



Sitzung vom

4. Juli 2023

Mitgeteilt den

5. Juli 2023

Protokoll Nr.

574/2023

Gemeinde Arosa
OP-Gesamtrevision
Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Arosa** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Innerarosa
- Zonenplan 1:2000 Zentrum
- Zonenplan 1:2000 Seehalde-Prätschli
- Zonenplan 1:2000 Litzirüti und Ris
- Zonenplan 1:2000 Langwies
- Zonenplan 1:2000 Peist
- Zonenplan 1:2000 Molinis
- Zonenplan 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel
- Zonenplan 1:2000 Triemel
- Zonenplan 1:2000 Lülen
- Zonenplan 1:2000 Calfreisen-Castiel
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valmischein
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Süd
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ost
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 West

- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Medergen
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Chüpfen
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Schmitten Sapün
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Dörfji Sapün
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Alpa Fondei
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Nigglish Hus – Blackter Staffel
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Uf em hof
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Meierhof Fondei
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Erhaltungszone Strassberg
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Innerarosa
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Zentrum
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Seehalde-Prätschli
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Litzirüti und Ris
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Langwies
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Peist
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Molinis
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Lünen
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Calfreisen-Castiel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Innerarosa
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Zentrum
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Seehalde-Prätschli
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Litzirüti und Ris
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Langwies

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Peist
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Molinis
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Triemel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Valmischein
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Lünen
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Calfreisen-Castiel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 Süd
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 Ost
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 West
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Innerarosa
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Zentrum
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Seehalde-Prätschli
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Litzirüti und Ris
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Langwies
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Peist
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Molinis
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Triemel
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Valmischein
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Lünen
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Calfreisen-Castiel
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10 000 Süd
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10 000 Ost
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10 000 West

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Arosa die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 28. November 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Grundlagenbericht vom 24. Oktober 2014

- Ergebnisbericht zur Bevölkerungskonferenz vom 31. Januar 2015
- Masterplankarte 1:25 000
- Siedlungsanalyse
- Bereinigte Gewässerraumausscheidung
- Erhebung der Ortsbildprägenden Bauten
- Bedarfs- und Standortnachweis Elektrolyseanlage zur Wasserstoffgewinnung
- Übersicht Lagerplätze entlang der Kantonsstrasse zwischen Chur und Arosa
- Auswertungstabelle Vorprüfung
- Tabellen Zusammenfassung Bauzonen ehemalige Gemeinden
- Erschliessungs- und Bebauungskonzept für neue Kapazitätsreserveflächen
- Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze
- Anpassungen aufgrund der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
- Auswertungstabelle zur zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
- Reglement Solaranlagen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 23. September 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. November 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 3. Dezember 2021. Es gingen zwölf Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten

mit

Schreiben vom 12. August 2022 eine gemeinsame Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 20. Januar 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Arosa um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonalen Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Arosa bildet die Gesamtrevision ihrer bisherigen, rund zwölfjährigen Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Arosa die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 113 565 m² (ca. 77 720 m² Wohnzone und ca. 63 211 m² Zentrumszone) mittels Auszonungen (ca. 86 149 m²) sowie Umzonungen (ca. 35 698 m²) reduziert. Die Bauzonen insgesamt wurden um ca. 37 947 m² reduziert. Des Weiteren stand die Zusammenführung der acht Ortsplanungen im Nachgang zur Fusion im Fokus. Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Arosa mit dem kantonalen Richtplan (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Plessur übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2, haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Das KRL hat gemäss KRIP-S im Wesentlichen die folgenden Inhalte zu beschreiben:

- **Hauptthema:** Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- **Schwerpunkte:** Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde Arosa hat unter Berücksichtigung der Bevölkerungskonferenz 2015 sowie unter Einbezug und Mitwirkung der Planungskommission ein KRL erarbeitet (vgl. Stand 17. Dezember 2020). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die Gemeinde heute über eine überdimensionierte WMZ verfüge, weshalb verschiedene Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig seien (vgl. nachstehend).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach

innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Arosa hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros sowie dem [REDACTED].

Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 53 297 m² verkleinert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Arosa ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit zu gross dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde Arosa diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

Ob die Gemeinde Arosa diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Plessur

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Plessur. Die vorliegende Planung ist auch abgestimmt auf den derzeit zur Vorprüfung vorliegenden RRIP Siedlung.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 28. November 2022 von der Gemeinde Arosa verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.**Baugesetz****1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz materielle sowie formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 21. November 2022 wurde die Gemeinde Arosa darüber informiert. Der Gemeindevorstand Arosa stimmte mit Schreiben vom 2. Februar 2023 wie nachfolgend dargelegt der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Baugesetz (BauG) vorzunehmen.

2. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte BauG der Gemeinde Arosa ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

3. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Arosa ergänzende Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in Art. 2 BauG aufgenommen. Dies umfasst die Erhöhung des Abgabesatzes auf 50 % bei herkömmlichen Einzonungen (Abs. 2) und die Reduktion des Abgabesatzes auf 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Abs. 3).

3.1. Höhe des Mehrwertabgabesatzes – Art. 2 Abs. 2 BauG

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im BauG den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19l Abs. 3 KRG).

Senkt eine Gemeinde in ihrem BauG den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 %, hat sie Folgendes zu beachten: dem Kanton ist dennoch der gesetzliche Mehrwertabgabe-Ertrag (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge in den kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Ansonsten müsste die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % dem Kanton mehr abliefern, als sie von der Grundeigentümerschaft erhoben hat. Dies stünde gegen den Normzweck von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist.

Umgekehrt kommt eine Erhöhung des Abgabesatzes auf einen Wert von über 30 % ausschliesslich der Gemeinde zugute. Diesfalls hat die Gemeinde nämlich ebenfalls nur den gesetzlichen Kantonsanteil (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten. Der aus der Abgabeerhöhung resultierende Ertragsüberschuss fliesst somit vollständig in den kommunalen Fonds.

Vorliegend hat die Gemeinde Arosa den Mehrwertabgabesatz für Einzonungen auf 50 % erhöht (Art. 2 Abs. 2 BauG). Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sieht Art. 2 Abs. 3 BauG einen reduzierten Mehrwertabgabesatz von 20 % vor. In Nachachtung der vorbeschriebenen Praxis wird der Genehmigungsbeschluss bezüglich Art. 2 BauG mit einem entsprechenden Hinweis verbunden.

3.2. Sicherstellung der Mindestausschöpfung

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren BauG sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-14).

