

**Bau und Umwelt**  
Kirchstrasse 2  
8750 Glarus

**Einschreiben**  
Gemeinde Glarus Süd  
Gemeinderat  
Ratsherrenhaus  
Alte Landstrasse 25  
8756 Mitlödi

Glarus, 31. März 2025 / egf  
Unsere Referenz: N2024156

Verfügung

**Genehmigung nach Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG)**

**Gemeinde:** Glarus Süd  
**Vorhaben:** Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro» mit Sonderbauvorschriften nach Art. 23 RBG samt Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Departement Bau und Umwelt

zieht in Erwägung:

**1. Sachverhalt**

1.1 Mit Schreiben vom 5. Juli 2024 hat die Gemeinde Glarus Süd die Genehmigung des Überbauungsplans «Beschneigungsanlagen Futuro» mit Sonderbauvorschriften im Ortsteil Elm beantragt (Art. 28 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes, RBG, nachfolgend: Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro»).

1.2 Zur Genehmigung wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro», Elm, Erschliessung und Nutzung, Massstab (MST 1:1'500 / 1:500, datierend 1. Juli 2024;
- Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro», Elm, Sonderbauvorschriften, dat. 1. Juli 2024;

1.3 Als weitere Grundlagen für die Beurteilung wurden eingereicht:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), inkl. Anhang A – B und Beilagen 1 – 8, dat. 1. Juli 2024:
  - 1) Anhang A: Bericht zu der kantonalen Vorprüfung, dat. Mai 2023;
  - 2) Anhang B: Bericht zu den Wünschen und Anträgen der öffentlichen Mitwirkung, dat. Mai 2023;
  - 3) Beilage 1: «Futuro» Projektbegründung, Sportbahnen Elm, dat. 12. Mai 2023;

- 4) Beilage 2: Technischer Bericht Ausbau Beschneiungsanlagen «Futuro», dat. 12. Mai 2023;
  - 5) Beilage 3: Umweltverträglichkeitsbericht Neue Beschneiungsanlage und Pistenkorrekturen, dat. 12. Mai 2023, samt Anhänge;
  - 6) Beilage 4: Gesamtsituation Ausbau Beschneiungsanlagen «Futuro», MST 1:3'000, dat. 12. Mai 2023;
  - 7) Beilage 5: Gesuche Zusatzbewilligungen, jeweils dat. 12. Mai 2023;
  - 8) Beilage 6: Objektschutzgutachten Naturgefahren, dat. 11. Dezember 2018;
  - 9) Beilage 7: Rodungsgesuch, nicht datiert, nicht unterzeichnet,
    - a. Rodungsplan Pistenkorrektur, MST 1:1'500, dat. 11. Mai 2023;
    - b. Rodungsvorhaben: Ausbau Beschneiungsanlagen, Kartenausschnitt Rodung und Ersatzaufforschung, MST. 1:25'000, undatiert;
    - c. Tabelle Unterschriftenliste (Grundeigentümerliste und Einverständniserklärung, nicht datiert, nicht unterzeichnet;
  - 10) Beilage 8: Plangrundlagen, dat. 12. Mai 2023;
- Ausbau Beschneiungsanlagen «Futuro», Gesamtsituation (Plan-Nr. 17-118-32-100, Baueingabe), MST 1:3'000, dat. 12. Mai 2023;
  - Pumpstation Tal & Fassung Sernf, Situation, Grundriss & Schnitte & Fassaden (Plan-Nr. 17-118-32-110, Baueingabe), MST 1:100 / 1:50, dat. 12. Mai 2023;
  - Pumpstation Empächli, Situation, Grundriss & Schnitte & Fassaden (Plan-Nr. 17-118-32-120, Baueingabe), MST 1:200 / 1:100 / 1:50, dat. 12. Mai 2023;
  - Pumpstation Oberes Empächli, Situation, Grundriss & Schnitte & Fassaden (Plan-Nr. 17-118-32-130, Baueingabe), MST 1:100 / 1:50, dat. 12. Mai 2023;
  - Pumpstation Pleus (Booster), Situation, Grundriss & Schnitte & Fassaden (Plan-Nr. 17-118-32-140, Baueingabe), MST 1:500 / 1:100 / 1:50, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Pleus, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-150, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Munggenhörli, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-151, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Mätlistutz, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-152, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Rietboden, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-153, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Eggberg, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-154, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Spicher, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-155, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Moltbödeli, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-156, Baueingabe), MST 1:500, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Stalden, Situation & Querprofile (Plan-Nr. 17-118-32-157, Baueingabe), MST 1:500 / 1:200, dat. 12. Mai 2023;
  - Pistenkorrektur Taleinfahrt, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-158, Baueingabe), MST 1:500 / 1:100, dat. 12. Mai 2023;
  - Werkleitungsbereich Skiweg Pleus, Situation & Querschnitt (Plan-Nr. 17-118-32-160, Baueingabe), MST 1:1'000 / 1:20, dat. 12. Mai 2023;
  - Massnahmen Waldeinfahrten, Situation (Plan-Nr. 17-118-32-161, Baueingabe), MST 1:5'000, dat. 12. Mai 2023;
  - Anbindung Mattbächli-Sernf, Situation & Längenprofil & Querprofile (Plan-Nr. 17-118-32-162, Baueingabe), MST 1:200 / 1:100, dat. 12. Mai 2023;
  - Brandschutzplan aller Gebäude, Grundrisse (Plan-Nr. 17-118-32-170, Baueingabe), MST 1:50, dat. 12. Mai 2023;

### *Aufstellungsverfahren*

- 1.4 Die Mitwirkung nach Art. 7 RBG und Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) fand zwischen dem 14. Juli und dem 5. August 2022 statt. Es gingen 21 Mitwirkungseingaben ein. Der Umgang mit den Eingaben ist im Anhang B des Planungs- und Mitwirkungsberichts Art. 47 RPV als separater Bericht ausgewiesen.
- 1.5 Der Überbauungsplan wurde einer Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen unterzogen. Es liegt ein Vorprüfungsbericht vom 14. März 2023 vor (Art. 3 und 24 RBG).
- 1.6 Der Überbauungsplan samt Sonderbauvorschriften wurde vom 15. Juni bis 17. Juli 2023 öffentlich aufgelegt, und es erfolgte die amtliche Bekanntmachung im kantonalen Amtsblatt vom 14. Juni 2023 (Art. 25 Abs. 1 RBG).

Es gingen insgesamt zwei Einsprachen ein (Art. 26 Abs. 1 RBG).

- 1.7 Der Gemeinderat erliess den Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro» samt Sonderbauvorschriften (SBV) am 8. Februar 2024 (Art. 27a Abs. 1 RBG) und hiess in seinem Einspracheentscheid mit gleichem Datum eine Einsprache teilweise gut und ergänzte den bestehenden Art. 6 Ziff. 3 SBV mit einem Passus, dass der Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung der Massnahmen gemäss Pflichtenheft Weisungsbefugnis gegenüber der Bauherrschaft und Bauleitung zukomme. Im Übrigen wurden die Einsprachen abgewiesen.
- 1.8 Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates Glarus Süd wurde das Referendum ergriffen (Art. 27a Abs. 2 und 3 RBG i.V.m. Art. 44 Abs. 2 des Gemeindegesetzes, GG).
- 1.9 Die Gemeindeversammlung Glarus Süd stimmte dem Überbauungsplan am 27. Juni 2024 gesamthaft zu (Art. 27 RBG).
- 1.10 Die Einspracheentscheide vom 8. Februar 2024 wurden den Einsprechenden mit Schreiben jeweils vom 5. Juli 2024 eröffnet (Art. 27a Abs. 6 RBG). Die Publikation des Erlasses des Überbauungsplans «Beschneigungsanlagen Futuro» samt Sonderbauvorschriften im kantonalen Amtsblatt erfolgte am 4. Juli 2024 (Art. 27a Abs. 5 RBG).

