Standort K._____ H._____ ist darin als Entwicklungsstandort Tourismus im Koordinationsstand "Festsetzung" enthalten. Er wird im Standortprofil als Resort definiert, in Abstimmung mit dem Vorhaben der Zubringeranlage Skigebiet E._____ (vgl. Regierungsbeschluss vom 17. Februar 2015, Protokoll Nr. 111, E. 2.5.4 b; Auswertungsbericht ARE zum Genehmigungsverfahren, S. 3; Regionaler Richtplan Kapitel 5.3, Ziff. E, Objekt Nr. 10.SW.04 "Entwicklungsstandort Tourismus K._____, H._____"; act. C.11). In Bezug auf das geplante Resort D._____ erfolgte in den darauf folgenden Jahren, insbesondere was den Standort K._____ H._____ betrifft, keine Anpassung des rechtskräftigen regionalen Gesamttrichtplans 2013. Die von der Präsidentenkonferenz der R._____ / C._____ am 11. Oktober 2018 beschlossenen Anpassungen des regionalen Richtplans R._____ / C._____ im

16 / 44 Bereich des Kapitels 3.1, Landschafts- und Naturschutz (Wildruhegebiete) und des Kapitels 4, Tourismus (Intensiverholungsgebiet E._____, Zubringeranlage K._____ – M._____; Objekt 10.FS.10.2) genehmigte die Regierung mit Beschluss vom 21. Januar 2019 (Protokoll Nr. 18, act. C.12). Gleichzeitig beschloss die Regierung mit demselben Regierungsbeschluss auch eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Tourismus (Kapitel 4.3), Festsetzung Zubringeranlage K._____ – M._____ (Objekt Nr. 10.FS.10). Diese Anpassung des kantonalen Richtplans genehmigte das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) am 2. Juli 2019 unter dem Vorbehalt, dass die Erweiterung des Intensiverholungsgebiets Richtung S._____ aus dem Richtplan gestrichen und im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens die offenen Fragen zu den Auswirkungen des Seilbahnvorhabens auf die Population geschützter Vogelarten und zu allenfalls nötigen Schutzmassnahmen zu vertiefen seien (vgl. act. C.10). Am 20. März 2018 beschloss die Regierung (Protokoll Nr. 217) die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen "Raumordnungspolitik" und "Siedlung" (KRIP bzw. KRIP-S), welche vom Bundesrat am 10. April 2019 unter dem Vorbehalt, dass Kapitel 5.2.5, Gebiete für touristische Beherbergung, die Festlegung zu "Standorte ohne direkten Siedlungsbezug richtplanerisch festlegen und die qualitative Entwicklung sichern" nicht genehmigt und aus dem Richtplan gestrichen werde. Damit sind die aufgeführten und vorliegend massgebenden Änderungen und Anpassungen im kantonalen Richtplan (Kapitel 2 "Raumordnungspolitik", Kapitel

E. 7.4

Beim für das Resort D._____ vorgesehenen Standort H._____ handelt es sich um ein Gebiet, welches unmittelbar an die bestehende Siedlung angrenzt und für das eine Erweiterung des Siedlungsgebietes von rund 6'200 m² vorgesehen ist. Das geplante Resort soll mehrheitlich innerhalb der mit Regierungsbeschluss Nr. 800 vom 13. September 2016 betreffend Ortsplanung Gemeinde C._____ rechtskräftig sistierten Touristikzone auf Parzelle 2291 zu liegen kommen.

E. 7.4.1

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind (...) Natur und Landschaft zu schonen (Abs. 3). Land kann sodann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (Abs. 4 lit. a); es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Abs. 4 lit. b); Kulturland damit nicht zerstückelt wird (Abs. 4 lit. c); seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (Abs. 4 lit. d); und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (Abs. 4 lit. e).

E. 7.4.2

Gemäss geltendem KRIP-S, Kapitel 5.2.1, Ziele und Leitsätze, entwickeln sich die Siedlungen in Graubünden im Grundsatz nach innen. Eine Entwicklung nach aussen ist vorbehältlich begründeter Ausnahmen zu vermeiden. Für die Bemessung des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan (Planungshorizont 2040) und der Bauzonen (Planungshorizont 2030) stützen sich Gemeinden, Regionen und Kanton auf die Bevölkerungsszenarien 2015-2045 des Bundesamtes für Statistik (BFS) ab. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario hoch. Das Siedlungsgebiet im Dauersiedlungsraum des Kantons Graubünden soll bis zum Jahr 2040 in der Bilanz um maximal 100 ha (knapp 1.15 %) auf 8'810 ha erweitert werden. Diese Erweiterung soll im Grundsatz für Arbeitsgebiete, die touristische Beherbergung sowie für öffentliche Infrastrukturen beansprucht werden. Das Siedlungsgebiet im hier interessierenden touristischen Raum soll bis 2040 gegenüber dem Stand bei Inkrafttreten des Richtplans um 30 ha

20 / 44 erweitert werden. Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen eine Festlegung im regionalen Richtplan. Dabei ist das Vorhaben regional und – sofern erforderlich – überregional abzustimmen (regionales Raumkonzept). Die Aufträge an die Ortsplanung und allfällige Folgeplanungen (Ziele und Leitsätze zur angestrebten Entwicklung, Nutzung und Bebauung) sind im regionalen Richtplan festzulegen. Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt < 1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen hingegen keine Richtplanfestlegung. Da es vorliegend im Vergleich zu den von der Gemeinde C._____ am 7. August 2013 beschlossenen Bauzonen, welche im Gebiet H._____ eine Touristikzone und eine Parkierungszone umfassen, um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes von rund 6'200 m² geht, wäre somit die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschritten. In Kapitel 5.2.5 äussert sich der KRIP-S zu den Gebieten für touristische Beherbergung (Rz. 5.2-38). Als Zielsetzung wird definiert: "Das touristische Beherbergungsangebot wird mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt. Das Angebot an preisgünstigen Erstwohnungen im touristischen Raum wird vergrössert, wo ein Handlungsbedarf besteht." Weiter gilt aufgrund der Leitsätze für Standorte innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand: "Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum und/oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Resorts u. a.). Diese Potenzialstandorte sind im kommunalen räumlichen Leitbild zu bezeichnen und falls

zweckmässig in der Ortsplanung zu sichern. In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert." Weiter wird in den Handlungsanweisungen im KRIP-S, Kapitel 5.2.5, für Standorte innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand festgelegt: "Die Gemeinden bezeichnen gestützt auf das kommunale räumliche Leitbild vorsorglich oder aus konkretem Anlass Standorte für Hotels oder strukturierte Beherbergungsformen innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand. Sie sichern die Standorte in der Ortsplanung. In Abhängigkeit des konkreten Falles bereiten sie die Standorte im Interesse der Investitionssicherheit planerisch weiter auf. Bei projektbezogenen Einzonungen ist eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung festzulegen." Hinsichtlich Resorts wird zu den grundsätzlichen Ausführungen betreffend Erweiterung des Siedlungsgebietes in Kapitel 5.2.1 präzisiert, dass aufgrund ihrer

21 / 44 speziellen Standort- und Erschliessungsanforderungen und ihrer Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Infrastruktur bei derartigen Vorhaben ein richtplanerischer Abstimmungsbedarf besteht. Für solche Standorte legt der KRIP in Kapitel 4.3 spezifische Kriterien und Verfahren fest (Anpassung vom 21. Januar 2019; Rz. 4-3- 2). Das C._____, E._____, inkl. geplanter Zubringeranlage K.____ – M.____ gilt als regional bedeutendes Intensiverholungsgebiet (Objekt 10.FS.10). Ihm wird grosse Bedeutung für die Entwicklung der C.____ betreffend Demographie, Beschäftigung, Tourismus zugemessen. Der Tourismus in den ländlichen Räumen soll integral und prozesshaft weiterentwickelt werden, er trägt wesentlich zum Netz der dezentralen Besiedlung im Kanton Graubünden bei und hat für die künftige Entwicklung des ländlichen Raums einen hohen Stellenwert. Gemäss Zielsetzung des Kantons hat der Tourismus den Zweck, zur gesicherten Erwerbsbasis und Besiedlung beizutragen und den ländlichen Raum als vielseitigen Lebens-, Kultur- und Landschaftsraum für die Zukunft zu erhalten. Basis für die Entwicklung bildet ein Konzept. Das touristische Angebot einschliesslich der Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung hat sich auf die bisherigen touristischen Leistungen und auf die spezifische Nachfrage des Zielpublikums auszurichten. Touristische Erschliessungs- und spezielle Freizeitanlagen sollen als ergänzendes Angebot möglich und in Art, Ausmass und Gestaltung auf den ländlichen Raum abgestimmt sein. Insgesamt sollen Bauten und Anlagen so eingeordnet werden, dass trotz Entwicklung die Eigenheiten des einzelnen Standortes, das Landschaftsbild und das Naturgefüge geschont bleiben und weiterhin als touristisches Kapital nutzbar sind.