Im revidierten BauG der Gemeinde Arosa fehlen entsprechende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung von 80 %. Insbesondere Art. 12 BauG betreffend die Nutzungsziffer enthält keine solche Regelung. Mit Schreiben vom 21. November 2022 hat das ARE die Gemeinde zu diesem Versäumnis angehört. Gleichzeitig hat das ARE eine Ergänzung von Art. 12 BauG vorgeschlagen, welche sich am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 2020), namentlich an Art. 26 "Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses", orientiert. Die vorgeschlagenen Bestimmungen in Art. 26 Abs. 1 und 2 MBauG 2020 lauten wie folgt:

Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird (Abs. 1). Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde (Abs. 2).

Gemäss Schreiben vom 2. Februar 2023 steht die Gemeinde einer entsprechenden Korrektur ablehnend gegenüber. Demnach habe das kommunale Parlament (fortan

Gemeinderat) einen entsprechenden Abs. 3 im Entwurf des BauG (E-BauG) gestrichen. Der Souverän habe dies sodann an der Urnenabstimmung beschlossen. Aufgrund der Anhörung wird nun beantragt, den gestrichenen Abs. 3 E-BauG in der folgenden Fassung einzufügen:

"Das Bauland ist haushälterisch zu nutzen. Wird ein Grundstück durch ein Bauvorhaben nur zu 80% der maximalen ÜZ überbaut, so sind die Bauten so zu platzieren, dass auf der Restfläche die übrige ÜZ sinnvoll realisiert werden kann. Bei eingeschossigen Bauten und Teilen von Bauten, welche gemäss Art. 17 nicht als Klein- oder Anbauten gelten, ist aufzuzeigen, wie diese zukünftig aufgestockt werden können."

Die Gemeinde erkennt in ihrer Argumentation, dass RPG1 ausdrücklich nach Mitteln zur Verhinderung von Nutzungsunterschreitungen verlangt. Es reicht somit nicht aus, die durch Nutzungsunterschreitungen entstehenden Nutzungspotenziale – beispielsweise durch Gebäudeplatzierungsvorschrift – konsumier- und realisierbar zu halten.

Im Übrigen tragen die vom ARE vorgeschlagenen, offen formulierten Ausnahmetatbestände von Art. 26 MBauG 2020 dem Umstand Rechnung, dass es in der Kompetenz und Aufgabe der Gemeinde liegt, einen tauglichen Umgang mit Ausnahmefällen zu finden und zu praktizieren. Die entsprechende Praxis muss die im KRIP-S formulierte Verdichtungsvorgabe einer Mindestausschöpfung von 80 % und die einzelfallweise Verhältnismässigkeit gleichermassen angemessen berücksichtigen. Ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 26 MBauG 2020 können etwa dann vorliegen, wenn unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse vorliegen (rechtliche Gründe, Baugrund, Erschliessungsmängel, die von der Gemeinde zu beheben wären, Freihaltung von Korridoren, Siedlungsgestaltung etc.). Auf jeden Fall kann aber der blosse persönliche Wunsch der Bauherrschaft nach einem grossen Umschwung keinen triftigen Unternutzungsgrund darstellen. Anliegen bezüglich geringerer Dichte müssten – wenn schon – planerisch geregelt werden, dies im Rahmen der Ausnahmen des KRIP-S (S. 5.2-9; 5.2-12), d.h. aus gestalterischen, ortsbaulichen oder planungsrechtlichen Gründen. Ausserordentliche Verhältnisse bzw. eine unverhältnismässige Härte sind daher im konkreten Einzelfall nachzuweisen.

Die von der Gemeinde im BauG erlassenen Regelungen, aber auch die in der Anhörung beantragte Formulierung vermögen diese Vorgaben nicht zu erfüllen.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Gemeinde der Handlungsanweisung im KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-14, wonach sie in ihrem BauG sicherzustellen hat, dass die festgelegten Minstdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden, nicht erfüllt hat. Sie ist daher anzuweisen, dies nachzuholen. Bis zur Umsetzung der entsprechenden richtplanerischen Vorgabe im BauG rechtfertigt es sich, Art. 26 Abs. 1 und 2 MBauG 2020 für anwendbar zu erklären.

3.3. Baubehörde – Art. 3 BauG

Nach Art. 3 Abs. 1 BauG ist der Gemeindevorstand die kommunale Baubehörde. Der Gemeindevorstand wird aber in Art. 3 Abs. 2 BauG ermächtigt, Aufgaben der Baubehörde ganz oder teilweise an eine Baukommission etc. zu delegieren (Satz 1). Der Gemeinderat muss hierzu ein entsprechendes Gesetz erlassen (Satz 2).

Art. 40 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG; BR 175.050) gestattet die Übertragung einzelner Befugnisse des Vorstandes an Kommissionen. In Art. 40 Abs. 2 GG wird aber verlangt, dass mindestens Aufgabe, Zuständigkeit und Organisation von ständigen Kommissionen geregelt werden. Nach Art. 85 Abs. 2 KRG ist grundsätzlich der Gemeindevorstand die kommunale Baubehörde, wenngleich diese Kompetenz – entsprechend Art. 40 GG – auch an eine andere kommunale Behörde delegiert werden kann. Diese Delegationsnorm muss indessen durch den Souverän erlassen werden (Art. 48 Abs. 1 KRG) und bedarf der Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 Abs. 1 KRG).

Die hier zu prüfende Bestimmung des Art. 3 BauG erfüllt die oben genannten Anforderungen nicht hinreichend. Einerseits handelt es sich bei Art. 3 Abs. 2 BauG um eine Kann-Bestimmung, andererseits wird die Definition der Delegation (Aufgabe, Zuständigkeit und Organisation) durch den Gemeinderat anstelle des Souveräns vorgesehen. Dies ist mit den vorgenannten kantonsrechtlichen Vorgaben nicht vereinbar. Daher kann Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BauG in dieser Form nicht genehmigt werden. Der

Gemeinde steht es aber frei, die entsprechende Delegation im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision des BauG vorzunehmen oder in einem gesonderten Erlass, welcher aber das entsprechende Genehmigungsverfahren nach Art. 47 ff. KRG durchlaufen muss. Mit Schreiben vom 2. Februar 2023 stimmte die Gemeinde diesem Vorgehen zu.