### *Beschwerdeverfahren*

- 1.11 Mit Schreiben vom 11. September 2024 wurde eine Beschwerde beim Departement erhoben (Art. 27b RBG; 2024-261).

Mit Schreiben vom 10. März 2025 teilten die Beschwerdeführenden mit, dass das Verfahren durch die Nachreichung fehlender Daten und neuer Berechnungen im Rahmen des Schriftenwechsels zu einem wesentlichen Teil gegenstandslos geworden sei. Von der Gegenstandslosigkeit allenfalls nicht erfasste Anträge und Rügen würden die Beschwerdeführerinnen ebenfalls zurückziehen.

Mit Entscheid vom 17. März 2025 des Departements Bau und Umwelt wurde die Beschwerde als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

### *Genehmigungsverfahren – rechtliches Gehör*

- 1.12 Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass nachfolgende Bestimmungen der Sonderbauvorschriften (SBV) nicht genehmigungsfähig sind:

- Art. 10 Ziff. 2 SBV (Beschneigung ausserhalb der bezeichneten Beschneigungsflächen);
- Art. 14 SBV (Anmerkung Überbauungsplan im Grundbuch).

Die Gemeinde Glarus Süd wurde mit Journalbeitrag vom 8. Januar 2025 angehört.

Das Departement Hochbau und Liegenschaften nahm mit Schreiben vom 21. Januar 2025 Stellung:

Die Intention von Art. 10 Ziff. 2 SBV sei es, die Erweiterung der Beschneigungsflächen in Zukunft vorzubehalten, d.h. keinen unabänderbaren Beschneigungsbereich zu fixieren. Eine solche Erweiterung stehe aber selbstverständlich unter dem Planungs- und Bewilligungsvorbehalt. Art. 10 Abs. 2 SBV stellt keine Blankoermächtigung dar, sondern solle lediglich aufzeigen, dass eine Erweiterung der Beschneigungsflächen im entsprechenden Verfahren vorbehalten sei bzw. diese Beschneigungsflächen nicht räumlich final ausgeschieden seien.

Gänzlich zu vermeiden sei eine Interpretation, dass aufgrund der angedachten Streichung ausserhalb der durch die im Überbauungsplan «Futuro» festgelegten Beschneigungsflächen grundsätzlich keine künstliche Beschneigung mehr möglich sein solle.

Die Bestimmung sei zu genehmigen, gegebenenfalls unter der Auflage, dass eine Erweiterung der Beschneigungsfläche ausserhalb der bezeichneten Beschneigungsflächen im dafür vorgesehenen Bewilligungsverfahren genehmigen zu lassen sei.

Zur angekündigten Streichung des Art. 14 SBV erfolgten keine Bemerkungen.

Die Erwägungen zur fehlenden Rechtmässigkeit finden sich unter den Ziff. 2.38 (Art. 10 Ziff. 2 SBV) sowie 2.41 (Art. 14 SBV).

## **2. Erwägungen**

### *Gegenstand*

- 2.1 Die Sportbahnen Elm AG planen eine Erweiterung der bestehenden Beschneigungsanlage, um so im Skigebiet weitere Pistenabschnitte zusätzlich beschneien zu können. Geplant ist die Erstellung von rund 9.5 km neuen Leitungsblöcken. Die zusätzlich zu beschneie Fläche bemisst sich auf rund 13 ha. Auf diversen Abschnitten des Streckennetzes sollen mit der Planung zudem Pistenkorrekturen im Umfang von rund 2 Hektaren vorgenommen werden. Für die Beschneigung ist eine Wasserentnahme am Serf geplant. Das Wasser soll in das Skigebiet hinaufgepumpt werden.

Diesbezüglich wurde ein projektbezogener Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro» mit Sonderbauvorschriften aufgestellt. Das Vorhaben untersteht der Umweltverträglichkeitsprüfung und erfordert koordiniert eine Rodungsbewilligung sowie eine Bewilligung zur Wasserentnahme.

### *Vorgeschichte*

- 2.2 Die Sportbahnen Elm AG reichten bei der Gemeinde Glarus Süd am 13. September 2019 ein Baugesuch zum oben beschriebenen Ausbau der Beschneigungsanlagen «Futuro» ein.
- 2.3 Gegen den in Koordination mit diversen kantonalen Bewilligungen ergangenen Baubewilligungsbeschluss der Gemeinde Glarus Süd vom 5. März 2020 und der damit einhergehend Abweisung der Einsprachen erhoben mehrere Umweltverbände gemeinsam Beschwerde an den Regierungsrat.
- 2.4 Das Verwaltungsgericht nahm diese nach Überweisung durch den Regierungsrat als Sprungbeschwerde entgegen. Mit Urteil VG.2020.00061 vom 24. Juni 2021 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Glarus die Beschwerde im Sinne der Erwägungen gut

und hob den Baubewilligungsentscheid vom 5. März 2020 und alle damit koordiniert eröffneten kantonalen Bewilligungen auf.

- 2.5 Das Verwaltungsgericht hielt im Wesentlichen fest, dass das Projekt der Planungspflicht nach Art. 2 RPG unterstehe. Für das Vorhaben zum Ausbau eines Beschneigungssystems samt der beabsichtigten Pistenkorrekturen – zu einem Grossteil auch mit Lage im Jagdbanngebiet «Kärpf» – bestehe die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Umsetzung des vorliegenden Bauvorhabens wie auch der daran anschliessende Betrieb des Skigebiets habe bedeutende Auswirkungen auf die Umwelt und die Raumplanung. Das Bauvorhaben sei in der (überlagerten) Zone 10 «Skipisten, Skirennpisten, Loipen» gemäss Art. 5 der Bauordnung Elm als nicht zonenkonform einzustufen. Deshalb benötige es eine projektbezogene Sondernutzungsplanung, in welcher alle aus dem Bauprojekt resultierenden Auswirkungen zu erfassen und gegeneinander abzuwägen seien. Der projektbezogene Sondernutzungsplan müsse detailliert aufzeigen, wo im erfassten Gebiet welche Nutzung vorgesehen ist. Zudem sei eine umfassende Koordination und Abwägung aller räumlichen bzw. entgegenstehenden Interessen nötig (vgl. VG.2020.00061, E. 3.6.1 sowie 5.2 – 5.8).

#### *Allgemeines*

- 2.6 Im Rahmen der Genehmigung von Nutzungs- und Sondernutzungsplänen prüfen die kantonalen Stellen die Einhaltung der kantonalen und übergeordneten Rechtsvorschriften sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den übergeordneten Plänen (kantonaler Richtplan, Sachpläne des Bundes; Art. 28 RBG).

Gemäss ständiger Praxis werden die Zweckmässigkeit und die Angemessenheit der Planung lediglich eingeschränkt geprüft. Der Gemeinde wird ein hohes planerisches Ermessen eingeräumt. Von einer Genehmigung können nur offensichtlich unzumutbare Regelungen ausgenommen werden.

Mit der Genehmigung von Nutzungsplänen können vorab Vorbehalte und Auflagen und ausnahmsweise redaktionelle Änderungen verbunden werden.