E. 7.4.3

Aus den Akten erhellt, dass in Bezug auf das Gesamtprojekt D.____ und Zubringeranlage die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanungen koordiniert zwischen den Ebenen Gemeinde, Region, Kanton und Bund erfolgt ist. Das Objekt Nr. 10.SW.04 "Entwicklungsstandort Tourismus K.____, H.____", Resort, wurde im regionalen Gesamtrichtplan bereits 2013, genehmigt 2015, rechtskräftig aufgenommen, wobei im Standortprofil explizit eine Abstimmung mit dem Vorhaben der Zubringeranlage Skigebiet E.____ gefordert wurde. Auch im regionalen Richtplan, Kapitel 4 wird die Bedeutung des Tourismus für das C.____ und das Potenzial zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung festgehalten. Der regionale Richtplan setzt sich mit dem Intensiverholungsgebiet E.____ auseinander, legt dessen Situation und Bedeutung, die Vorgeschichte zum Richtplaneintrag sowie ein Konzept Intensiverholungsgebiet E.____ dar. Die Ziele und Grundsätze sowie Zuständigkeiten zur Weiterentwicklung wurden festgelegt. Mit der Anpassung des

regionalen Richtplans R._____/ C._____ im Bereich Landschafts- und Naturschutz (Wildruhegebiete) und Tourismus (Intensiverholungsgebiet E._____,

22 / 44 Zubringeranlage K._____ – M._____; Objekt 10.FS.10.2) im Jahr 2018, genehmigt im Januar 2019, wurden auf regionaler Ebene die weiteren richtplanerischen Voraussetzungen für das Gesamtprojekt geschaffen; sie korrespondieren mit dem restlichen Teil des regionalen Gesamttrichtplans 2013/2015 wie auch mit den danach erfolgten Änderungen und Anpassungen im kantonalen Richtplan. Festzuhalten ist hier, dass im Jahr 2020 auch das regionale Raumkonzept R._____/C._____ erarbeitet und am 24. Juni 2021 von der Präsidentenkonferenz der Region beschlossen wurde (https://V._____). Von der Umsetzung des geplanten Tourismusprojekts D._____ E._____ werden positive Impulse auf die Regionalwirtschaft und Wertschöpfung erwartet. Zur regionalen Raumentwicklungsstrategie gehört unter anderem "Tourismusprojekt D._____ E._____ umsetzen" (vgl. Regionales Raumkonzept S. 12, 27 f.).

E. 7.4.4

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Neueinzonung für das Resort "D._____" richtplanerisch auf einen kantonalen und regionalen Entwicklungsschwerpunkt stützt und auch ein regionales Raumkonzept als Basis für die weitere Entwicklung des Tourismusprojektes vorliegt. Eine Überarbeitung oder Anpassung des regionalen Richtplans in Bezug auf den Entwicklungsstandort "Tourismus" im Gebiet H._____ ist nicht angezeigt, ist doch die Festsetzung dieses Entwicklungsstandortes nach wie vor eine schlüssige Umsetzung der – wenn auch nachträglich – im KRIP festgelegten und angepassten Zielsetzungen und Umsetzungsaufträge. Die Sicherung dieses Standortes erfolgt im nächsten Schritt mit der (vorliegend angefochtenen) projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung. Somit erweist sich der regionale Gesamttrichtplan C._____ 2013/2015 in Bezug auf die Festsetzung des Entwicklungsstandortes Tourismus in K._____, Gebiet H._____, Objekt 10.SW.04, unter Berücksichtigung der angebrachten Zurückhaltung des Obergerichts bei der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse nicht als fehlerhaft oder unsachlich und daher auch heute noch als rechtmässig. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden sind somit unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 7.5

Während der Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens wurde seitens der Projektanten des Resorts D._____ ein konsolidiertes Betriebskonzept, inkl. Finanzierungskonzept sowie ein Bedarfsnachweis für Bahn und Resort in Auftrag gegeben bzw. erstellt (Konsolidiertes Betriebskonzept D._____ – E._____ der P._____ AG vom 21. Dezember 2021, act. D.15).

E. 7.5.1

Das konsolidierte Betriebskonzept legt die Entwicklung des Übernachtungstourismus anhand der Gästefrequenzen im Zeitraum 2005/06 bis 2020/21 dar. Die Hotellerie ist im C._____ im Winter schlecht ausgelastet, im

23 / 44 Sommer werden jedoch überdurchschnittliche Werte (Vor-Corona-Niveau) erreicht (konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.15, S. 8 ff.). Im C._____ besteht kein Tages- oder ausgeprägter Wochenendtourismus; eine hohe Bedeutung hat das Tal für Familienferien. Als Fazit zur Ausgangslage wird festgehalten, das C._____ weise in stark ausgeprägtem

Ausmass die typischen sozioökonomischen Herausforderungen einer peripheren Region im Schweizer Alpenraum auf. Die stabil bis positive Entwicklung der Arbeitsplätze lasse dennoch eine stabile künftige Entwicklung der Gemeinschaft erwarten. Das Skigebiet E._____ halte das Nachfrageniveau seit Jahren in etwa konstant, die Nachfrageänderungen würden primär mit unterschiedlichen Witterungseinflüssen und mit der Verfügbarkeit von Hotelzimmerkapazitäten zusammenhängen. Zwar verfüge das C._____ über ein Langlauf- und Skitourenangebot. Dieses genüge jedoch offensichtlich nicht, um sich im Winter alternativ zu positionieren. Auch genüge das Angebot nicht, um eine vernünftige Auslastung für die Hotellerie während der Schneemonate zu ermöglichen. Anhand einer Gegenüberstellung und Analyse von drei Megatrends (Klimawandel, Alterung und Naturtourismus) und den gegebenen Voraussetzungen im C._____ wird geprüft, wie aus einem naturnahen Tourismus regionale Wertschöpfung geschaffen werden kann. Mit dem Ferienresort D._____ soll eine Übernachtungsmöglichkeit im "premium Naturtourismus" in sinnvollen Betriebsstrukturen realisiert werden. Dadurch soll wiederum als direkte Folge das Angebot des bereits bestehenden Ski- und Ausflugsgebiets E._____ optimiert werden. Der Bau der Zubringerbahn und die Beschneigung, welche nur durch die Frequenz des Feriendorfes ermöglicht werden, sollen zu einer höheren Qualität und besseren Verfügbarkeit des Gebiets führen. Diese Angebote bedeuten wiederum, dass neue Gäste ins C._____ geführt würden, die dort die lokale Wirtschaft und die bestehenden Angebote befruchten und damit mitfinanzieren würden. Gleichzeitig würde die Positionierung des C._____ als Ort für naturnahen Tourismus verstärkt (vgl. Konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.15, Projektidee und Vision, S. 19 ff.). Aus dem konsolidierten Betriebskonzept ist klar ersichtlich, dass die Konzeptbestandteile Ski- und Ausflugsgebiet (inkl. Zubringerbahn) sowie Resort in einem symbiotischen Verhältnis stehen, voneinander abhängig sind und daher nur gemeinsam zu realisieren sind.

E. 7.5.2

Das Resort D._____ ist gemäss Betriebskonzept vom 31. August 2018 (Beilage E zum PMB, act. C.13) als Feriendorf mit insgesamt 43 Hotelzimmern, 46 bewirtschafteten Ferienwohnungen Rezeption, Restauration, Seminarraum, Spa/Wellness für Übernachtungsgäste, Detailhandelsflächen (Sportgeschäft, Räume für Coiffeur/Massage sowie für weitere Dienstleister), nutzbarer Aussenraum für Spielplatz und Verweilzonen konzipiert. Der Gebäudekomplex

24 / 44 weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf, es werden hotelmässige Dienstleistungen für die Mehrheit der Gäste erbracht und die Bewirtschaftung erfolgt als einheitlicher Betrieb. Gemäss diesem Betriebskonzept sind in einer ersten Etappe drei Gebäude mit 100 Hotelbetten (38 Doppelzimmer und 5 Hotelsuiten), 11 Appartements mit 56 Betten sowie eine unterirdische Parkierung mit etwa 71 Plätzen sowie 30 Aussenparkplätze (Teilbereich des Bergbahnparkplatzes) vorgesehen. In der Etappe 2 sollen zusätzliche 12 Appartements mit 56 Betten, in der Etappe 3 nochmals 23 Appartements mit 108 Betten erstellt werden. Im Endausbau (Etappe 1 bis 3) sind somit 320 Gästebetten und 100 unterirdische Einstellplätze geplant. Im Gegensatz zu diesem ersten Betriebskonzept bezieht sich das konsolidierte Betriebskonzept der P._____ AG vom 21. Dezember 2021 lediglich auf die ersten beiden Bauetappen mit 43 Hotelzimmern und 23 Appartements/Ferienwohnungen, ebenso das Gutachten im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes der P._____ AG vom 19. Oktober 2020, auf das später noch eingegangen wird.