3.4. Zonenschema – Art. 11 BauG

Weder in der rechtskräftig gültigen Ortsplanung (BauG/Zonenplan) noch in den zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen sind Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ES II in die ES III (Art. 43 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung, LSV; SR 814.41) vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf dem Strassennetz als auch den vorhandenen Frequenzen auf der Linie der RhB erscheinen solche Aufstufungen als nicht gerechtfertigt. Da in der Gemeinde Arosa keine Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV erfolgen, ist der entsprechende Verweis in Fussnote 2) beim Zonenschema im BauG nicht einschlägig. Gestützt auf Art. 49 KRG wird die Fussnote daher wie folgt angepasst:

"Gemäss Lärmschutzgesetzgebung (Art. 43 LSV) und Zuordnung im Zonenplan."

Die Gemeinde stimmte dieser Korrektur mit Schreiben vom 2. Februar 2023 zu.

E.

Zonenplan 1:2000 Innerarosa

Zonenplan 1:2000 Zentrum

Zonenplan 1:2000 Seehalde-Prätschli

Zonenplan 1:2000 Litzirüti und Ris

Zonenplan 1:2000 Langwies

Zonenplan 1:2000 Peist

Zonenplan 1:2000 Molinis

Zonenplan 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel

Zonenplan 1:2000 Triemel

Zonenplan 1:2000 Lünen

Zonenplan 1:2000 Calfreisen-Castiel

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valmischein

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Süd

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ost

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 West

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Medergen

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Chüpfle

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Schmitten Sapün

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Dörfji Sapün

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Alpa Fondei

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Nigglich Hus – Blackter Staffel

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Uf em hof

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Meierhof Fondei

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Erhaltungszone Strassberg

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

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

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien des Abs. 4 miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)

- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Gütekategorie E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

Gemeinden mit effektiv überdimensionierten WMZ (**C-Gemeinden**) überprüfen anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nehmen WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor (KRIP-S, S. 5.2-14). Hierbei ist zu beachten, dass auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, S. 5.2-9).

1.3. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Dimensionierung

1.3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde **Arosa** hat bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Auszonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 86 149 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 35 698 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund 8281 m²

In der Summe beträgt der **Reduktionsüberhang** der WMZ somit rund – **11,4 ha** (– 113 566 m² = – 86 149 m² – 35 698 m² + 8281 m²). Aufgrund dieses Reduktionsüberhangs verbleiben der Gemeinde Arosa gemäss PMB vom 28. November 2021 unüberbaute WMZ-Reserven im Umfang von 11,8 ha.

Nachstehend ist zu prüfen, ob es sich bei dieser unüberbauten WMZ-Reserve von 11,6 ha um eine für Auszonungsgemeinden angemessene WMZ-Reserve im Sinne des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) handelt.

1.3.2 Methode zur WMZ-Bedarfsberechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden gemäss Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumasseziffer o.a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-**

Bedarf der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV), wobei sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen muss (Art. 5a Abs. 2 RPV). Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015 – 2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario "hoch".

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegenebenen Zusammenhang näher einzugehen.

1.3.3 WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss nachgereicherter Übersicht BZK Arosa vom 28. Oktober 2022 entsprechen die überbauten WMZ (103.3 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (11,6 ha) nach

der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von **299 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW)**. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in touristischen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem BauG (AZ 1; in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 2 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Berechnung der Gemeinde

Gemäss PMB (S. 61) verfügt die Gemeinde mit der vorliegenden Zonenplanung trotz der WMZ-Reduktion weiterhin über eine **WMZ-Reserve** von rund **11,8 ha**. Aus der von der Gemeinde nachgereichten Übersicht BZK vom 28. Oktober 2022 geht hervor, dass sich die WMZ-Reserve zwischenzeitlich auf 11,6 ha reduziert hat. Dies entspreche einer mobilisierbaren **Einwohnerkapazität** von **299 EW**. Gemäss Schreiben vom 2. Februar 2023 erachtet die Gemeinde diese Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve sei daher als angemessene Reserve im Sinne des KRIP-S anzusehen. Weitere Reduktionen erachte die Gemeinde weder als zweck- noch verhältnismässig.

c) Beurteilung WMZ-Kapazitätsreserve

Die von der Gemeinde angenommenen WMZ-Kapazitätsreserven orientieren sich vollumfänglich an der Übersicht BZK bzw. an der hierfür vom Kanton entwickelten Berechnungsmethodik; sie können somit akzeptiert werden.

1.3.4 WMZ-Bedarf

a) Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden für die Jahre **2022 – 2050** geht im für Graubünden massgeblichen Szenario "hoch" mit Fokus auf das Jahr 2036 (15 Jahre) von einer negativen Entwicklung und einer damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in der Gemeinde Arosa von rund **– 97 EW** auf 3004 EW aus. Die vormalige Bevölkerungsprognose für die Jahre 2016 – 2040, welche der Gemeinde

Arosa bisher als Grundlage diente, bezifferte die Abnahme bis ins Jahr 2036 (15 Jahre) um – **208 EW**.

b) Berechnung Gemeinde

Die Gemeinde Arosa schliesst aus den voranstehenden Zahlen, dass die WMZ-Reserven mittels Auszonungen reduziert werden müssen. Allerdings stellt sie eine sehr unterschiedliche Verteilung der Reserven auf die Ortschaften der Gemeinde fest. Sie stellt zudem in Kap. 6.4 PMB fest, dass es in Ortschaften mit Nachfrage an Wohnbauland an WMZ-Reserven mangelt. Dem soll mittels Umlagerung von Bauzonen entgegengehalten werden. Zur Beurteilung der jeweiligen Flächen hat die Gemeinde sieben "Flächenkategorien" eingeführt. Diese umfassen neben Flächen, welche rückzuzonen sind, auch Einzonungs- sowie Mobilisierungspotenziale. Wie erwähnt nimmt die Gemeinde Auszonungen im Umfang von ca. 11,3 ha WMZ vor. Diese wurden laut PMB (Kap. 8.2.1) aufgrund planerisch zweckmässiger Überlegungen ausgewählt. So wurde auf eine möglichst gleichmässige Verteilung der Bauzonenreserven auf die Ortschaften abgezielt, wie sich aus Kap. 6.5 PMB ableiten lässt. Demnach verfügen die Ortschaften über ca. 38 m² WMZ-Reserve pro EW. Dabei weisen Castiel mit 22 m², Calfreisen mit 23 m² und Lünen mit 26 m² die niedrigsten Reserven auf. Langwies mit 69 m² bildet einen Ausreisser nach oben, was sich auch im Median abbildet, welcher mit 32,5 m² vergleichsweise deutlich tiefer liegt.

c) Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER/KISLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihre Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Diesem Umstand begegnet der KRIP-S

damit, dass auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, Kap. 5.2.2., S. 5.2-7). Damit bleibt auch in Auszonungsgemeinden mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang zukünftig die Möglichkeit bestehen, dass allfällige Bauwillige neu in die Gemeinde zuziehen können. Ausschlaggebend für dieses Zugeständnis sind Verhältnismässigkeitsüberlegungen sowie das in der Kantonsverfassung verankerte Ziel der Erhaltung der dezentralen Besiedlung (Art. 80 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100).