Teilgenehmigungen bzw. die Nichtgenehmigung einzelner Teile können den Anliegen einer umfassenden gesamtheitlichen Nutzungsplanung widersprechen. Sie sind deshalb nur soweit zulässig, so lange zwischen genehmigten und nicht genehmigten Festlegungen keinerlei Zusammenhang besteht und die Vorlage anwendbar bleibt.

- 2.7 Die eingereichten Unterlagen wurden den betroffenen und zuständigen kantonalen Fachstellen zur Prüfung unterbreitet. Folgende Stellungnahmen wurden eingereicht:
- Abteilung (Abt.) Umweltschutz und Energie, 5. November 2024;
  - Abt. Jagd und Fischerei, 30. August 2024;
  - Abt. Wald und Naturgefahren, Fachstelle Naturgefahren, 2. Dezember 2024;
  - Abt. Wald und Naturgefahren, Fachstelle Wald, 6. September 2024;
  - Abt. Landwirtschaft, 2. September 2024;
  - Fachstelle Geoinformation, 28. August 2024
  - Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz, 22. Juli 2024;
  - Hauptabt. Tiefbau, Fachstelle Wasserbau, 30. August 2024;
  - Hauptabt. Tiefbau, Kantonsstrasse und Wanderwege, 14. August 2024 (Verzicht);
  - Arbeitsinspektorat, 8. August 2024;
  - glarnerSach brandschutztechnische Vorabklärungen, 26. Juli 2024;

#### *Wesentliche Festlegungen der Planung*

- 2.8 Der Überbauungsplan mitsamt Sonderbauvorschriften bezweckt die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Infrastrukturen zur Beschneigung des Skigebiets Elm, insbesondere im Gebiet Ämpächli und Pleus sowie der Talabfahrt. Ebenfalls soll der Überbauungsplan diverse Pistenkorrekturen ermöglichen (zum Ganzen: Art. 1, 4 und 7

SBV). Die diesbezüglich geplanten Bauten und Anlagen werden verbindlich festgelegt (Art. 4 SBV). Die Sonderbauvorschriften enthalten bauliche Vorgaben zu den Hochbauten für eine Wasserfassung und Pumpwerke (Art. 8 SBV), den Beschneigungsschächten (Art. 9 SBV) sowie den zulässigen Beschneigungsflächen (Art. 10 SBV). Die Vorschriften enthalten Vorgaben für die Errichtung von weiteren Bauten und Anlagen mit funktionellem Zusammenhang (Art. 5 ff. SBV), den Betriebszustand (Art. 11 SBV) und statuieren eine Rückbaupflicht nach Betriebseinstellung (Art. 12 SBV).

- 2.9 Die für die Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen notwendigen Unterlagen liegen vor.

#### *Projektbezogener Sondernutzungsplan / Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan*

- 2.10 Beim Überbauungsplan nach Art. 23 RBG handelt es sich um einen Sondernutzungsplan. Er gewährleistet die Erfüllung der Planungspflicht nach Art. 2 RPG und ermöglicht insbesondere auch bei nicht-zonenkonformen Vorhaben ausserhalb der Bauzone mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt die umfassende Beurteilung sämtlicher raum- und umweltrelevanter Gesichtspunkte und stellt die Koordination sicher.

Der Überbauungsplan bildet dabei das Planungsinstrument, mit welchem sich auch ausserhalb der Bauzone konkrete Bauvorhaben verwirklichen lassen, und die Rahmennutzungsordnung abgeändert und konkretisiert werden kann (vgl. VG.2020.0061, E. 3.6.1).

Der Überbauungsplan Futuro umfasst bestehende Skipisten und Infrastrukturanlagen. Er befindet sich im Bereich der überlagerten Zone 10 (Skipisten, Skirennpisten, Loipen) gemäss der aktuell gültigen Bauordnung Elm (zu den teilweisen Abweichungen gegenüber der Rahmennutzungsplanung vgl. 2.11 nachfolgend). Die Zone bezweckt die Freihaltung des für Skipisten und Loipen geeigneten Geländes gegen Verbauung. Ersatzbauten und neue standortbedingte Bauten und Anlagen sind gestattet. Die Zone 10 ist wie auch der Überbauungsplan im Nichtbaugebiet gelegen.

Durch den Überbauungsplan werden in diesem Sinn projektbezogen heute übliche und erforderliche Beschneigungsanlagen ermöglicht. Diese stehen demnach zur Hauptnutzung als Skigebiet in einem funktionellen Zusammenhang und sind standortgebunden. Eine absolute Standortgebundenheit ist demgegenüber nicht erforderlich.

Der kantonale Richtplan des Kantons Glarus 2018 (Stand 17. August 2022) bildet dabei Bezugspunkt für das Skigebiet. Dieses soll mit der Erstellung der Beschneigungsanlage sowie teilweisen Pistenkorrekturen langfristig betrieben werden. Das Skigebiet Elm ist folglich als touristisches Intensiverholungsgebiet im kantonalen Richtplan festgesetzt (T2.02).

Als richtungsweisende Festlegungen statuiert der kantonale Richtplan, dass das Skigebiet Elm für einen wertschöpfungsintensiven, auf eine grössere Gästezahl ausgerichteten Tourismus ausgerichtet wird. Die Weiterentwicklung zielt auf eine höhere Angebotsqualität, eine verbesserte Auslastung der Infrastrukturen und eine Erhöhung der regionalen Wertschöpfung. Es erfolgt damit raumordnungspolitisch eine klare Positionierung. Das Gebiet soll langfristig attraktiv und national konkurrenzfähig bleiben (kantonaler Richtplan, T2-B/1). Touristische Infrastrukturanlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt konzentrieren sich auf die touristischen Intensiverholungsgebiete und den Siedlungsraum im Talboden (T2-B/2).

#### *Teilweise Abweichung von der Grundordnung*

- 2.11 Der Überbauungsplan befindet sich im Nichtbaugebiet und weicht in einzelnen Teilbereichen von der überlagerten Zone 10 (Skipisten, Skirennpisten, Loipen) gemäss Zonenplan bzw. Art. 5 Bauordnung Elm ab. Die flächenmässige Abstimmung wird im

Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision sicherzustellen sein und entsprechend dann auch übereinstimmen. Im Übrigen stellt der Überbauungsplan einen projektbezogenen Sondernutzungsplan dar, mit welchem eine projektbezogene Spezialnutzung ermöglicht wird. Entspricht der Überbauungsplan wie vorliegend dem kantonalen Richtplan sowie den Raumplanungszielen und -grundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG, kann von der Grundordnung abgewichen werden, wenn der Überbauungsplan wie vorliegend auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht. Diesfalls sind selbst im Landwirtschaftsgebiet Sondernutzungszonen nicht ausgeschlossen; ganz besonders, wenn bereits weitestgehend die dafür hergerichtete Grundordnung besteht.

Die Wintersportzone in der Ortschaft Elm ist zwingend mit dem vorliegenden Überbauungsplan «Beschneigungsanlage Futuro» abzustimmen, sodass grundsätzlich keine Wintersportnutzungen bzw. keine dafür notwendigen Anlagen gemäss Überbauungsplan ausserhalb der Wintersportzone situiert sind.

Bei den geplanten Leitungsblöcken im Umfang von rund 9.5 km handelt es sich um Korridoranlagen. Deren projektierte Lage und Verlauf bedingen aus technischer Sicht die Einhaltung von gewissen Geometrien, was unausweichlich zu deren (standortgebundenen) Lage teilweise auch im Waldgebiet führt. Es wird im Rahmen der Genehmigungsprüfung festgestellt, dass diesbezüglich unter Berücksichtigung von den sich im Gebiet ergebenden Schutzinteressen eine Harmonisierung mit entgegenstehenden Eingriffs- und Nutzungsinteressen erfolgte, was zur Vereinbarkeit der Lage und des Verlaufs teilweise auch im Waldgebiet bzw. ausserhalb der vorbestehenden Grundzone führt (vgl. auch Technischer Bericht, S. 27 ff.).