E. 7.5.3

Betreffend Bedarfsnachweis halten die Verfasser des konsolidierten Betriebskonzepts einleitend fest, die Idee eines Bedarfsnachweises entstamme im Schweizer Kontext primär der Bemessung von Wohnzonengrössen. Weil man aufgrund von Bevölkerungsprognosen einen Bedarf an Wohnzonen ableiten könne, ergebe dies in diesem Zusammenhang einen Sinn. Im Tourismus hingegen mache das Konzept eines Bedarfsnachweises wenig Sinn. Denn in der Regel erzeuge das Angebot die lokale Nachfrage und nicht umgekehrt (konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.15, S. 62). Wie weiter ausgeführt wird, zielt das Resort D._____ darauf ab, neue Gäste ins C._____ zu bringen. Nur so könne der Tourismus im C._____ weiterentwickelt werden. Deshalb könne man nicht aus dem heute bestehenden Tourismus im C._____ einen Bedarf oder Nichtbedarf ableiten. Man müsse vielmehr prüfen, ob ein grundsätzlicher 'Nachfragestrom' in der erweiterten Region vorhanden sei, in welchem ein Angebot in der C._____ positioniert werden könne. Als erweiterte Region stehe aus ihrer Sicht das Gebiet Graubünden, W._____, X._____, U._____ und Y._____ im Fokus. Denn diese Regionen würden insgesamt ähnliche Tourismusformen anbieten und bedienen damit die gleichen Quellmärkte an den nördlichen und südlichen Alpenrändern. Hinzu kämen die Skigebiete Z._____ und rund um AA._____ in Italien, wo sogar 2026 die olympischen Spiele stattfänden. Gemäss offizieller Statistik wachse die Hotelnachfrage im Raum Graubünden, U._____, X._____, W._____ und Y._____ seit Jahrzehnten kontinuierlich. Insgesamt habe sich der Markt in diesem Gebiet seit den 1990er Jahren um ca. 25% ausgeweitet. Der Anteil des C._____ am Gesamtmarkt von 90 Mio. Logiernächten jährlich sei verschwindend klein. Die Nachfrage aus dem mit

25 / 44 Abstand wichtigsten Quellmarkt Schweiz habe weit überdurchschnittlich sowohl im Sommer wie auch im Winter um rund 50 bis 60% gegenüber Mitte der 1990er Jahre zugenommen, was einer Nachfrageausdehnung von je 1.3 Mio. (Winter) und 1.6 Mio. (Sommer) Logiernächten entspreche. Ein nicht unwesentlicher Teil dieser Nachfrage fahre heute sogar physisch durch das C._____ hindurch, um an die weiter entfernten Destinationen zu gelangen. Aus der Verkehrsstatistik könne abgeleitet werden, dass heute rund 400'000 Gäste pro Jahr mehr durch das C._____ in ihre Destinationen fahren als noch Mitte der 1990er Jahre. Dies zeige, dass auch das C._____ mitten in einem grossen und weiterhin wachsenden Gästestrom liege. Die Schlussfolgerung, dass es deshalb nicht eine Frage der Nachfrage, sondern (auch) des Angebots sei, ob ein Teil des Marktes im C._____ absorbiert werden könne oder nicht, ist für das Gericht nachvollziehbar. Den Darstellungen im konsolidierten Betriebskonzept kann denn auch entnommen werden, dass die Logiernächte im für Graubünden relevanten Wettbewerbsraum sowohl im Sommer als auch im Winter kontinuierlich gewachsen sind (konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.15, S. 63 wie auch S. 8 und 10). Nur mit einer Erweiterung des bestehenden Angebots wird es für das C._____ möglich sein, im touristischen Wettbewerb langfristig mithalten, sich entwickeln und bestehen zu können.

E. 7.5.4

Zusammenfassend zeigt das konsolidierte Betriebskonzept der P._____ AG vom 21. Dezember 2021 in Bezug auf den Entwicklungsstandort Tourismus in K._____, Gebiet H._____ in C._____ nachvollziehbar den grundsätzlichen Bedarf an einem Resort in dem geplanten Ausmass wie auch die gegenseitigen Synergien und Abhängigkeiten mit dem Ski- und Ausflugsgebiet (inkl. Verbindungsanlage) auf. Der Kanton Graubünden, die Region, der Gemeindevorstand wie auch die Bevölkerung, welche der projektbezogenen

Teilrevision der Ortsplanung am 14. September 2018 zugestimmt hat, sehen ein Entwicklungspotenzial ihrer Gemeinde und Region mit diesem Projekt und versprechen sich damit eine Belebung im Tourismus wie auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Zumal offensichtlich bereits ein Investor und sehr konkrete Pläne vorliegen, erscheint dies unter dem Aspekt des 15-jährigen Planungshorizontes nicht unrealistisch. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden betreffend fehlenden Bedarfsnachweis verfängt somit nicht.

E. 8

Abs. 1 ZWG könne der Investor sein Risikokapital wesentlich reduzieren, indem ein Teil des Kapitals durch die Wohnungskäufer übernommen werde, welche die Wohnungen als Konsum- statt Investitionsgut betrachten könnten und deshalb nicht auf eine betriebswirtschaftliche Rendite angewiesen seien. Auch wenn die Wohnungen nicht verkauft würden, so sei die Option, Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen verkaufen zu können, aus Sicht des Risikomanagements von Bedeutung. Denn durch den Verkauf könnten die Investitionskosten nachträglich um bis zu einem Drittel reduziert werden. Abschliessend kommen die Gutachter zum Schluss, das Projekt sei ohne Querfinanzierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen im Sinne von Art. 8 Abs. 1 ZWG nicht mit marktüblichen Rendite-/Risikoerwartungen finanzier- und wirtschaftlich nachhaltig führbar. Mit einer Querfinanzierung durch den Verkauf von Ferienwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung verbessere sich die Gesamtkapitalrendite leicht, die Mietrendite erreiche jedoch die von den Gutachtern festgelegte Messlatte und stelle damit für den Investor eine prüfenswerte Investition dar. Dies jedoch nur, sofern er in der Lage sei, eine Fremdfinanzierung zu sehr günstigen Konditionen zu erhalten (Gutachten ZWG, act. D.16, Ziff. 5.2, S. 19). 8.6.3. Das Gutachten ist in sich schlüssig, geht von realistischen Fakten und Zahlen aus, wobei immer wieder auf ein ambitioniertes Projekt und ambitionierte Annahmen hingewiesen wird. Mit dem Gutachten kann festgestellt werden, dass bei einer mittleren Verzinsung von 2.5 % für das Fremdkapital und 60 % Fremdkapitalanteil in allen berechneten Szenarien ein Reinverlust resultiert. Die von den Gutachtern

32 / 44 plausibel vorgegebene Gesamtkapitalrendite von 3.5 % kann in keinem Szenario erreicht werden. Die Investition ist nach Auffassung des Gerichts zweifellos mit sehr hohen Risiken behaftet, welche mit der Möglichkeit, Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 Abs. 1 ZWG verkaufen zu können, etwas minimiert werden können. Aufgrund des derzeit vorliegenden Projektierungsstandes, ist der Betrieb des Resorts – wenn überhaupt – nur mit dem Ertrag aus der Erstellung und dem Verkauf solcher Wohnungen längerfristig wirtschaftlich führbar. Bis zur Erteilung der definitiven Baubewilligung können sich die Voraussetzungen ändern, weshalb dannzumal das Gutachten anhand des definitiven Betriebskonzeptes, inkl. zugehöriger (Vertrags-)Unterlagen, und den ausgearbeiteten Baugesuchsunterlagen zu aktualisieren sein wird. 8.6.4. Bei dieser Prognose stellt sich zurecht die von den Beschwerdeführenden aufgeworfene Frage einer möglichen Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung, indem schon bald nach Erstellung des Resorts die Nutzungsbeschränkung in Anwendung von Art. 14 Abs. 1 ZWG aufgrund mangelnder Nachfrage sistiert werden könnte. Im jetzigen Zeitpunkt kann diese Frage jedoch noch nicht beurteilt werden. Es wird der Baubewilligungsbehörde obliegen, im gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Abklärungen zu fordern bzw. einzuholen, um die entsprechenden Fragen beurteilen zu können. Dasselbe gilt für die weiteren

Voraussetzungen gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG. Diesbezüglich kann sodann auch auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 22. Mai 2018 verwiesen werden (act. C.3, S. 15 f.).