Auch unter Anrechnung einer entsprechenden Reserve können die vorliegend von der Gemeinde Arosa ausgewiesenen WMZ-Kapazitätsreserven von 299 EW (bzw. 11,6 ha) gemessen am prognostizierten Bevölkerungsrückgang von – 97 EW bis 2036 jedoch nicht als bedarfsgerecht beurteilt werden.

1.3.5 WMZ-Einzonungsflächen

Der KRIP-S sieht die Möglichkeit für innerkommunale Verlagerungen der Bauzonen explizit in Kap. 5.2.2 vor (S. 5.2-11f.), sofern die Voraussetzung für Einzonungen gemäss Bundesrecht (insbesondere Art. 15 RPG) und KRIP-S (unter anderem Mindestdichten) erfüllt sind. Die vorliegende Planung sieht die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 222 (Seehalda) im Halte von ca. 3009 m² in die Wohnzone 2 (W2) vor. Daneben sollen Teile der Parzellen Nrn. 252 und 253 (Untere Waldpromenade) im Umfang von ca. 2470 m² der Wohnzone für Einheimische 4 (WE4) eingezont werden.

Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG setzen Einzonungen voraus, dass die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert wurden. Dabei gilt zu beachten, dass die Mobilisierung nicht nur auf die unüberbauten Reserven abzielt, sondern auch auf unternutzte Flächen oder Aufzoningspotenziale (vgl. BGE 145 II 18 und Urteil des BGer.

1C_105/2018 vom 18. Dezember 2018). Einzonungen setzen mindestens eine kommunale Regelung zur Verfügbarkeit bestehender Bauzonenreserven nach Art. 19g KRG mit einer entsprechend kurzen Frist voraus. Der Gesetzgeber der Gemeinde Arosa hat indessen auf eine Verfügbarkeitsbestimmung für bestehende Bauzonenreserven verzichtet. Damit verzichtet die Gemeinde auf eine Mobilisierung der bestehenden Reserven. Zudem schreibt die Gemeinde im PMB, dass sie die Einführung

von Mindestdichten als nicht sinnvoll erachte, da die Überbauungsziffer (ÜZ) als Nutzungsmass eingeführt werde (Kap. 6.6, S. 61). Eine hinreichende Begründung, inwiefern eine minimale ÜZ als Dichteziffer ungeeignet ist für die Festlegung von Mindestdichten fehlt indessen.

Mit dem Verzicht auf eine konsequente Mobilisierung hat sich die Gemeinde somit den Weg für diese Bauzonenverlagerung verbaut. Die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 222, 252 und 253 erfüllen die Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG sowie des KRIP-S (insbesondere hinsichtlich der Mindestdichten) nicht; sie können daher nicht genehmigt werden.

1.3.6 WMZ-Auszonungsflächen

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ im Rahmen der vorzunehmenden WMZ-Reduktionen die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen zu überprüfen und weitere zu suchen (KRIP-S, S. 5.2-14).

Der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre ist hierbei nicht der einzige Gesichtspunkt für die Festlegung der Bauzonen. Die Bauzonenausscheidung unterliegt vielmehr wie die gesamte Raumplanung einer umfassenden Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen. Dabei sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die Bestimmungen zur Richtplanung (Art. 8a RPG) und natürlich zu den Bauzonen (Art. 15 RPG) zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 56 zu Art. 15).

Demnach ist zu prüfen, ob die Gemeinde Arosa – neben den bereits ausgezonten Grundstücken – über zusätzliche WMZ-Flächen verfügt, die sich grundsätzlich für eine Auszonung im vorgenannten Sinn eignen.

a) Auszonungskriterien

Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG und auf die Anforderungen an Bauzonen kommen für eine Rückzonung Flächen in Frage,

- die sich für die Landwirtschaft eignen
(Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. a, Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG);

- deren Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. c/d, Art. 17 RPG);
- deren bauliche Nutzung das Konzentrationsgebot verletzen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und Kulturland zerstückeln (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG);
- die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

Demnach sind primär Flächen rückzuzonen, die peripher gelegen und schlecht erschlossen sind, die sich für Landwirtschaft besonders gut eignen und die bei einer Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen würden (vgl. JERJEN/KISSLING/ZUMBRUNN, Überdimensionierte Bauzonen zurückzonen, in: Raum & Umwelt 1/2001, S. 16). Das Konzentrationsgebot verlangt zudem, dass die Siedlungstätigkeit auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtbaugelände klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zusammengefasst wird. Das Konzentrationsprinzip gilt jedoch nicht absolut; es ist beispielsweise zulässig, innerhalb der Bauzone kleine Nichtbauzonen auszuscheiden, wenn dies aus besonderen und gewichtigen Gründen angezeigt ist (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 84 zu Art. 15).

Vor RPG1 nannte das Bundesrecht (Art. 15 lit. a alt RPG) die Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet (wüG) als weiteres Kriterium zur Bauzonenausscheidung. Dieses Kriterium findet sich im geltenden Art. 15 RPG nicht mehr explizit. Dennoch ist das wüG nach wie vor wichtig – sowohl im Hinblick auf das Konzentrationsprinzip als auch bezüglich der Rückzonung von Bauzonen. Es "lebt" gewissermaßen in den Planungszielen weiter, v.a. in den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und kompakte Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) zu schaffen. Das wüG ist somit grundsätzlich der Bauzone zuzuweisen. Einzelne Grundstücke können jedoch aufgrund raumplanerischer Überlegungen (z. B. aus Gründen des Städtebaus, des Natur- und Ortsbildschutzes oder zur Sicherung von Erholungsräumen) einer Grün- oder Freihaltezone zugewiesen und somit nicht überbaut werden (vgl. JERJEN/ KISSLING/ZUMBRUNN, a.a.O., S. 19; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Rn. 95 f. zu Art. 15).