Für den eigentlichen Pistenverlauf sowie den damit einhergehenden Pistenverbreiterungen und Geländeanpassungen bestehen wesentliche Gründe und öffentliche und private Interessen, die konkret entgegenstehende, ebenfalls wichtige öffentlichen Interessen überwiegen. Entsprechend erfolgen in materieller und inhaltlicher Koordination mit dieser Genehmigung die Ausnahmegewilligungen zur Rodung von Wald nach Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG) bzw. Art. 5 Bundesgesetz über den Wald (WaG). Die Bewilligung für Bauten und Anlagen im Wald gemäss Art. 16 Abs. 2 WaG i.V.m. Art. 8 kWaG, eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone (Art. 11 Abs. 2 WaG i.V.m. Art. 24 ff. RPG) sowie eine Bewilligung für die Unterschreitung des Mindestabstandes gemäss Art. 17 WaG i.V.m. den Art. 13 kWaG und Art. 53 Abs. 1 RBG kann in Aussicht gestellt werden.

#### *Umweltverträglichkeitsprüfung*

2.12 Das Vorhaben sieht die Erstellung von Beschneigungsanlagen mit einer beschneibaren Fläche von mehr als 50'000 m<sup>2</sup> vor. Ebenfalls sind Terrainveränderungen im Umfang von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> geplant. Das Vorhaben unterliegt demnach der Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 10a Abs. 2 und 3 des Umweltschutzgesetzes, USG i.V.m. Art. 4 i.V.m. Ziff. 60.3 und 60.4 Anhang Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).

Für das Vorhaben wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht als Grundlage zur Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt (Neue Beschneigungsanlage und Pistenkorrekturen, dat. 12. Mai 2023, samt Anhänge; Art. 10b Abs. 1 USG – nachfolgend: UVB).

Der Überbauungsplan bestimmt das im Baubewilligungsverfahren zu bewilligende Ausführungsprojekt in erheblichem Masse vor. Auch wurden mit den Genehmigungsunterlagen diverse Pläne eingereicht, welche eine weitergehende Konkretisierung des Projekts beinhalten, und entsprechend Angaben zu den Auswirkungen auf die Umwelt und den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Walderhaltung sowie die Jagd- und Fischerei enthalten. Das Planungsverfahren bildet

demnach das Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung und ermöglicht eine frühzeitige und umfassende Prüfung der Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

Die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts durch die kantonale Umweltschutzfachstelle und Anträge an die Prüfbehörde durch das Departement Bau und Umwelt erfolgte koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsverfahren mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 (vgl. Art. 1 und 7 Verordnung über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung, UVP; Art. 26 Abs. 1 RPV).

Die Genehmigung und Feststellung der Umweltverträglichkeit durch das Departement Bau und Umwelt erfolgte mit Schreiben vom 20. Dezember 2024.

Im Rahmen der kantonalen Umweltverträglichkeitsprüfung wird für verschiedene Bewilligungstatbestände aufgrund der Angaben im Umweltverträglichkeitsbericht eine Ausnahmebewilligung bzw. Zustimmung für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren in Aussicht gestellt. Es erfolgte eine hinreichend koordinierte und stufengerechte Beurteilung der Aspekte der Umweltverträglichkeit des Vorhabens sowie Berücksichtigung im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens (Art. 19 UVPV).

Der Umweltverträglichkeitsbericht, die Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle über die Umweltverträglichkeit sowie die Genehmigung und Feststellung der Umweltverträglichkeit werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und die Auflage im kantonalen Amtsblatt publiziert (Art. 20 UVPV).

#### *Bundesinventare, Sachplanungen und Konzepte des Bundes*

2.13 Innerhalb des Überbauungsplans sind keine Bundesinventare verzeichnet. Es besteht kein Konflikt mit Sachplanungen und Konzepten des Bundes.

Das Vorhaben lag ursprünglich teilweise im eidgenössischen Jagdbanngebiet Kärpf (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Anhang Nr. 12 Verordnung über die eidgenössischen Jagdbanngebiete, VEJ). Der Regierungsrat beantragte beim Bundesrat ein Anpassungsverfahren. Im Zuge davon wurde der Perimeter des eidgenössischen Jagdbanngebietes Kärpf verkleinert und mit dem für touristische Nutzung ausgeschiedenen Intensiverholungsgebietes in Abgleich gebracht. Als Kompensation wurde im Juni 2023 durch den Bundesrat ein neues eidgenössische Jagdbanngebiet Chrauchtal (Nr. 43) erlassen.

#### *Landschaftsschutz*

2.14 Art. 9 Abs. 1 lit. a kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (kNHV) bestimmt, dass der Kanton und die Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Bewahrung der Landschaft vor Verunstaltung und unnötiger Beeinträchtigung sorgen. Bauten und Anlagen sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Im Umweltverträglichkeitsbericht erfolgt die Beurteilung der Auswirkungen der Eingriffe auf die Landschaft und die Formulierung von Massnahmen, die als umweltverträglich beurteilt werden.

Zusätzlich zur räumlichen Abstimmung wird mit Art. 6 Ziff. 2 SBV sichergestellt, dass mobile Anlageteile nach Saisonschluss jeweils entfernt werden. Art. 12 SBV sieht den Rückbau der Anlagen nach Ende ihrer Lebensdauer und dessen Finanzierung vor.

#### *Natur- und Biotopschutz*

2.15 Der im Rahmen des Überbauungsplans ermöglichte Eingriffe betrifft schutzwürdige Lebensräume nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV). Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch techni-

sche Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG).

Die Erhebung der Flora, Fauna und Lebensräume wird im UVB (S. 127 ff.) sowie im Technischen Bericht (S. 27 ff.) beschrieben. Die Aufwertung von vereinzelt Flachmoorobjekten von regionaler Bedeutung sowie des aquatischen und gewässernahen Lebensraums Mattbächli als Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ist ebenfalls im UVB dokumentiert (S. 167 ff). Zum Eingriff in die Ufervegetation gemäss Art. 21 NHG vgl. auch den Technischer Bericht, S. 13.

Die entsprechenden Bewilligungen der zuständigen kantonalen Behörde können in Aussicht gestellt werden. Im Rahmen des Baugesuchs sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmassnahmen gestützt auf das weiter konkretisierte Projekt zu präzisieren und zu vervollständigen.

Für die Eingriffe in die Ufervegetation und aquatischen Ökosysteme können gestützt auf die Angaben im UVB die entsprechenden gewässerschutz- und fischereirechtliche Bewilligungen ebenfalls in Aussicht gestellt werden.

Der im Rahmen des Überbauungsplans zulässige Anordnungsspielraum der Lage der (Infrastruktur-)Anlagen und Bauten ist zu nutzen, um diesbezüglich eine Optimierung und bestmögliche Harmonisierung mit den Interessen des Biotop- und Artenschutzes zu gewährleisten.

Mit der Anpassung des Perimeters des eidgenössischen Jagdbanngebietes Kärfel fällt zwar das Pistengebot nach Art. 5 Abs. 1 Bst. g VEJ weg. Die Wildtiere bedürfen weiterhin ungestörte Lebensräume, so in den gesetzlich festgelegten Wildruhezonen. Für das Gebiet «Chilchenwald» wurde zum Schutz des Schalenwildes (Reh, Gämse, Rotwild, Steinwild) zusätzlich eine Wildruhezone geschaffen (Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Anhang Nr. 33 Verordnung über die Wildruhezonen (WrzV). Überdies gelangt Art. 11 Ziff. 3 SBV zur Anwendung.