8.6.5. Zusammenfassend kann im jetzigen Zeitpunkt des projektbezogenen Ortsplanungsverfahrens keine Verletzung des Zweitwohnungsgesetzes ausgemacht werden. Das von den Beschwerdeführenden geforderte Gutachten im Sinne von Art. 8 ZWG wurde im Verlauf des vorliegenden Beschwerdeverfahrens erstellt und ist für den derzeitigen Stand der Planung nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 8.1

Die Notwendigkeit eines solchen Gutachtens ist unbestritten, ergibt sich diese doch zwingend aus den einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung (vgl. Art. 8 ZWG i.V.m. Art. 5 ZWV [SR 702.1]). Streitig war hingegen zunächst der Zeitpunkt der Erbringung. Das ARE hielt in seinem Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2018 unmissverständlich fest, wenn im Hinblick auf die Erstellung eines neuen strukturierten Beherbergungsbetriebs (stBB) mit solchen Wohnungen (= Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen) (...) die Nutzungsplanung revidiert oder eine projektbezogene Nutzungsplanung in Angriff genommen werde, so müsse das Gutachten spätestens bei der Genehmigung der Grundlagen durch die Regierung vorliegen. Nur wenn die Erstellung der Quersubventionierungswohnungen zweifelsfrei keinen Einfluss auf die Planungsgrundlagen habe, könne das Gutachten ausnahmsweise auch erst im Rahmen des Baugesuchs beigebracht werden (vgl. Vorprüfungsbericht ARE, act. C.3, S. 16). Die Regierung stellte sich anlässlich der Genehmigung der projektbezogenen Ortsplanungsrevision am 5. November 2019 (Protokoll Nr. 815, S. 37) auf den Standpunkt, der zweite Satz von Art. 23 Abs. 2ter des revidierten BauG biete dem Investor respektive Betreiber des vorliegend zur Debatte stehenden geplanten Resorts die Möglichkeit, solche Zweitwohnungen zur Quersubventionierung zu erstellen. Vorderhand liege ein derartiges konkretes Vorhaben jedoch noch nicht auf dem Tisch. Entsprechend sei es in Anwendung des Grundsatzes der Stufengerechtigkeit verfrüht, bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Hinblick auf die Genehmigung der Nutzungsplanung "D._____" ein solches Gutachten zu verlangen. Vielmehr müsse die Gemeinde ein solches Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einfordern, falls dannzumal effektiv die Erstellung von Zweitwohnungen mit der Zielsetzung einer Querfinanzierung des Resorts zur Debatte stünde. Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Investorin von der P.____ AG ein "Gutachten im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes Art. 8 Abs. 1; Resort D._____" (nachfolgend: Gutachten ZWG), datiert vom 19. Oktober 2020, erarbeitet und zusammen mit der Vernehmlassung vom 20. Februar 2024 von der Gemeinde zu den Akten gereicht (act. D.16). Dieses äussert sich ausschliesslich zu den Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG, also zur Querfinanzierung. Weiter sind lediglich die Etappen 1 und 2 mit dem Bau von vier Gebäuden A bis D mit gesamthaft 43 Hotelzimmern mit 100 Betten und 23 Ferienwohnungen mit 112 Betten Prüfgegenstand des Gutachtens (vgl. Gutachten ZWG, act. D.16, Ziff. 1.1 Fragestellung, S. 4).

E. 8.2

Die Beschwerdeführenden sind grundsätzlich der Auffassung, es bestehe kein Bedarf für (derart viele) neue Gästebetten in der Gemeinde C._____. In der Replik vom 19. April 2024 zitieren die Beschwerdeführenden aus dem von der

27 / 44 Gemeinde und den Investoren im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG beigebrachten Gutachten (vgl. act. A.5, Rz. 6 ff.). Dieses bestätige die in der Beschwerde geäusserten Bedenken betreffend die Wirtschaftlichkeit des Resortprojekts. Es bestehe die reale Gefahr, dass mittel- bis langfristig auch die Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG und die Hotelzimmer zu kalten Betten würden. Mit Blick auf die Zweitwohnungsgesetzgebung sei auch festzustellen, dass nur die Hotelzimmer und Infrastrukturen beim Investor bzw. der Immobilien AG verbleiben würden. Sämtliche Wohnungen sollen an Dritte verkauft werden. Zu den Voraussetzungen, welche gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG und Art. 4 ZWV erfüllt sein müssen, sei praktisch nichts in den Akten zu finden. Die Anforderungen seien rechtsprechungsgemäss noch umso höher, wenn Wohnungen – wie vorliegend – im Stockwerkeigentum verkauft werden sollen; diesfalls müssten Begründungsakt und Nutzungsreglement zumindest im Entwurf vorliegen, was aber ebenfalls nicht der Fall sei.

E. 8.3

Die Gemeinde führt aus, das Gutachten komme zum Schluss, die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG seien erfüllt. In ihrer Duplik betont die Gemeinde, das Gutachten i.S.v. Art. 8 Abs. 5 ZWG habe darzulegen, dass ein strukturierter Beherbergungsbetrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wirtschaftlich geführt werden könne. Es sei somit die wirtschaftliche Situation ohne und mit Quersubventionierung aufzuzeigen und zu beurteilen. Im Ergebnis komme das Gutachten zum Schluss, das Projekt sei ohne Quersubventionierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen im Sinne von Art. 8 Abs. 1 ZWG nicht mit marktüblichen Rendite-/Risikoerwartungen finanzierbar – und wirtschaftlich nachhaltig führbar (vgl. act. A.7, Rz. 7 ff.).

E. 8.4

Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde C._____ liegt unbestrittenermassen über 20 %. Somit dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt ist (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG), oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (Art. 7 Abs. 1 lit. b, Abs. 2 bis 5 ZWG; Art. 3 und 4 ZWV) genutzt werden. Mit der Möglichkeit der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch den Verkauf von Zweitwohnungen soll sichergestellt werden, dass die Führung eines neuen Betriebs im Vordergrund steht (vgl. PFAMATTER, in: Wolf/Pfamatter [Hrsg]. Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV), 2. Aufl. 2015, Art. 8 N. 4). Strukturierten Beherbergungsbetrieben darf gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 bewilligt werden, wenn der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher

28 / 44 Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden kann (lit. a); die Eigentümerin oder der Eigentümer beziehungsweise die Betreiberin oder der Betreiber auf Verlangen den Nachweis erbringt, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird (lit. b); die Hauptnutzfläche dieser Wohnungen einen Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen nicht übersteigt (lit. c); die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden, es sei denn, Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes stehen dem entgegen (lit. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. e). Zum Nachweis, dass die Voraussetzungen nach Art. 8

Abs. 1 ZWG erfüllt sind, ist ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen (Art. 8 Abs. 5 ZWG). In Fällen nach Art 8 Abs. 1 ZWG hat sich das Gutachten insbesondere zur gegenwärtigen und künftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs beziehungsweise der Betriebe und zur Querfinanzierung und Verwendung der Erträge zu äussern (Art. 5 Abs. 2 ZWV).