Der Begriff des wüG umfasst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken. Ob ein Grundstück im wüG liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Zudem hat das Bundesgericht eine Unterscheidung zwischen dem Begriff der Baulücke und demjenigen der grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet vorgenommen. Letztere können der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen dienen. Eine derartige freie Fläche wird nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist eine eigenständige Funktion auf, weshalb sie nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen ist (vgl. Urteil des BGer. 1A.236/2005 vom 18. April 2006, E. 4, m.w.H.). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück sowie dessen Bezug zu einer bestehenden Siedlung sind somit stets in ihrer Gesamtheit und in ihrem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu beurteilen (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 15 Rz. 24). Eine entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist demnach für die abschliessende Beurteilung des wüG unerlässlich.

b) Beurteilungsgrundlagen

Bei der vom Kanton im Rahmen der Erarbeitung des KRIP-S erhobenen Auszoningspotenziale wurden nur WMZ-Flächen von über 0,3 ha berücksichtigt, die seit mehr als zehn Jahren unüberbaut sind (vgl. ARE-GR: Auszoningspotenziale [AZP] März 2016, S. 5; abrufbar unter www.are.gr.ch > Dienstleistungen > Kantonale Richtplanung > KRIP-S). Es handelt sich hierbei also um eine erste grobe Vermutung des Kantons, die von Gemeinden näher zu prüfen und zu konkretisieren ist. Darüber hin-

aus haben die Gemeinden weitere potenzielle Auszonungsflächen zu evaluieren, wobei sie sich insbesondere an den vorgenannten Auszonungskriterien zu orientieren haben.

Vor diesem Hintergrund stellt das ARE bei der Beurteilung der vorgenommenen Auszonungen beziehungsweise weiterer Auszonungspotenziale einer Gemeinde auf eine geodatenbasierte Herleitung des wüG mittels der Methode des "outward-inward-bufferings" (dt. Auswärts-Einwärts-Pufferung) ab. Bei der Pufferung handelt es sich um einen methodischen Ansatz, welcher vom Bund bereits im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauzonenstatistik angewandt wird (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008; Bauzonenstatistik Schweiz 2007, Bern, S. 42 ff.; abrufbar unter: www.are.admin.ch > Medien und Publikationen). Hierbei wird mit Hilfe eines geographischen Informationssystems um eine physische Einheit (Polygon; beispielsweise überbaute Fläche) eine Zone mit einem definierten Abstand (Puffer-Distanz) erstellt. Um die Polygone können Pufferungen mit positiver oder negativer Puffer-Distanz erstellt werden. Bei positiver Puffer-Distanz nimmt die Fläche des Polygons zu, bei negativer Puffer-Distanz ab (vgl. ebenda, S. 71; zur theoretischen Grundlage der Methodik vgl. WU HUAYI/GAO WENXIU: Vector-based Mathematical Morphology, 2011; abrufbar unter: <http://www.geocomputation.org/2011/papers/wu.pdf>, abgerufen am 24. Februar 2023).

Grundlage für die entsprechende Analyse im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens bilden die von der Gemeinde eingereichten Geodaten aus der Übersicht zum Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven gemäss Revisionsvorlage. Die so ermittelten überbauten WMZ-Flächen werden in einem ersten Schritt um eine positive Puffer-Distanz auswärts gepuffert. Daraus resultiert eine zusammenhängende Fläche, welche in einem zweiten Schritt um eine negative Puffer-Distanz einwärts gepuffert wird. Methodenbedingt weist die so definierte Fläche gewölbte Abgrenzungen auf, weshalb in einem letzten Schritt eine Bereinigung der daraus entstehenden unüberbauten Kleinstflächen auf den betroffenen WMZ-Parzellen vorgenommen wird. Dadurch lässt sich die Abgrenzung zwischen weitgehend überbauten und unüberbauten Flächen parzellenscharf darstellen. Durch dieses Vorgehen lässt sich somit mit technischen Mitteln eine ein-

heitliche Grundlage zur Beurteilung des wüG und damit der potenziellen Auszonungsflächen einer Gemeinde schaffen. Dies stellt die Gleichbehandlung der Gemeinden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicher.

Dieses "technische wüG" stellt jedoch noch keine parzellenübergreifende und gebietsbezogene Betrachtung des wüG – im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung – an. Die entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist vielmehr durch die planende Gemeinde durchzuführen und im Rahmen ihres KRL beziehungsweise im PMB gegenüber dem Kanton zu dokumentieren (vgl. Art. 47 RPV). Insofern dient das "technische wüG" der Genehmigungsbehörde als Hilfsmittel zur Plausibilitätskontrolle des von der Gemeinde in den Planungsunterlagen hergeleiteten Auszonungsflächen respektive allfälliger zusätzlicher Auszonungspotenziale.

c) Vorbringen der Gemeinde

Im KRL vom 17. Dezember 2020 legt die Gemeinde Arosa dar, dass attraktives Wohnbauland bedarfsgerecht über das ganze Gemeindegebiet verteilt bereitgestellt werden soll. Dies insbesondere für Wohnraum für junge Familien und Senioren. WMZ-Rückzonungen sollen sich auf nicht oder nur schwer überbaubare Grundstücke am Siedlungsrand sowie auf ortsbildprägende Freiräume beschränken. Zudem sei bestehender Wohnraum besser nutzbar zu machen (KRL, S. 33). Zudem wurden im KRL die oben erwähnten Flächenkategorien bezüglich Rückzonungen, Umzonungen und Einzonungspotenzialen definiert (KRL, S. 34f.).

Aus dem PMB vom 28. November 2021 geht hervor, dass die Gemeinde den Auszonungen die im KRL genannten Flächenkategorien zugrunde gelegt hat. Zudem wurden einige Flächen von WMZ in die Zone für Grünflächen im Sinne einer "siedlungsverbindenden Zone" umgezont (PMB, S. 57f.). Ferner wurde im Wesentlichen versucht, Bauland in allen Fraktionen zu belassen und eine gleichmässige Verteilung der WMZ-Reserve (pro EW) zu erreichen – wobei Langwies hier weiterhin nach oben ausschlägt.