#### *Artenschutz*

2.16 Gemäss Art. 20 Abs. 3 lit. b NHV können für technische Eingriffe, die geschützte Arten betreffen, Ausnahmegewilligungen erteilt werden, wenn die Eingriffe standortgebunden sind und einem überwiegenden Bedürfnis entsprechen. Die Erteilung der entsprechenden Bewilligung erfolgt nach Massgabe von Art. 7 der kantonalen Verordnung über den Arten und Biotopschutz gestützt auf detaillierte planerische Nachweise.

Die Erhebung der Flora, Fauna und Lebensräume wird im UVB (S. 127 ff.) sowie im Technischen Bericht (S. 27 ff.) beschrieben. Die Aufwertung von vereinzelt Flachmoorobjekten von regionaler Bedeutung sowie des aquatischen und gewässernahen Lebensraums Mattbächli als Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ist ebenfalls im UVB dokumentiert (S. 167 ff).

Die weitere Konkretisierung von Ersatz- und Pflegemassnahmen erfolgt im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren. Die kantonale Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden.

#### *Gewässerschutz, Gewässer und Grundwasser*

2.17 Gemäss UVB wurden Alternativen für Wasserentnahmen geprüft. Es erfolgt eine Wasserentnahme aus dem Sernf. Die Sicherstellung der Mindestrestwassermenge nach Art. 31 GSchG ist möglich, wenn die KLL-Fassungen «Jetzbach» und «Wichlenbach» während der Betriebszeiten ausser Betrieb genommen werden.

Die Sicherstellung der Restwassermengen und Vorgaben zu Schwall und Sunk ergeben sich aus der koordiniert mit dieser Genehmigung eröffneten Bewilligung zur Wasserentnahme des Departements Bau und Umwelt gemäss Art. 29 lit. a GSchG vom 25. März 2025.

#### *Gewässerraum und Übergangsbereich*

2.18 Einzelne geplante Anlageteile kommen im Gewässerraum zu liegen bzw. der Überbauungsplan sieht Baufelder in diesem bzw. im Übergangsbereich gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 Absatz 2 in der GSchV. Dieser beträgt für den Sernf beidseitig 20 Meter.

Im Gewässerraum gemäss Art. 36a Abs. 3 GSchG dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen und Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen erstellt werden (Art. 41c Absatz 1 GSchV). Den mit den Baufeldern ermöglichten Bauten und Anlagen zur Wasserentnahme oder -einleitung stehen keine anderweitigen überwiegenden Interessen entgegen. Eine Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden.

#### *Grund- und Quellwasser*

2.19 Für Bauten in der Grundwasserschutzzone Pleus und Brünnen II ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 19 GSchG erforderlich. Diese kann aufgrund der Angaben im UVB für das Baubewilligungsverfahren in Aussicht gestellt werden.

Für die bei der Fassung/Pumpstation geplanten Bauten im Grundwasser ist ebenfalls eine Bewilligung nach Art. 19 GSchG notwendig. Voraussetzung dazu ist, dass das Grundwasser zu höchstens 10 % verdämmt wird. Dieser Nachweis wurde erbracht. Die entsprechende Bewilligung kann daher koordiniert mit dem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren ebenfalls in Aussicht gestellt werden.

#### *Wasserbau und Naturgefahren*

2.20 Für die Verbreiterung der saisonalen Überdeckung der Staldenrunse («Eggberg») ist eine Bewilligung gemäss Art. 38 GSchG erforderlich. Diese kann in Aussicht gestellt werden.

Der Überbauungsplan sieht diesbezüglich ein Baufeld vor, das – wenn auch untergeordnet – teilweise ins Waldgebiet ragt. Bauten und Anlagen zur saisonalen Überdeckung der Staldenrunse sind vollständig ausserhalb des Waldgebiets anzuordnen. Mit Art. 6 Ziff. 2 SBV ist sichergestellt, dass mobile Anlageteile nach Saisonschluss jeweils entfernt werden.

Das Überbauungsplangebiet umfasst mehrere Runsen und Bäche, unter anderem den Steinibach sowie den Sernf. Beim Steinibach und bei verschiedenen Runsen sind Unterquerungen mit den unterirdischen Leitungen vorgesehen. Im Sernf ermöglicht der Überbauungsplan eine Wasserfassung.

Gemäss Gefahrenkarte befindet sich das Einlaufbauwerk am Sernf im roten Gefährdungsgebiet (häufige Hochwasserereignisse mit starken Intensitäten, häufige Lawineneignisse mit mittleren Intensitäten) sowie im blauen Gefährdungsgebiet (sehr seltene Rutschereignisse mit mittleren Intensitäten). Die Pumpstation Ämpächli liegt in einem gelben Gefährdungsgebiet (permanente Rutschungen mit schwachen Intensitäten). Die Pumpstation Pleus liegt ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters. Gemäss Naturgefahrennachweis vom 11. Dezember 2018 befindet sich die Pumpstation im Gefährdungsbereich von Lawinen, Murgängen und Rutschungen.

Die Baufelder ermöglichen Bauten und Anlagen der Objektkategorie 2 (unbewohnte Gebäude; reine Sachwerte mit erheblichem Wert). Gestützt auf die vorliegenden Unterlagen und Angaben insbesondere im Technischen Bericht kann eine Zustimmung zu den Bauvorhaben gemäss Art. 16 Abs. 3 kWaG in Aussicht gestellt werden.

Der Hochwasserschutz muss in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen gewährleistet werden (Art. 3 Abs. 1 Wasserbaugesetz, WBG). Der vorhandene Hochwasserschutz und insbesondere die Abflusskapazität müssen erhalten bleiben (vgl. Art. 4 Abs. 1 WBG). Dies wird abschliessend im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen sein.

Die Wasserfassung im Sernf stellt bei Hochwasser ein Hindernis dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Wasserfassung beim Sernf bei Versagen der Absenkung des Schlauchwehrs zu einer Gefahrenverlagerung auf fremde Parzellen kommt. Die Parzelle Nr. 1925, GB Elm, soll nach allfälliger Erteilung der Baubewilligung von der Bauherrschaft erworben werden. Betreffend die Parzellen Nrn. 1622 sowie 1855, jeweils GB Elm, liegen von den betroffenen Grundeigentümern diesbezügliche Einverständniserklärungen vor. Insoweit lassen sich die mit dem Überbauungsplan ermöglichten Bauten und Anlagen im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren aus wasserbaulicher Sicht rechtskonform verwirklichen.

#### *Bodenschutz, invasive gebietsfremde Organismen, Altlasten, Abfälle und umweltgefährdende Stoffe*

2.21 In hohen Lagen kommt dem Schutz des Bodens eine entscheidende Bedeutung im Hinblick auf die Wiederherstellung der Vegetation. Die standorttypische Bodenfruchtbarkeit darf langfristig nicht gefährdet werden. Dazu zählen namentlich der Schutz vor Erosion und der Schutz vor chemischen Belastungen (vgl. Art. 11 Ziff. 3 SBV). Der Umgang mit Boden, vor, während und nach der Bauphase muss im entsprechenden Baugesuch dargelegt werden, dazu ist eine zertifizierte Fachperson (Bodenkundliche/r Baubegleiter/in einzusetzen, damit der Umgang und die Belastungen mit dem Boden fachgerecht erfolgen (vgl. Art. 6 Ziff. 3 SBV). Die im Umweltverträglichkeitsbericht dokumentierten Massnahmen gewährleisten im Verbund mit den SBV eine umweltverträgliche Umsetzung. Weitere Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren zu statuieren sein.