8.5.1. Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne von Art. 4 ZWV liegt vor, wenn der Betrieb hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfasst, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (lit. a), er ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweist (lit. b) und die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt ist (lit. c). In der Botschaft vom 19. Februar 2014 zum ZWG (BB1 2014 S. 2304; nachfolgend: Botschaft) wird zum strukturierten Beherbergungsbetrieb ausgeführt, ein solcher setze ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen) und eine minimale Grösse des Betriebs voraus. Als Beispiele könnten hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) und Ferienresorts oder Feriendörfer genannt werden, die Wohnungen für den kurzzeitigen Feriendaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten. Die Anlagen zeichneten sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine bauliche Einheit bildeten (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten würden, die von den Gästen mitbenutzt werden könnten. Die Grösse und die Struktur der Anlage sollten eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben könne (vgl. zum Ganzen Botschaft, a.a.O., S. 2304; BGE 145 II 354 E. 4 ff.). 8.5.2. Gemäss PMB vom 17. September 2018 ist das Resort D._____ als Feriendorf mit bewirtschafteten Ferienwohnungen, Hotelzimmer, Rezeption,

29 / 44 Restaurant, öffentlichem Spa/Wellness, Sportartikelgeschäft sowie weiteren Dienstleistungen für die Gäste konzipiert. Der Gebäudekomplex weise ein hotelähnliches Betriebskonzept auf, es würden hotelmässige Dienstleistungen für die Mehrheit der Gäste erbracht und die Bewirtschaftung erfolge als einheitlicher Betrieb (vgl. Betriebskonzept, Beilage E zum PMB, act. C.13; E. 7.5.2 hiervor). Im konsolidierten Betriebskonzept wird betreffend Geschäftsmodell festgehalten, die Wohnungen sollen an Dritte verkauft werden, die Hotelzimmer und Infrastrukturen würden beim Investor bzw. der Immobilien AG verbleiben. Alle Einheiten – ausser den 20 % frei verkaufbaren Zweitwohnungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG – würden zwingend professionell nach Art. 7 Abs. Abs. 1 lit. a ZWG bewirtschaftet. Bei den Wohnungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG könne die Vermietung vom Eigentümer verlangt werden (konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.15, S. 42). Das Gutachten ZWG präzisiert, das Haus A (das Haupthaus) werde als 4-Sterne Betrieb konzipiert. Es diene der Bewirtschaftung des Hotels und der Appartements und beinhalte entsprechend Rezeption und Managementbereich. Zudem seien ein öffentliches Restaurant (inkl. Aussenterrasse) sowie eine Bar geplant. Sowohl im Haus A wie auch in jedem anderen Gebäude befänden sich Hotelservicebereiche. Das Haus B beinhalte neben den Beherbergungseinheiten den Spa- und Wellness-Bereich sowie zwei zusätzliche Gewerbeflächen und den Ticketschalter der Bergbahnen. Die Häuser C und D beinhalten neben den Beherbergungseinheiten zusätzlich Seminarräumlichkeiten, ausgestattet mit entsprechender Infrastruktur sowie Gewerbeflächen (Gutachten ZWG, act. D.16, S. 9). Im Betriebskonzept vom 31. August 2018 wird weiter einerseits die geplante Appartementinfrastruktur aufgeführt und andererseits auch festgehalten, dass dem Grundbuchinspektorat Graubünden, J._____, nach Vorliegen der Baubewilligung der

Grundsatzvertrag als Rahmenvertrag, die Begründung von Stockwerkeigentum, das Verwaltungsreglement (beinhaltend die bindende Wirkung des Betriebskonzepts, die Zweckbindung mit Hinweis auf die Beherbergungsverpflichtung, das Dienstleistungsangebot der Betreiberorganisation und die Einrichtung), der Kaufvertrag, der Beherbergungsvertrag und das Reglement der Eigenbelegung als Bestandteile des individuellen Betriebsstättenkonzepts einzureichen seien (vgl. Beilage E zum PMB, act. C.13, S. 13 f.). 8.5.3. Aufgrund des Betriebskonzepts und des konsolidierten Betriebskonzepts für das geplante Resort D._____ können die Voraussetzungen für einen strukturierten Beherbergungsbetrieb nach Art. 4 ZWV, welcher eine touristisch bewirtschaftete Nutzung der Wohnungen langfristig sicherstellen kann, in diesem Stadium der Planung grundsätzlich bejaht werden. Selbstredend müssen bei Erteilung der definitiven Baubewilligung die entsprechend ausgearbeiteten und aktualisierten

30 / 44 Konzepte und Verträge vorliegen und die entsprechende Umsetzung ist mittels Auflagen sicherzustellen. Die geplanten Wohnungen bilden eine bauliche und funktionale Einheit mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinne von Art.

E. 9

Weiter zu prüfen ist die von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Kritik an der von der Regierung erteilten Bewilligung für das Rodungsgesuch Nr. 21/19: Parkierungsanlage für die Zubringeranlage "E._____" und das Resort "D._____". Die Im Rahmen des Gesamtprojekts vorgesehene Erstellung einer oberirdischen Parkierungsanlage mit rund 130 Autoabstellplätzen im Gebiet H._____ erfordert nebst der Schaffung einer Parkierungszone und damit verbundenen Erweiterung der Bauzone eine definitive Rodung von Waldareal im Umfang von 457 m².

33 / 44 Für die zum Zwecke der Anpassungen der Linienführung der Talabfahrtsskipiste aus dem Skigebiet E._____ nach K._____ sind zwei weitere definitive Waldrodungen im Umfang von total 4'121 m² erforderlich (Rodungsgesuch Nr. 23/19: Pistenkorrektur E._____ F._____ G._____ und H._____). Letztere Rodungsbewilligung wird vorliegend nicht mehr moniert. 9.1.1. Gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) soll die Waldfläche in der Schweiz nicht vermindert werden. Rodungen sind verboten (Art. 5 Abs. 1 WaG). Eine Ausnahmbewilligung darf nach Art. 5 Abs. 2 WaG erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein (lit. a); das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen (lit. b); die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen (lit. b). Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke (Art. 5 Abs. 3 WaG). Zudem ist dem Natur- und Heimatschutz Rechnung zu tragen (Art. 5 Abs. 4 WaG). 9.1.2. Wichtige Gründe für die Rodung sind nachzuweisen, ansonsten das Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Das gilt unabhängig von der Grösse der betroffenen Waldfläche und ihrem Zustand, also selbst bei kleinen Flächen von geringer Qualität (vgl. KELLER, in Abt/Norer/Wild/Wisard [Hrsg.], WaG Kommentar zum Waldgesetz, 2022, Art. 5 WaG N. 13 m.w.H.). Damit verfängt das Argument der Gemeinde, wonach die Rodungsfläche von 457 m² und damit der Eingriff in das Waldareal relativ bescheiden sei, zum Vornherein nicht. 9.1.3. Steht die Rodung im Hinblick auf die Schaffung eines bestimmten

Nutzungsplanes in Frage, müssen das raumplanungsrechtliche und das forstpolizeiliche Verfahren koordiniert werden. Die richtige Anwendung von Art. 5 WaG verlangt die Beurteilung eines Projekts als Ganzes. Wird bei der Beurteilung einer Rodungsbewilligung in Missachtung des Grundsatzes der umfassenden Interessenabwägung durch die nämliche Behörde ein wesentlicher Gesichtspunkt ausseracht gelassen, so liegt darin in der Regel nicht nur eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung, sondern auch eine Verletzung des materiellen Waldrechts (vgl. BGE 119 Ib 397 E. 6.a m.w.H.). Im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung ist unter anderem auch zu prüfen, welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen. Diese Anforderung ergibt sich bereits aus Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG, aber auch aus Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV, aus Art. 3 NHG sowie aus Art. 18

34 / 44 Abs. 1ter NHG i.V.m. Art. 14 Abs. 6 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1). Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob andere, Landschaft bzw. Wald und Umwelt schonendere Standorte bzw. Streckenführungen vorhanden sind. Die Behörde ist allerdings nur verpflichtet, ernsthaft in Betracht fallende Varianten näher zu prüfen. Varianten, welche gewichtige Nachteile oder keine wesentlichen Vorteile aufweisen, können bereits aufgrund einer summarischen Prüfung ausgeschieden werden (vgl. KELLER, a.a.O., Art. 5 WaG N. 18 f. m.w.H.; vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_648/2013 vom 4. Februar 2014 E. 4.1 m.w.H.). 9.2.1. Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, auch diese oberirdisch geplanten Parkplätze müssten unterirdisch bereitgestellt werden und es dürfe dafür keine Rodung bewilligt werden. Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 22. Mai 2018 werde diesbezüglich zu Recht ausgeführt, dass diese Parkierungsanlage insbesondere ausserhalb der Wintersaison landschaftlich störend in Erscheinung treten werde, und dass damit eine Versiegelung weiterer bisher land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen einhergehe. Das ARE habe es damals als "zumindest sehr empfehlenswert" erachtet, Lösungen zu erwägen, mit welchen die Parkplätze unterirdisch angelegt werden können. (Nur) wenn aufgezeigt werden könne, dass dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht machbar sei, dann sei zumindest eine möglichst naturnahe Gestaltung sicherzustellen. Der Nachweis, dass eine vollständig unterirdische Parkierung nicht machbar sei, fehle; es würden lediglich wirtschaftliche Gründe angeführt. Kostenargumente dürften jedoch gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung keine Rolle spielen, zudem sei dies auch mit Art. 5 Abs. 3 WaG nicht vereinbar. Es sei auch nicht aufgezeigt worden, dass der Parkplatz, für welchen gerodet werden solle, auf den vorgesehenen Standort angewiesen sei (Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG). Zumindest erscheine bei Betrachtung des Zonenplans und des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000 D._____ auch eine andere Anordnung der Parkplätze (etwas weiter östlich, näher bei der Hotelzone) ohne Weiteres denkbar, so dass in diesem Bereich eine Rodung vermieden werden könne (vgl. Beschwerde act. A.1, Rz. 22 ff.; Replik act. A.5, Rz. 5). 9.2.2. Die Regierung verweist auf die finanziellen Aspekte und führt in der Vernehmlassung aus, die unterirdische Unterbringung der vorwiegend von den Sportbahnen für Tagesgäste und Mitarbeitende zu nutzenden 130 Parkplätze würden Kosten von rund 4,5 Millionen Franken verursachen. Es liege auf der Hand, dass solche Kosten für ein Bergbahnunternehmen – zumal für eine eher kleine Gesellschaft und in einem für Sportbahnen allgemein herausfordernden Umfeld –