Im Rahmen der Anhörung legt die Gemeinde Arosa dar, dass die Auszonungen anhand der im PMB dargelegten Kriterien, also nach Zweckmässigkeitsüberlegungen erfolgt seien. Des Weiteren führt sie im Schreiben vom 2. Februar 2023 aus, dass

sich Arosa derzeit einer Zunahme von Wochenaufhaltenden um rund 150 Personen im Vergleich zum Vorjahr erfreue. Die ständige Wohnbevölkerung sei zudem um lediglich fünf Personen zurückgegangen und somit stabil. Hierbei gelte zu beachten, dass in Arosa Dorf kein erschwingliches Bauland für Einheimische respektive Arbeitstätige vorhanden sei. Ferner sei festzustellen, dass die Gemeinde deutlich weniger Geld aus dem Finanzausgleich erhalten habe, als dies im Zuge der Fusionsverhandlungen von Seiten des Kantons versprochen wurde. Im Weiteren sei zu beachten, dass die Fraktionen, welche eine massvolle Bauzonendimensionierung aufwiesen, nun für die verfehlte Raumplanung der übrigen Fraktionen "geradestehen" und auszonieren müssten. Darüber hinaus sei zu bedenken, dass insbesondere in den Taldörfern zahlreiche Bauten unter Denkmalschutz stünden. Dies erschwere den Ausbau und die Modernisierung der Gebäude und verhindere oder schränke die Entwicklung dieser Ortschaften stark ein.

d) Beurteilung der WMZ-Auszonungsflächen

Zunächst kann festgestellt werden, dass in den kantonalen Grundlagen in folgenden Gebieten der Gemeinde Arosa potenzielle Auszonungsflächen (zusammenhängende Flächen von über 0,3 ha) evaluiert wurden (vgl. Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, Chur 2016, S. 67):

- Arosa, Gebiet Hubelwis: Parzelle Nr. 1920; Gebiet Sitalitzi: Parzelle Nr. 349; Gebiet Schafirain: Parzellen Nrn. 852 (teilweise), 857, 859 und 893.
- Langwies, Gebiet Litzi: Parzelle Nr. 10 216 (teilweise); Gebiet Wiselti: Parzellen Nrn. 10 324 und 10 972 (teilweise).
- Litzirüti, Gebiet Ronggji: Parzellen Nrn. 10 345, 10 348 (teilweise), 11 042, 11 481 (teilweise); Gebiet Im Boda: Parzellen Nrn. 10 384, 10 385 und 11 019.

Darüber hinaus zeigt eine Analyse der unüberbauten WMZ-Flächen anhand des vorbeschriebenen "technischen wüG" bei den am Siedlungsrand gelegenen Parzellen zusätzliche Auszonungspotenziale.

In den Gebieten Schafirain (Arosa) sowie Litzi und Wiselti (Langwies) hat die Gemeinde das erkannte Auszonungspotenzial vollständig realisiert. Hingegen wurden die Flächen in Litzirüti (Im Boda, Ronggji) nur teilweise und in Arosa (Hubelwis und Sitalitzi) gar nicht ausgezont. So liegen die Parzellen Nrn. 1920 (Hubelwis), 349

(Sitalitzi), 11 019 (Im Boda), 10 345 (Ronggji) zumindest teilweise sowohl im vom Kanton erkannten Auszonungspotenzial als auch ausserhalb des "technischen wüG". Diese wurden von der Gemeinde aber gesamthaft in der WMZ belassen, ohne dass sie hierfür eine qualitative Siedlungsanalyse vorgelegt hat, welche den beschlossenen Auszonungsverzicht begründet. Ebenso fehlen hinreichende Begründungen für Flächen in Arosa (Parzellen Nrn. 75, 247, 739, 941, 942, 1733, 1745, 1753, 1941, 2102), Litzirüti (Parzellen Nrn. 10 435, 10 350), Langwies (Parzellen Nrn. 10 201, 10 216, 10 219, 10 236, 10 241, 10 249, 10 970, 10 972, 10 977, 11 014, 11 461, 11 488), Molinis (Parzelle Nr. 13 001), Pagig (Parzelle Nr. 16 001), Lünen (Parzellen Nrn. 17 132, 17 161), Calfreisen (Parzelle Nr. 20 057) und Castiel (Parzellen Nrn. 18 066, 18 067, 18 068), die ausserhalb des "technischen wüG" liegen.

Im KRL (Kap. 5.3.1, S. 33) legt die Gemeinde denn auch dar, dass sich die Rückzonungen von WMZ auf nicht oder nur sehr schwer überbaubare Flächen am Siedlungsrand sowie auf ortsbildprägende Freiräume innerhalb der Dörfer beschränken soll. Hingegen sollen bestehender Wohnraum besser genutzt und bestehende Bauzonen mobilisiert werden. Während die Zielsetzung bezüglich der Rückzonungen – abgesehen von den vorgenannten zusätzlichen Auszonungspotenzialen – umgesetzt wurde, fehlen entsprechende Mobilisierungsmassnahmen.

Die weiteren von der Gemeinde der Zone für Grünflächen zugewiesenen Freiflächen innerhalb und am Rand des Ortskerns erweisen sich als zweckmässig. Für die Schaffung zusätzlicher Grünzonen besteht offensichtlich kein Bedarf. Ebenso wenig drängt sich die Freihaltung zusätzlicher Grundstücke aus Landschafts- und Ortsbilds- bzw. Denkmalschutzgründen auf. Die verbleibenden nicht überbauten WMZ-Flächen gliedern sich in den Siedlungskörper ein und sind weitgehend erschlossen und baureif. Eine Zerstückelung von Kulturland liegt nicht vor. Unter Vorbehalt der vorgenannten zusätzlichen Auszonungspotenziale erweist sich die Zuweisung weiterer Parzellen zum Nichtbaugebiet somit als unzweckmässig, zumal dadurch ein "Bauzonen-Flickteppich" entstehen würde, welcher im Widerspruch zum Konzentrationsgebot stünde.

1.3.7 Fazit zur WMZ-Dimensionierung

a) Rückweisung

Genügt die Grundordnung einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht, fordert die Regierung die Gemeinde gemäss Art. 23 Abs. 1 KRG auf, die Mängel innert angemessener Frist zu beheben.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich die von der Gemeinde Arosa beschlossene WMZ-Zuweisung im Bereich der Parzellen Nrn. 75, 247, 739, 941, 942, 1733, 1745, 1753, 1941, 2102, 10 435, 10 350, 10 201, 10 216, 10 219, 10 236, 10 241, 10 249, 10 970, 10 972, 10 977, 11 014, 11 461, 11 488, 13 001, 16 001, 17 132, 17 161, 18 066, 18 067, 18 068 und 20 057 als nicht mit den Vorgaben des Bundesrechts sowie des KRIP-S vereinbar und damit als nicht genehmigungsfähig. Demzufolge sind die entsprechenden Flächen gestützt auf Art. 23 Abs. 1 KRG an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, um auf diesen innert fünf Jahren weitere Bauzonenreduktionen zu prüfen. Im Rahmen der Überarbeitung hat die Gemeinde die konkrete Abgrenzung der Bauzonenflächen vorzunehmen und gegenüber dem Kanton zu begründen. Die zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenteile sind auf einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichnet.