Art. 11 Ziff. 4 SBV stellt sicher, dass nur Wasser ohne jegliche Zusätze von Stoffen und Organismen verwendet werden.

Der Umgang mit invasiven gebietsfremden Organismen wird im Umweltverträglichkeitsbericht abgehandelt. Die Kontrolle auf allen wiederhergestellten oder neu geschaffenen Flächen in den ersten drei Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten auf die Entwicklung der invasiven Neophyten ist sachgerecht. Die Kontrollen sind auch in den höheren Lagen vorzunehmen und müssen sich auch auf Gebiete in unmittelbarer Nähe der durch die Bauarbeiten betroffenen Flächen erstrecken (Waldrand, Baupisten etc.). Der konkrete Umgang mit invasiven gebietsfremden Organismen, insbesondere vor, während und nach der Bauphase wird im entsprechenden Baugesuch darzulegen sein.

Das Projekt kann im Übrigen mit den im UVB vorgeschlagenen Massnahmen zu Altlasten und Abfälle und umweltgefährdende Stoffe umweltverträglich umgesetzt werden.

#### *Wald*

2.22 Mit Verfügung vom 25. März 2025 des Departements Bau und Umwelt wird die Ausnahmebewilligung zur Rodung von Wald gemäss Art. 5 WaG koordiniert erteilt.

Die mit dem Überbauungsplan ermöglichten Bauten und Anlagen befinden sich in weiten Teilen unmittelbar am Waldrand, d.h. bis 15 m vom Waldrand entfernt. Insbesondere auch die erdverlegten Leitungen für die Beschneigung unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand. Eine entsprechende Bewilligung gemäss Art. 17 Abs. 3 WaG unter Auflagen kann gestützt auf die Feststellungen im UVB in Aussicht gestellt werden, da die Walderhaltung und alle weiteren Funktionen des Waldes gewahrt werden können.

Das Absetzbecken des Stauwehrs für die Wasserfassung am Sernf sowie die Zulauf- und Grundablassleitung befinden sich vollständig im Waldareal. Zudem sollen im gesamten Perimeter des Überbauungsplan für die Beschneigungsanlage erdverlegte Leitungen im Umfang von rund 900 m im Waldareal verlegt werden. Damit werden teilweise schützenswerte Waldgesellschaften tangiert (Schutzwald im Bereich Steinibach sowie ein Hartholz-Auenwald am Sernf).

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um nichtforstliche Kleinbauten oder Anlagen. Eine Bewilligung gemäss Art. 8 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG) nach Massgabe der Art. 16 Abs. 2 WaG sowie Art. 12 kWaG kann in Aussicht gestellt werden.

#### *Verkehr*

2.23 Mit dem Überbauungsplan und den damit vorgesehenen Infrastrukturen zur Beschneigung wird der Erhalt des bisherigen Betriebs in bisherigem Umfang quantitativ und qualitativ sichergestellt werden. Die Dauer der Skisaison wird gegenüber heute nicht verlängert. Angestrebt wird die Sicherung des bestehenden Pistenangebots und die Gewährleistung der Schneesicherheit während der ordentlichen Saison.

Mit dem Überbauungsplan bzw. den damit ermöglichten Bauten und Anlagen sind keine massgeblichen Konflikte mit Wanderwegen auszumachen bzw. es sind keine Eingriffe in Wanderweg vorgesehen. Für die Begehbarkeit und Sicherheit auf Wanderwegen während der Bauphase ist gemäss kantonaler Verordnung über die Fuss- und Wanderwege der Gemeinderat zuständig.

#### *Landwirtschaft*

2.24 Für die Pistenverbreiterungen im Waldareal Gebiet «Mättlistutz» oberhalb des «Ämpächli» sind Rodungen auszuführen, für welche Realersatz zu leisten ist. Die definitive Waldrodung im Umfang von 2'735 m<sup>2</sup> erfolgen unterhalb der Böden im Sömmerungsgebiet.

Die Ersatzaufforstung ist im Weidegebiet «Böden» vorgesehen. Das dortige Weidegebiet dient als Abendweid des Oberstafels «Ämpächli». Es wird im Rahmen der Ersatzaufforstungen sicherzustellen sein, dass ein Durchgang zu den nordöstlich gelegenen Weideflächen gewährleistet bleibt. Durch den aufkommenden Wald darf keine Riegelwirkung entstehen.

#### *Jagd und Fischerei*

2.25 Die Auflagen die Jagd und Fischerei betreffend im Rahmen der Vorprüfung wurden bei der Überarbeitung der Planungsdokumente, des Umweltverträglichkeitsberichts sowie des technischen Berichts berücksichtigt und aufgenommen. Im Baubewilligungsverfahren werden in einer fischereirechtlichen Bewilligung nach Art. 8 des Bundesgesetzes über die Fischerei (BGF) weitere Auflagen zu stellen sein, welche die Bauarbeiten sowie allenfalls den Betrieb der Wasserfassung betreffen.

#### *Archäologie*

2.26 Der nutzungsplanerische Umgang mit den im Überbauungsplanungsgebiet gelegenen archäologischen Zonen ist im UVB korrekt ausgewiesen und erfolgt sachgerecht.

Die mit dem Überbauungsplan ermöglichten Bauten und Anlagen sowie Pistenbegradigungen mit grösseren Bodeneingriffen samt dafür notwendiger Baupisten/Installationsplätze tangieren unter anderem die archäologische Zone 1631009.

Für die Beurteilung des archäologischen Potentials der von Bodeneingriffen betroffenen Flächen fand eine Begehung vor Ort statt. Es zeigte sich, dass die bisher bekannten Befunde der Fundstelle «Ämpächli» weder durch die projektierten Bauarbeiten noch durch die heutige Pistenführung des Skigebiets gefährdet scheinen, da sie sich auf einen topographisch abgesetzten, leicht erhöht liegenden Bereich der Flur begrenzen. Weiter gilt gestützt auf Art. 25 kNHV und Art. 724 Zivilgesetzbuch (ZGB) ohnehin eine sofortige Meldepflicht für archäologische Funde und Strukturen.

Die kantonale Fachstelle wird im Vorfeld der Bauarbeiten weitere Geländebegehungen zum Zwecke einer detaillierten Prospektion und Verzeichnung archäologischer Strukturen durchführen. Alle Bau- und Grabenarbeiten im Gebiet Pleus (Abschnitt ab Reservoir nach Norden) sind in Rücksprache mit der Fachstelle durch eine archäologische Fachperson begleiten zu lassen. Die Kostentragpflicht richtet sich nach Art. 34 kNHV.

Alle Bau- und Grabenarbeiten im Gebiet Pleus (Abschnitt ab Reservoir nach Norden) sind in Rücksprache mit der Fachstelle durch eine archäologische Fachperson begleiten zu lassen.

Das Vorgehen bei potenziellen archäologischen Funden wird mittels entsprechenden Auflagen im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren gestützt auf das konkrete Bauvorhaben zu verfügen sein.

#### *Energie*

2.27 Für die Schneeanlage ist ein Gesuch für die Erteilung der Bewilligung gemäss Art. 26 Abs. 1 des Energiegesetzes durch das zuständige kantonale Departement notwendig. Das Vorliegen eines dafür notwendigen wesentlichen öffentlichen Interesses ist vorliegend gegeben (vgl. Ziff. 2.44 hiernach).