35 / 44 kaum zu tragen wären. Die Pflicht zur Realisierung einer unterirdischen Parkierung würde dazu führen, dass das Gesamtprojekt, namentlich das Luftseilbahnprojekt, nicht umsetzbar wäre. Die oberirdisch zu erstellende Parkierungsanlage sei von der Regierung

unter der aufschiebenden Bedingung genehmigt worden, dass der Bund die erforderliche Konzession und Plangenehmigung für die geplante Achter- Umlaufkabinenbahn tatsächlich auch erteile (Vernehmlassung act. A.2, Ziff. 9, S. 8 f.). 9.2.3. Die Gemeinde stellt fest, der Bedarf nach den Parkierungsmöglichkeiten sei nicht grundsätzlich bestritten. Die Gründe für eine oberirdische Parkierung seien nicht wirtschaftlicher Natur, sie ergeben sich viel mehr aus sachlichen Überlegungen. Es bestehe ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Beschaffung der 130 oberirdischen Parkplätze für die Tagesgäste des Skigebiets. Ausserdem entspreche eine Parkierungsanlage in der Nähe der Talstation – wie bereits die Regierung im angefochtenen Entscheid festgestellt habe – einem überwiegenden öffentlichen Bedürfnis. Die vorgesehene Parkierung am vorgesehenen Ort sei schlüssig und sowohl auf die Bedürfnisse des Resorts, der Bahn und die Verkehrsverhältnisse (Erschliessung ab dem vorgesehenen Kreiselpunkt auf der Kantonsstrasse) abgestimmt. Angesichts der vorbestehenden Situation und den sich daraus ergebenden Platzverhältnissen sei auch kein anderer Standort möglich oder sinnvoll. Die Erstellung einer unterirdischen Autoeinstellhalle, welche fast ausschliesslich nur in den Wintermonaten für den Bahnbetrieb und die Mitarbeitenden genutzt werde, wäre völlig unverhältnismässig und betriebswirtschaftlich auch gar nicht tragbar. Dafür brauche es auch keinen Nachweis; dies entspreche der üblichen Praxis bei allen Parkierungsanlagen für touristische Zubringeranlagen. Im Übrigen seien Rodungen selbst dann nötig, wenn die Parkierung unterirdisch erstellt würde, weil für den Bau der Anlage die heute bestehende Bestockung zunächst beseitigt werden müsste (Vernehmlassung act. A.4, Rz. 24 ff.; Duplik act. A.7, Rz. 6). 9.3.1. Gemäss Rodungsgesuch vom 10. April 2019 sowie Rodungsplan 1:2000 vom 17. September 2018 umfasst die definitive Rodung 457 m² (act. C.13). Es ist ein Realersatz von derselben Fläche vorgesehen. Das Rodungsvorhaben steht im Zusammenhang mit dem Projekt D._____. Für die Realisierung und den Betrieb des geplanten Ferienresorts D._____ sowie für den Bau und Betrieb der projektierten Gondelbahn "K._____ – M._____" ist die Erstellung von insgesamt rund 230 Parkplätzen vorgesehen. Rund 100 Parkplätze sind für die Gäste des Hotels (Hotelzimmer und Ferienwohnungen) geplant und sollen in einer unterirdischen Einstellhalle erstellt werden. Die restlichen rund 130 Parkplätze, welche für die

36 / 44 Tagesgäste und die Mitarbeitenden des Skigebiets sowie des Resorts gebraucht werden, ist eine oberirdische Parkierungsanlage geplant. Für diese wird mit der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung die bestehende Verkehrszone innerhalb der Bauzone (Parzelle 2550) durch Neueinzonung mit einer Parkierungszone erweitert, für die wiederum besagte Rodung notwendig ist. Der Standort des Resorts D._____ ist durch die Festsetzung des Entwicklungsstandortes "Tourismus" in der kantonalen und regionalen Richtplanung gegeben. Ebenso der Standort der geplanten Zubringerbahn "K._____ – M._____". Die Argumentation der Gemeinde und der Regierung, wonach die Parkierungsanlage für Tagesgäste und Mitarbeitende des Resorts und des Skigebiets bzw. der Bergbahnen in Gehdistanz zur projektierten Talstation und des Resorts liegen muss, damit diese Dienstleistungen genutzt werden, ist nachvollziehbar und entspricht auch der Situation in anderen Ferienresorts bzw. Skigebieten. Zudem wurde die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung von der Bevölkerung gutgeheissen, was ebenfalls für das öffentliche Interesse am Gesamtprojekt inkl. Realisierung einer Parkierungsanlage spricht. Damit ist jedoch ein überwiegendes Interesse an der Rodung noch nicht erwiesen. 9.3.2. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen, empfahl das ARE in seinem Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2018 zu prüfen, ob alle für das Resort notwendigen

Parkplätze unterirdisch angelegt werden können (vgl. Vorprüfungsbericht ARE, act. C.3, S. 13). Zudem war damals noch von 70 Aussenparkplätzen die Rede. Das ARE hält auch korrekt fest, dass mit der oberirdischen Parkierung eine Versiegelung weiterer bisheriger landwirtschaftlichen Flächen einhergehe, wobei damit keine hohe Nutzungsdichte erzielt werden könne. Diese oberirdische Parkierung widerspricht somit grundsätzlich den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung und Verdichtung gemäss Art. 1 und 3 RPG. Zu einer umfassenden Standortevaluation gehört daher umso mehr auch die Prüfung einer unterirdischen Parkierungsanlage oder eines oberirdischen Alternativstandortes zumindest für den im Verhältnis zur Gesamtfläche der Parkierungszone kleinen Teil, für den die Rodung notwendig ist. Die Regierung und die Gemeinde begnügen sich hier allerdings mit dem Verweis auf das Schreiben des Investors vom 2. Juli 2018 (Beilage I zum PMB vom 17. September 2018, act. C.13). Darin wird ausgeführt, die Erstellung der empfohlenen Einstellhalle verursache zusätzliche Kosten von CHF 4.5 Millionen. Diese Last könne von den Beteiligten der ersten Bauetappe nicht getragen werden und würde das Projekt in grundsätzlicher Weise gefährden. Was die Gemeinde und die Regierung in ihrer Beurteilung nicht berücksichtigen ist, dass die Investorin die Erstellung einer Einstellhalle für Tagesgäste und Mitarbeitende nicht per se 37 / 44 ausschliesst, sondern frühestens nach Vollendung der dritten Etappe sieht. Auch wurde eine andere Anordnung der Parkplätze, zwecks Verhinderung einer Rodung nicht geprüft bzw. begründet ausgeschlossen, jedenfalls ist den vorliegenden Akten dahingehend nichts zu entnehmen. Damit ist jedoch die Standortgebundenheit der oberirdischen Parkierungsanlage wie geplant nicht rechtsgenüchlich nachgewiesen. Die im Bereich der bisherigen Waldzone hierfür neu festgelegte Parkierungszone und die damit verbundene definitive Rodung von 457 m² ist deshalb – trotz vorgesehenem Realersatz, gegebenem öffentlichem Interesse an den Parkplätzen im Zusammenhang mit dem Resort D._____ und Vorbehalt der Plangenehmigung betreffend Konzessionserteilung für die geplante Zubringeranlage "K._____ – M._____" – nicht gesetzeskonform. 9.3.3. Inwieweit eine zusätzliche Parkierungsanlage den finanziellen Möglichkeiten der Investoren entspricht, braucht vom Obergericht hier nicht geprüft zu werden, kann doch den finanziellen Interessen bei der Frage, ob an einer Rodung ein überwiegendes Bedürfnis besteht, von vornherein kein entscheidendes Gewicht beigemessen werden (vgl. KELLER, a.a.O., Art. 5 WaG N. 29 m.H.a. BGE 113 Ib 411 E. 3c und 108 Ib 167 E. 6).