Zur Sicherung der zurückgewiesenen potenziellen Auszonungsflächen wird die Gemeinde angewiesen, über diese eine kommunale Planungszone im Sinne von Art. 21 KRG zu erlassen.

b) Teilgenehmigung

Die Nichtgenehmigung einzelner Zonenzuweisungen hat nicht zwingend die Nichtgenehmigung aller im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen WMZ zur Folge. Gemäss Art. 49 Abs. 4 KRG kann die Genehmigung der kommunalen Planung vielmehr auch teilweise erfolgen.

Vorliegend rechtfertigt sich eine Teilgenehmigung, weil die Gemeinde Arosa – abgesehen von den zurückgewiesenen WMZ-Flächen – in ihren Planungsgrundlagen substantiiert dargelegt hat, dass weitere Auszonungen im Widerspruch zu den Zielen

und Grundsätzen des RPG stünden. Davon ausgehend konnte bereits eine Gesamtbeurteilung aller WMZ-Flächen vorgenommen werden. Der festgestellte Überarbeitungsbedarf betrifft entsprechend nur die zurückgewiesenen Bauzonenteile, womit eine unabhängige Genehmigung der übrigen Bauzonenteile möglich ist.

Mit einer Teilgenehmigung kann zudem im Hinblick auf allfällige Baubewilligungsverfahren zur Rechtssicherheit beigetragen werden, zumal sich die zu erlassende Planungszone auf die zurückgewiesenen Flächen beschränkt. Damit wird eine Deblockierung der Situation innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erreicht, wodurch die Gemeinde die von RPG1 avisierte Baulandmobilisierung und Innenverdichtung vorantreiben kann.

Im Übrigen ist allerdings festzustellen, dass auch wenn die Gemeinde die zurückgewiesenen WMZ-Flächen vollständig auszonen sollte, die ihr verbleibenden Kapazitätsreserven den prognostizierten Baulandbedarf der kommenden 15 Jahre immer noch überschreiten würden. Rechnerisch müsste die Gemeinde somit zwar noch mehr zurückzonen, es fehlt ihr aber – wie aufgezeigt – an weiteren geeigneten Flächen für die Rückzonung. Dieses Ergebnis ist dem bestehenden Siedlungsmuster mit teilweise locker überbauten Bauzonen und vielen Baulücken geschuldet, was – trotz den Vorgaben von RPG1 – teilweise hingenommen werden muss (vgl. BÜHLMANN LUKAS, Rückzonungen sind facettenreich, in: VLP-ASPAN 2/2013, S. 4; THURNHERR DANIELA, Überprüfung und Redimensionierung bestehender Bauzonen, in: Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?, Zufferey/Waldmann [Hrsg.], S. 223).

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung der zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen verfügt die Gemeinde Arosa noch nicht über eine RPG1-konforme Ortsplanung. Demzufolge wird sie in die Objektliste des KRIP-S (S. 5.2-18) bis auf Weiteres als "Gemeinde mit überdimensionierter WMZ" geführt.

1.4. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Mindestdichte

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzönungen Mindestdichten (minimale Ausnützungsziffern) von 1.0 oder

0.8 in den sub-/urbanen Räumen beziehungsweise von 0.5 in touristischen und ländlichen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Minstdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden für alle Fraktionen die Überbauungsziffer (ÜZ) als Nutzungsziffer eingeführt. In Verbindung mit der Gebäude- sowie Fassadenhöhe wird das Mass der baulichen Nutzung geregelt. Eine Umrechnung auf die Ausnützungsziffer ist dabei nicht beziehungsweise nur als Annäherung möglich. Wie die Gemeinde im PMB (Kap. 6.6, S. 61) darlegt, erachtet sie die Festlegung einer Minstdichte als nicht sinnvoll. Dies begründet sie damit, dass die ÜZ nicht geeignet sei, eine bauliche Dichte zu erwirken. Dabei verkennt die Gemeinde, dass die ÜZ immer in Verbindung mit der Gesamthöhe und der traufseitigen Fassadenhöhe zu beachten ist. Ansonsten würden die Anforderungen des Art. 25 KRG an die kommunalen BauG nicht erfüllt. Folglich stünden ihr verschiedene Wege frei, eine hinreichende Minstdichte über die minimale Ausschöpfung des zulässigen Masses der Nutzung vorzugeben.

Im Fazit ist festzustellen, dass die Planung im Hinblick auf die Minstdichten nicht den Vorgaben des KRIP-S entspricht. Wie oben bereits unter Ziffer 3.2 zum BauG ausgeführt, wird Übergangsweise die Bestimmung des MBauG zur Mindestausschöpfung ins BauG integriert. Die Gemeinde hat sodann die Minstdichten in einem nachfolgenden Planungsschritt umzusetzen.

1.5. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs gemäss KRG

1.5.1 In Bezug auf Einzonungen

In der vorliegenden Planung finden sich diverse Klein- und Kleinstflächen, welche neu der WMZ zugewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bereinigungen der Zonenabgrenzungen, welche unterhalb des Mehrwertabgabefreibetrags nach Art. 19i Abs. 6 KRG liegen. Lediglich auf den Parzellen Nrn. 253, 278 und 741 wird der Freibetrag voraussichtlich überschritten. Bei der Parzelle Nr. 253 handelt es sich jedoch um die bereits voranstehend unter Ziffer 1.3.5 diskutierte Einzonung "Untere Waldpromenade", welche vorliegend nicht genehmigt werden kann. Somit unterliegen mit

der hier zu genehmigenden Ortsplanung nur die Parzellen Nrn. 278 sowie 741 grundsätzlich der Mehrwertabgabepflicht.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Beschluss lediglich mit dem Vorbehalt verbunden wird, dass eine grundsätzliche Mehrwertabgabepflicht gemäss Art. 19i ff. KRG besteht. Sollte sich beim konkreten Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung (AIB) zeigen, dass der Mehrwert des Grundstücks dennoch weniger als 20 000 Franken beträgt, ist das Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Vorliegend kann dem Bewertungsgutachten des AIB nicht vorgegriffen werden.

1.5.2 In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

Gemäss Art. 19a KRG haben die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Zudem sind Bauverpflichtungen auf bestehenden WMZ-Reserven grundsätzlich Voraussetzung für die Genehmigung von Einzonungen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-10).