#### *Abwärmenutzung*

2.28 Art. 28 des Energiegesetzes verlangt, dass Abwärme soweit zumutbar nach dem Stand der Technik genutzt und allenfalls gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung gestellt wird. Dies wird im Rahmen der Baugesuchseinreichung zu prüfen sein.

#### *Umweltbaubegleitung*

2.29 Im UVB sowie in den verschiedenen (koordiniert) ergehenden Spezialbewilligungen werden Massnahmen und Auflagen festgehalten. Für deren Umsetzung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig, die die Umsetzung der verschiedenen Massnahmen und Auflagen überprüft und über eine entsprechende Weisungsbefugnis verfügt.

Mit Art. 6 Ziff. 3 SBV wird sichergestellt, dass die um UVB aufgezeigten Massnahmen samt Pflichtenheft zur Umweltbaubegleitung umgesetzt werden.

Die Umweltbaubegleitung hat zuhanden der Genehmigungs- und Bewilligungsbehörden eine Liste mit den Auflagen und Massnahmen zu erstellen, die das Vorhaben betreffen. Die Liste muss auch den Umsetzungsstatus der Massnahmen und Auflagen enthalten.

#### *Sonderbauvorschriften*

2.30 Im Rahmen der Vorprüfung der SBV vom 14. März 2023 wurden gestützt auf Art. 24 RBG verschiedene Hinweise, Vorbehalte und Anregungen abgegeben. Diese wurden

teilweise umgesetzt. Die SBV entsprechen bis auf die nachfolgend erwähnten Bestimmungen und gemäss den Hinweisen zu ihrer rechtskonformen Anwendung dem übergeordneten Recht:

- 2.31 Art. 1 Ziff. 1 SBV – Hinweis: Der Überbauungsplan weist als Festsetzungsinhalt unter anderem Beschneigungsflächen sowie Leitungstrassen auf und verortet weitere funktional zusammenhängende Bauten und Anlagen mittels Punktsignaturen oder Baufeldern im Situationsplan. Diesbezüglich enthält der Überbauungsplan projektbezogene räumlich und inhaltlich verbindliche Vorgaben. Insoweit der Überbauungsplan für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren einen gewissen Anordnungsspielraum belässt, ist die Ausübung der damit einhergehenden Eingriffe stets unter Berücksichtigung bzw. Wahrung der jeweils vorhandenen Schutzinteressen zu würdigen. Insoweit hat die Ausübung des planerischen Anordnungsspielraums namentlich zur Abstimmung und Harmonisierung mit entsprechenden Schutzinteressen zu erfolgen.
- 2.32 Art. 3 SBV – Hinweis: Die Bestimmung hat keinen eigenständigen inhaltlichen Gehalt. Ein rechtskräftiger Überbauungsplan stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, der von Rechts wegen für die jeweiligen Grundeigentümerschaften gilt. Weitergehende insbesondere privatrechtliche Rechtswirkungen kommt Art. 3 SBV nicht zu.
- 2.33 Art. 4 Ziff. 3 SBV – Hinweis: Die Möglichkeit, während der Bauausführung unter Beizug der Umweltbaubegleitung die exakte Situierung der Linienführung der Leitung sowie Lage der Beschneigungsflächen festzulegen, ermöglicht im konkreten Fall – wenn auch in einem untergeordneten Mass – die Optimierung der Leitungsführung in Abstimmung mit, bzw. in Reaktion auf konkret anzutreffende Verhältnisse. Auf diese Weise kann den Schutzobjekten besser Rechnung getragen werden. Bei Abweichungen zu den bewilligten Plänen sind der Baubewilligungsbehörden entsprechende Abänderungspläne einzureichen.
- 2.34 Art. 6 Ziff. 1 SBV – Hinweis: Für die Bauausführung ist das rechtskräftig bewilligte Projekt massgebend. Entgegen dem Wortlaut sind Kraft Gesetz auch die kantonalen Behörden befugt, ihre Bewilligungen zu überprüfen und entsprechende Weisungen zu erteilen (vgl. Art. 80 Abs. 2 der Bauverordnung, BauV).
- 2.35 Art. 7 Ziff. 1 SBV – Hinweis: Konkrete Eingriffe müssen neben der grundsätzlichen Zulässigkeit gemäss Überbauungsplan auch konform sein mit dem übergeordneten Recht, namentlich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Einordnung und Übereinstimmung mit weiteren Schutzinteressen. Die spezifische Rechtmässigkeit der in Art. 7 Ziff. 1 SBV aufgeführten Anlagen, Anlageteile und Terrainveränderungen ist im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens vorhabenbezogen zu prüfen und gestützt darauf sind diese sodann konkret zu bewilligen.
- 2.36 Art. 8 Ziff. 1 SBV – Hinweis: Bei den bezeichneten Baufeldern handelt es sich rechtlich um Baubereiche gemäss Art. 56 BauV. Sie gehen allfälligen abweichenden Abstandsvorschriften und Baulinien vor.
- 2.37 Art. 9 SBV – Hinweis: Es handelt sich primär auch um eine Gestaltungsvorschrift. Der Begriff des massgebenden Terrains ist diesbezüglich nicht einzig im Sinne von Art. 31 BauV auszulegen. Die Vorgaben beziehen sich auch auf das gestaltete Terrain, welches sich möglichst nahe am natürlich gewachsenen Terrainverlauf zu orientieren hat.
- 2.38 Art. 10 Ziff. 2 SBV: Weitergehende Beschneigungen ausserhalb der im Überbauungsplan festgelegten Beschneigungsflächen sind nicht zulässig. Die Beschneigungsfläche ist massgeblicher Festlegungsinhalt des Überbauungsplans. Sie ist Ergebnis der erfolgten Interessenabwägung und diesbezüglich der Abstimmung der Nutzungsinteressen mit

den sich im Raum befindenden Schutzinteressen. Die Vorgabe ergibt sich bereits aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts VG.2020.00061 vom 24. Juni 2021 (vgl. Ziff. 2.5 hievor). Entsprechende Vorbehalte erfolgten bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vom 14. März 2023 (vgl. Ziff. 2.5 – 2.7). Art. 10 Ziff. 2 SBV kann demnach nicht genehmigt werden. Sollen weitergehende Beschneigungen ausserhalb der Beschneigungsfläche ermöglicht werden, ist für diese im dafür vorgesehenen Verfahren nachzusehen.

- 2.39 Art. 11 Ziff. 1 und 2 SBV – Hinweis: Die Bestimmungen differenzieren zwischen einem Haupt- und Nebenbetrieb der Beschneigungsanlagen. Die Differenzierung ergibt sich aus dem UVB, S. 13 f. Im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren werden betriebliche Vorgaben konkretisierend als Auflagen aufzunehmen sein. Die Vorgaben der Bewilligung für eine Wasserentnahme mit Auflagen, erteilt gemäss Art 29 GSchG i.V.m. 13 EG GSchG, sind stets einzuhalten.
- 2.40 Art. 12 Ziff. 1 SBV – Hinweis: Anderweitige Verwendungen («Nutzungsänderungen») sind bewilligungspflichtig.
- 2.41 Art. 14 SBV: Beim Überbauungsplan handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK) aufgenommen wird, und der entsprechende Rechtswirkung entfaltet. Diese sind nicht im Grundbuch anzumerken (Art. 16 Abs. 1 Bundesgesetz über Geoinformation, GeolG). In Bezug auf den Regelungsinhalt vgl. auch Gesetz über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisportes. Die Bestimmung ist demnach weder sachgerecht noch rechtmässig. Die Bestimmung wird nicht genehmigt.
- 2.42 Durch die Nichtgenehmigung von Art. 10 Ziff. 2 sowie Art. 14 der Sonderbauvorschriften entsteht kein Regelungsdefizit und es ist keine Nachfolgeregelung zu treffen, sodass der Überbauungsplan mit den verbleibenden Sonderbauvorschriften recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

#### *Geodaten*

- 2.43 Der Überbauungsplan betrifft den Geobasisdatensatz «Sondernutzungspläne» (3-GL) nach kantonalem Recht (GS VII A/2/3, Anhang 2). Mit der Genehmigung wird der Überbauungsplan künftig Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Eigentumskatasters (ÖREBK).