E. 9.4

Aufgrund der Erwägungen hiervor ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und die Bewilligung zur Rodung von 457 m² Waldareal zwecks Erstellung einer Parkierungsanlage für die vorgesehene Zubringeranlage "K._____ – O._____ (E._____)" und für das geplante Resort D._____ im öffentlichen Wald auf dem Territorium der Gemeinde C._____ aufzuheben. In diesem Zusammenhang ist auch die Genehmigung des Zonenplans 1:1000 D._____ (Ziff. I.2.a des Regierungsbeschlusses vom 5. November 2019, Protokoll Nr. 815), des generellen Gestaltungsplan 1:1000 D._____ (Ziff. I.3 des Regierungsbeschlusses vom 5. November 2019, Protokoll Nr. 815), des generellen Erschliessungsplans 1:000 D._____ (Ziff. I.4 des Regierungsbeschlusses vom 5. November 2019, Protokoll Nr. 815) und des Zonenplans und Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Pistenkorrektur E._____ F._____ G._____ / H._____ (Ziff. I.5.c des Regierungsbeschlusses vom 5. November 2019, Protokoll Nr. 815) je vom 14. September 2018 aufzuheben, insofern sie die Genehmigung der Parkierungszone betrifft.

E. 10

Letztlich vermissen die Beschwerdeführenden eine umfassende Gesamtbetrachtung im Sinne von Art. 8 USG im angefochtenen Entscheid. Insbesondere ziehen sie die Rentabilität des Resorts generell in Zweifel und monieren die Auswirkungen der Zubringerbahn auf das Landschaftsbild.

38 / 44

E. 10.1

Gemäss Art. 8 USG werden Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt. Aus dem Ganzheitlichkeitsprinzip ergibt sich eine generelle Verpflichtung zur umfassenden Interessenabwägung, wie sie insbesondere auch im Raumplanungsrecht vorzunehmen ist (vgl. Art. 1 und 3 RPV).

E. 10.2

Die Beschwerdeführenden bringen vor, indem von der Vorinstanz jeweils nur einzelne Aspekte separat beurteilt worden seien, erschienen die Auswirkungen sämtlicher geplanter Projekte im angefochtenen Beschluss weit weniger gravierend als sie es in ihrem Zusammenwirken tatsächlich seien. Den Projekten Ferienresort, Zubringerbahn und Beschneigung stünden überwiegende öffentliche Interessen des Natur- und Heimatschutzes und des Umweltschutzes entgegen. Zum einen müsse das Interesse an der Realisierung der geplanten Projekte deutlich relativiert werden. Es sei namentlich nicht davon auszugehen, dass die Projekte die gewünschte Anzahl an Gästen ins Tal zu locken vermögen. Für die weite Anreise biete das kleine Skigebiet auch nach Verwirklichung der geplanten Projekte schlicht viel zu wenig. Zum anderen sei zu berücksichtigen, dass die geplante Bahn in eine bislang infrastrukturfreie Bergflanke gebaut würde, welche mit ihrem lückigen Baumbestand eine eindruckliche Ansicht biete. Die Auswirkungen der Bahn auf das Landschaftsbild wären gravierend, dies nota bene in einem regionalen Naturpark von nationaler Bedeutung. Hinzu kämen die das Landschaftsbild ebenfalls störende oberirdische Parkieranlage, für welche zudem Wald gerodet werden müsse, und die auch auffällig in Erscheinung tretenden Resortbauten. Zudem werde (oben bei der Bergstation) in ein TWW-Objekt von nationaler Bedeutung eingegriffen. Die Möglichkeit, das Resort ohne Bahn und ohne Beschneigung zu betreiben, dafür mit Shuttlebus ins Skigebiet, sei zu Unrecht nicht geprüft worden (vgl. Beschwerde act. A.1, Rz. 30 ff.). 10.3.1. In Bezug auf die Rüge der fehlenden Gesamtbetrachtung der verschiedenen Teilaspekte bringt die Gemeinde vor, die Beschwerdeführenden würden ausser Betracht lassen, dass insbesondere die Auswirkungen der Bahn auf die Landschaft und die Wildtiere im Rahmen des parallel laufenden Plangenehmigungsverfahrens beim BAFU in aller Breite geprüft worden seien bzw. beurteilt würden. Bereits die Genehmigung der Richtplanung für die Zubringeranlage sei mit der Auflage verbunden gewesen, die Auswirkungen des Seilbahnvorhabens auf die Populationen geschützter Vogelarten im seilbahnrechtlichen Verfahren zu vertiefen. Dies sei denn auch unter Einbezug der kantonalen Fachstellen und des BAFU im Verfahren vor dem BAV erfolgt. Dabei sei das BAFU zum Schluss gekommen, dass seitens Natur- und Landschaftsschutz

39 / 44 kein rechtliches «No-Go» vorliege. Ebenso seien im Rahmen des Verfahrens vor dem BAV die landschaftlichen Aspekte geprüft worden. Unzutreffend sei insbesondere die in der Beschwerde vertretene Auffassung, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung würden den Projekten für das Ferienresort, die Zubringerbahn und die Beschneigung überwiegende

öffentliche Interessen des Natur- und Heimatschutzes und des Umweltschutzes entgegenstehen (vgl. Vernehmlassung act. A.4, Rz. 32 und 34). Diesen Ausführungen ist zuzustimmen. Die Realisierung bzw. Bewilligung der Zubringerbahn (Achter-Kabinenbahn) erfolgt im Rahmen des derzeit hängigen seilbahnrechtlichen Konzessions- und Plangenehmigungsverfahrens gemäss Seilbahngesetz. Wie unter Ziffer 5.4 hiervor bereits ausgeführt, setzte sich das BAFU im Rahmen des bundesrechtlichen Verfahrens eingehend mit dieser Thematik wie auch mit dem Wildtierschutzkonzept und dem am Rande betroffenen TWW-Objekt Q._____ auseinander. Im Rahmen des seilbahnrechtlichen Konzessions- und Plangenehmigungsverfahrens wurde zudem auch gestützt auf Art. 10a USG i.V.m. Art. 1 und Anhang Ziff. 6 Nr. 60.1 UVPV ein Umweltverträglichkeitsbericht "Skigebiet E._____", PGV 1, Zubringerbahn, GBK8 K._____ – M._____ (UVB) erstellt (vgl. Akten Konzessions- und Plangenehmigungsgesuch der N._____ AG C._____, BAV-Nr. 72.176, act. C.1, Ordner 2 von 3, Register 4). In diesem erfolgte eine ganzheitliche Betrachtung auch unter Einbezug der Nebenanlagen wie Neubau Resort D._____, Neubau Kreisel Kantonsstrasse und Zufahrt ab Kreisel, Kehrplatz, Parkplatz, Bushaltestellen. Aus Sicht der UVB-Verfasser kann das Projekt unter Berücksichtigung der projektintegrierten Massnahmen und der Ersatzmassnahmen sowie unter Einbezug der grossräumigen Kompensation mit der Umsetzung des Freiraumkonzepts insgesamt als umweltverträglich beurteilt werden (vgl. UVB vom 4. Dezember 2018, act. C.1, Ordner 2 von 3, Register 4, S. 3, Gesamtbeurteilung). Die Auswirkungen der Bahn auf die Landschaft und die Wildtiere sind nach Auffassung der involvierten Behörden und des Gerichts vertretbar. Die abschliessende Interessenabwägung in Bezug auf die Auswirkungen der Luftseilbahn auf das Landschaftsbild und die Wildtiere obliegt jedoch, wie die Regierung zu Recht festhält, der zuständigen Bundesbehörde im Konzessions- und Plangenehmigungsverfahren für die Zubringeranlage. Somit hat die Regierung die Genehmigung des Zonenplans und generellen Erschliessungsplans 1:2000 "Pistenkorrektur E._____ F._____ G._____ / H._____" in Bezug auf die geplante touristische Transportanlage sowie den Zonenplan 1:10000 "Wald- und Wildschonzone E._____" auch zu Recht unter der aufschiebenden Bedingung genehmigt, dass der Bund die erforderliche Konzession