Die erforderlichen Geodaten sind dem Kanton (Fachstelle Geoinformation) innert zwei Wochen nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses im Interlisformat als digitale Daten zur Verfügung zu stellen (im Modell GL\_Sondernutzungsplaene\_V1). Die für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK) notwendigen Informationen (Geolink und InKraft-Datum) werden durch die Fachstelle Geoinformation zur Verfügung gestellt.

Für die Einbindung der Rechtsvorschriften im ÖREBK sind der Fachstelle Geoinformation die nach der Genehmigung bereinigten Dokumente (Situationsplan und SBV 1:2'500) als PDF zur Verfügung zu stellen.

#### *Interessenabwägung*

- 2.44 Der Überbauungsplan entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und der kantonalen Richtplanung 2018 und kann rechtskonform angewendet werden.

Der Überbauungsplan ermöglicht eine Beschneigung und teilweise Pistenkorrekturen im Bereich einer touristischen Intensiverholungszone gemäss kantonalem Richtplan. Daran besteht ein wesentliches öffentliches und auch privates Interesse, welche im Ergebnis entgegenstehende, ebenfalls wesentliche öffentliche Interessen im Perimeter

des Überbauungsplans überwiegen. Vorgängig zum Erlass des Überbauungsplans wurde der Perimeter des Jagdbanngbietes angepasst. Die räumliche Abstimmung des geplanten Vorhabens ist erstellt.

Für den Erlass des Überbauungsplans wurden die Interessen im Raum erhoben und einer diesbezüglichen Interessenabwägung zugeführt. Der Umweltverträglichkeitsbericht behandelt die relevanten Umweltbereiche. Im Rahmen des Baugesuchs sind vereinzelt zusätzliche Angaben oder Abklärungen erforderlich. Insbesondere werden im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens Ersatz- und Pflegemassnahmen zu konkretisieren sein. Die Interessenabwägung ist in den Planungsunterlagen insgesamt dokumentiert. Dabei kann gewürdigt werden, dass eine thematische Berichtserstattung, auf welche der Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV jeweils verweist, zulässig und bei grossen Vorhaben mit Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung geboten erscheint.

#### *Koordination mit weiteren Bewilligungen*

- 2.45 Mit Verfügung vom 25. März 2025 hat das Departement Bau und Umwelt die zur Ausnahmebewilligung zur Rodung von Wald im Umfang von 3'237 Quadratmetern gemäss Waldrodungsplan 1:500 vom 11. Mai 2023 gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) erteilt (definitive und temporäre Rodungsflächen).
- 2.46 Mit Verfügung vom 25. März 2025 hat das Department Bau und Umwelt unter Abweisung der Einsprache die Bewilligung für eine Wasserentnahme mit Auflagen erteilt (Art. 29 GSchG i.V.m. 13 EG GSchG).
- 2.47 Die erwähnten Verfügungen sind materiell und soweit möglich formell mit dieser Genehmigung koordiniert (Art. 25a RPG).
- 2.48 Die im anschliessenden Bewilligungsverfahren zu erteilenden Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen sind mit der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Glarus Süd zu koordinieren.

#### *Fazit*

- 2.49 Der Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro» samt Sonderbauvorschriften erweist sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Er kann genehmigt werden.

#### **und verfügt sodann:**

1. Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Beschneigungsanlagen Futuro», Elm, Erschliessung und Nutzung, datierend jeweils vom 1. Juli 2024, erlassen mit Beschluss des Gemeinderats Glarus Süd vom 8. Februar 2024 und durch Zustimmung der Gemeindeversammlung Glarus Süd vom 27. Juni 2024, wird, koordiniert mit weiteren Bewilligungen sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung, vorbehältlich von Disp. Ziff. 2 genehmigt.
2. Nachfolgende Bestimmungen der Sonderbauvorschriften (SBV) werden nicht genehmigt:
  - Art. 10 Ziff. 2 SBV (Beschneigung ausserhalb der bezeichneten Beschneigungsflächen);
  - Art. 14 SBV (Anmerkung Überbauungsplan im Grundbuch).
3. Mit der teilweisen Nichtgenehmigung gemäss Disp. Ziff. 2 erfolgt kein Regelungsdefizit, und es ist keine Nachfolgeregelung zu treffen.

4. Der Gemeinderat Glarus Süd wird eingeladen, nach Rechtskraft der Teilgenehmigung die Änderungen in den Sonderbauvorschriften nachzuführen.
5. Der Gemeinderat Glarus Süd wird eingeladen, im Rahmen der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung die Nachführung der Intensiverholungszone Tourismus (aktuell Zone 10 – Skipisten, Skirennpisten, Loipen gemäss Bauordnung Elm) mit dem Überbauungsplan «Beschneigungsanlagen Futuro» in Übereinstimmung zu bringen.
6. Die Umweltbaubegleitung hat zuhanden der Genehmigungs- und Bewilligungsbehörden eine Liste mit den Auflagen und Massnahmen zu erstellen, die das Vorhaben betreffen. Die Liste muss auch den Umsetzungsstatus der Massnahmen und Auflagen enthalten.
7. Die nötigen Geodaten und nachgeführten Sonderbauvorschriften sind der Fachstelle Geoinformation gestützt auf die Erwägungen **innert zwei Wochen** nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses zuzustellen. Die für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendigen Informationen (Geo-Link und InKraft-Datum) werden durch die Fachstelle Geoinformation zur Verfügung gestellt.
8. Für die Einbindung der Rechtsvorschriften im ÖREB-Kataster sind der Fachstelle Geoinformation die nach der Genehmigung bereinigten Dokumente (Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften) als PDF zur Verfügung zu stellen.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann binnen 30 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung beim Verwaltungsgericht, Gerichtshaus, Spielhof 6, 8750 Glarus, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Rechtsbegehren, eine Begründung sowie die Beweisanträge zu enthalten und ist zu unterzeichnen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.

Für das Departement



Thomas Tschudi, Regierungsrat

versandt am: 1. April 2025

### Beilagen:

- 3 Expl. Überbauungsplan
- 3 Expl. Sonderbauvorschriften
- zu koordinierende Bewilligungen / Klärung der Eröffnungsabfolge
  - o Verfügung vom 25. März 2025 betreffend Bewilligung für eine Wasserentnahme mit Auflagen gemäss Art. 29 GSchG i.V.m Art 13 EG GSchG;
  - o Verfügung vom 25. März 2025 betreffend Ausnahmbewilligung zur Rodung von Wald gemäss Art. 5 WaG i.V.m Art. 4 kWaG.

Eröffnung an:

- Gemeinde Glarus Süd, Gemeinderat, Ratsherrenhaus, Alte Landstrasse 25, 8756 Mitlödi

Kopie an:

- Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. ein Satz Genehmigungsunterlagen)
- Abteilung Umweltschutz und Energie (digital)
- Abteilung Wald und Naturgefahren (digital)