40 / 44 und Plangenehmigung für die geplante Achter-Umlaufkabinenbahn tatsächlich erteilt. 10.3.2. In Bezug auf die Bedenken der Beschwerdeführenden bezüglich Bedarf und kostendeckenden Betrieb des geplanten Resorts kann auf die Erwägungen in Ziffer 7.5 ff. hiervor verwiesen werden. Das konsolidierte Betriebskonzept der P._____ AG vom 21. Dezember 2021 zeigt in Bezug auf den Entwicklungsstandort Tourismus in K._____, Gebiet H._____ in C._____ nachvollziehbar den grundsätzlichen Bedarf an einem Resort in dem geplanten Ausmass wie auch die gegenseitigen Synergien und Abhängigkeiten mit dem Ski- und Ausflugsgebiet (inkl. Verbindungsanlage) auf, weist auf das Potenzial, aber auch auf die Risiken hin. Mit der Gemeinde kann festgehalten werden, dass laut Gutachter eine Basis für eine langfristige Entwicklung des Ski- und Ausflugsgebietes E._____ besteht. Das Skigebiet ist im Vergleich zu anderen zwar relativ klein. Laut konsolidiertem Betriebskonzept besteht jedoch ein zunehmendes Gästesegment, welches gerade kleinere Tourismusdestinationen in ruhigeren Gegenden mit überschaubaren Infrastrukturen (und entsprechenden Beherbergungen) bevorzugt. Nach Auffassung des Gerichts ist es das Gesamtkonzept mit der neuen Zubringerbahn und der neuen Beschneigung, kombiniert mit dem Resort D._____, das zur Entwicklung des Tourismus im C._____ führen kann. Die Neueinzonung für das Resort "D._____" stützt sich richtplanerisch auf einen kantonalen

und regionalen Entwicklungsschwerpunkt und auch auf ein regionales Raumkonzept als Basis für die weitere Entwicklung des Tourismusprojektes ab (vgl. die Ausführungen unter Ziff. 7.4 ff. hiervor). 10.3.3. Wie die Gemeinde sodann zutreffend ausführt, sind unter dem Umweltschutzaspekt auch Verbesserungen für die Umwelt, welche mit der neuen Bahnerschliessung erzielt würden, in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen (vgl. Vernehmlassung act. A.4, Rz. 38 f.). Das Skigebiet E._____ wird heute durch eine steile und im Winter schneebedeckte Zufahrtsstrasse von der L._____ her erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Skigäste mehrheitlich mit dem Privatauto anreisen, was gemäss Richtplangenehmigung des UVEK jährlich rund 30'000 Autofahrten zwischen K._____ und dem Parkplatz in F._____ G._____ generiere (vgl. act. D.13). Diese 30'000 Autofahrten würden mit der neuen Bahnerschliessung wegfallen, was wiederum im Interesse der Umwelt liegt. Das konsolidierte Betriebskonzept zeigt auf, dass mit der neuen Bahnerschliessung und dem damit verbundenen Wegfall der 30'000 Autofahrten der CO₂-Ausstoss um 45 Tonnen reduziert werden könnte. Gleichzeitig würde das Gebiet Valplaua, durch welches die Zufahrtsstrasse ab der L._____ verläuft und welches von den 41 / 44 Beschwerdeführenden als sehr empfindlich qualifiziert wird, künftig vom Individualverkehr verschont. Dies darf klar als im Sinne des Umweltschutzes überwiegendes öffentliches Interesse qualifiziert werden. Ob mit Benzin oder Diesel oder elektrobetriebene Shuttlebusse ins Skigebiet eine valable Alternative zur Bahnerschliessung darstellen würden, kann vorliegend offen bleiben. Von der Gemeinde wird dies jedoch aufgrund von zwischenzeitlich getätigten Abklärungen verneint (vgl. konsolidiertes Betriebskonzept, act. D.13, S. 35 f; Abklärung zur Erschliessung der M._____ mit Batteriebusen, act. D.17; Vernehmlassung BF, act. A.4, Rz. 39). Zudem ist auf der Zubringerstrasse gemäss dem Beschneungskonzept und dem zwischenzeitlich rechtskräftigen Erschliessungsplan die Beschneigung für die Talabfahrt vorgesehen. Eine sinnvolle Pisten-/Strassenführung ist damit auf der Basis der bestehenden Rechtsgrundlagen gar nicht möglich. 10.3.4. Aufgrund dieser Abklärungen sowie der jahrelangen Erarbeitung und gegenseitigen Abstimmung der Planungsgrundlagen kann nicht gesagt werden, die Gemeinde bzw. die Regierung habe in Ermangelung einer Gesamtbetrachtung keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Die Regierung hat auch vorausschauend die Genehmigung der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung unter dem allgemeinen Vorbehalt bezüglich zukünftiger Bewilligungen anderer zuständiger Behörden oder Amtsstellen, wozu insbesondere die erforderliche Konzession und Plangenehmigung für die geplante Achter- Umlaufkabinenbahn durch die Bundesbehörden gehört, erteilt. Dem Gesamtprojekt mit Ferienresort, Zubringerbahn und Beschneigung stehen nach Auffassung des Gerichts keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, namentlich auch keine aus dem Bereich des Natur- und Heimatschutzes bzw. des Umweltschutzes. Das Gesamtprojekt kann verschiedene Optimierungen und vor allem Chancen für den Tourismus im C._____ bringen.

E. 11

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde in Bezug auf die erteilte Rodungsbewilligung zwecks Erstellung einer Parkieranlage teilweise gutzuheissen, im Übrigen jedoch abzuweisen ist, sofern sie nicht infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abzuschreiben ist. Dies hat zur Folge, dass der Regierungsbeschluss vom 5. November 2019, Protokoll Nr. 815, soweit er die Parkierungszone und die dafür notwendige Rodungsbewilligung betrifft, teilweise aufzuheben ist.

E. 12

Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im Rechtsmittel- und im Klageverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu Tragen. Mehrere Parteien tragen

42 / 44 ihre Kosten zu gleichen Teilen, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Vorliegend reüssieren die Beschwerdeführenden mit ihrer Rüge betreffend Rodung für die oberirdische Parkierungsanlage, mit ihren restlichen Begehren dringen sie nicht durch. Die teilweise Abschreibung des Verfahrens in Bezug auf die an der Gemeindeversammlung vom 25. Mai 2022 beschlossene und von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. August 2023, Protokoll Nr. 607/2023, genehmigte Teilrevision "Beschneigungsanlagen Talabfahrt E._____" ist praxisgemäss als Obsiegen der Beschwerdeführenden bzw. als Unterliegen der Beschwerdegegner zu werten. Es rechtfertigt sich daher, die Verfahrenskosten zu drei Fünfteln den Beschwerdeführenden und zu zwei Fünfteln der Regierung und der Gemeinde aufzuerlegen. Die Staatsgebühr wird gestützt auf Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 6'000.00 festgesetzt.

E. 13

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden mit Kostennote vom 7. Juni 2024 geltend gemachte Aufwand beläuft sich auf insgesamt CHF 6'972.48 (26.167 Std. à CHF 240.00 [CHF 6'280.00] zzgl. 3 % Spesen [CHF 188.40] und MWST von 7.7 % bzw. 8.1 % [CHF 504.08]). Der ausgewiesene zeitliche Aufwand erscheint angemessen. Somit haben die Regierung und die Gemeinde die Beschwerdeführenden im Verhältnis ihres Obsiegens bzw. Unterliegens je zur Hälfte mit insgesamt CHF 2'789.00 (= 2/5 von CHF 6'972.48) zu entschädigen. Der Regierung und der Gemeinde wird keine aussergerichtliche Parteientschädigung zugesprochen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

43 / 44 Es wird erkannt: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit sie nicht infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschrieben wird. 2. Der Genehmigungsbeschluss der Regierung des Kantons Graubünden vom 5. November 2019 (Protokoll Nr. 815) wird soweit die Parkierungszone betreffend in nachfolgenden Ziffern aufgehoben: ■ Ziffer I.2.a: Genehmigung des Zonenplans 1:1000 D.____ vom

E. 14

September 2018; ■ Ziffer I.3: Genehmigung des Generellen Gestaltungsplans 1:1000 D.____ vom 14. September 2018; ■ Ziffer I.4: Genehmigung des Generellen Erschliessungsplans D.____ 1:1000 vom 14. September 2018; ■ Ziffer I.5.c: Genehmigung des Zonenplans und Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Pistenkorrektur E.____ F.____ G.____ / H.____ vom 14. September 2018; ■ Ziffer II.1: Bewilligung zur Rodung von 457 m² Waldareal zwecks Erstellung einer Parkierungsanlage. 3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 4. Die Gerichtskosten, bestehend aus – einer Staatsgebühr von CHF 6'000.00 – und den Kanzleiausgaben von CHF 1'040.00 zusammen CHF 7'040.00 gehen zu drei Fünfteln zulasten der A.____ und B.____ sowie zu zwei Fünfteln zulasten des Kantons Graubünden und der Gemeinde C.____. 5. Der Kanton Graubünden einerseits und die Gemeinde C.____ andererseits haben die A.____ und B.____ je zur Hälfte mit insgesamt CHF 2'789.00 (inkl. Spesen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen.

44 / 44 6. [Rechtsmittelbelehrung] 7. [Mitteilungen]

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.