Bei der Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung raumplanerisch und städtebaulich Sinn ergibt. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Arosa im Zonenplan keine unüberbauten WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Damit

kommt sie dem Mobilisierungsauftrag des KRIP-S nicht nach und verfügt auch über kein griffiges Instrument, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Die Planung erfüllt damit die Vorgaben des KRIP-S auch in diesem Punkt nicht. Wie bereits voranstehend unter Ziffer 1.3.5 ausgeführt, können daher die geplanten Einzonungen nicht genehmigt werden, sofern es sich dabei nicht um Bereinigungen oder Flächen handelt, die nicht selbstständig überbaubar sind.

1.5.3 Hinweise zum Vollzug (Grundbucheintragungen)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).

Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss BauG zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbucheintragung.

2. Arbeitszonen

2.1. Ausgangslage

Art. 1 Abs. 1 RPG gebietet einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Konkretisiert wird dies in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind und die Entwicklung innerhalb der Siedlungen aufzufangen ist. Im Weiteren verlangt Art. 3 Abs. 3 RPG, die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Aus diesen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung leitet sich das Konzentrationsprinzip ab. Im Übrigen sind – analog zu den WMZ – auch bei der Ausscheidung von Arbeitszonen die Vorgaben gemäss Art. 15 RPG zu erfüllen. Entsprechend kann hier auf die vorangehenden Ausführungen unter Ziffer 1.1.1 verwiesen werden.

Nach Kap. 5.2.3 KRIP-S sind Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum gemäss ihren Standortprofilen zu entwickeln. Dabei ist die Erneuerung bestehender Gebiete und deren Erweiterung auf die Standortprofile auszurichten. Einzonungen für Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung können für Betriebserweiterungen gewährt werden, wenn eine Erweiterung innerhalb der bestehenden Bauzone nicht möglich ist.

Das KRL der Gemeinde Arosa sieht eine Konzentration der Gewerbestandorte an zwei Standorten vor. Demnach sollen in den Gebieten "Valmischein/Egga" bei Pagig sowie "Rütland/Haspelgrube" zwischen Litzirüti und Arosa die Arbeits- und Lagerstandorte zusammengezogen werden (KRL Kap. 5.3.2, S. 37). Dabei soll der bestehende Gewerbestandort "Brünst" (Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe; G2E) aufgehoben werden (KRL, Teilplan Arbeit).

Im Gebiet "Rütland/Haspelgrube" sieht die Gemeinde die Einzonung von ca. 3603 m² in die Gewerbezone c (Gc) vor. Der Standort befindet sich an der Kantonsstrasse, abseits des bestehenden Siedlungsgebiets. Dazu müssen ca. 2221 m² Landwirtschaftszone, 1377 m² Forstwirtschaftszone und 5 m² übriges Gemeindegebiet eingezont werden.

2.2. Prüfung hinsichtlich Vorgaben des KRIP-S

Bei der Ausscheidung der Gc "Rütland/Haspelgrube" handelt es sich nicht um die Erweiterung einer bestehenden Gewerbezone resp. eines Siedlungsgebiets. Damit sind die Vorgaben des KRIP-S, wie eingangs ausgeführt, nicht erfüllt. Indessen sind die speziellen geo- und topografischen Gegebenheiten des Schanfiggs nicht von der Hand zu weisen. Ebenso sind die verkehrlichen und touristischen Rahmenbedingungen nicht ausser Acht zu lassen. Die umfangreiche Standortevaluation der Gemeinde kann ebenfalls nachvollzogen werden. Das daraus abgeleitete Konzentrationskonzept, wie es im KRL fixiert wurde, bildet daher eine schlüssige Grundlage für die Ortsplanung.

2.3. Anhörung der Gemeinde

Im Schreiben vom 2. Februar 2023 führt die Gemeinde aus, dass sich seit der Erarbeitung des KRL und der Umsetzung in der Nutzungsplanung der Bedarf an Lagerplätzen deutlich erhöht habe. So habe der Betreiber des Lagerplatzes am Standort "Brünst" einen konkreten Bedarf diverser lokaler Betriebe geäussert. Zumindest während der schneefreien Zeit solle der Lagerplatz genutzt werden. Dementsprechend habe die Gemeinde Arosa mit dem Betreiber eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach die beiden Standorte "Rütland/Haspelgrube" und "Brünst" jeweils hälftig durch die Gemeinde und den Betreiber an Dritte weitergegeben würden.

Wie verschiedentlich von der Gemeinde vorgebracht, ist die Zufahrtsstrasse zum Standort "Brünst" aufgrund des Gefälles im Winter mit grösseren Fahrzeugen nicht nutzbar. Daher komme auch eine Erweiterung der bestehenden G2E nicht in Frage.

2.4. Beurteilung

Im Grundsatz kann das im KRL stipulierte Konzentrationskonzept nachvollzogen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen – insbesondere der schwierigen topografischen Verhältnisse – ist ein Arbeitsstandort "Rütland/Haspelgrube" nicht vorderhand auszuschliessen.

Mit dem Verzicht, den Standort "Brünst" vollständig aufzuheben, widerspricht die Gemeinde jedoch ihrem eigenen KRL. Insbesondere die vorgelegte Begründung, wonach Gewerbezone an zwei Standorten konzentriert werden sollen, wird dadurch unterlaufen. Dies ist insbesondere daher äusserst kritisch zu bewerten, da die Schaffung einer neuen Bauzone losgelöst von einem bestehenden Siedlungsgebiet im Widerspruch zum bundesrechtlichen Konzentrationsgebot steht. Eine Genehmigung der Gc in "Rütland/Haspelgrube" liesse sich daher nur rechtfertigen, wenn das Arbeitsstandort-Konzept gemäss KRL in der Ortsplanung vollständig umgesetzt wird.

Angesichts der schlechten Zufahrt zum Standort "Brünst" stellt sich zudem die Frage, ob hier überhaupt die Eignung für die Ausscheidung als Bauzone im Sinne von Art. 15 Abs. 4 RPG gegeben ist.

Im Fazit ist festzustellen, dass die geplante Gc sowie die bestehende G2E zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen ist.

3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Zuge der Anhörung hinsichtlich der Lärmempfindlichkeitsstufen führte die Gemeinde im Schreiben vom 2. Februar 2023 aus, dass in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf einigen Parzellen zwischenzeitlich zonenwidrige Nutzungen vorlägen. Dies betrifft die ZöBA beim alten Schulhaus Castiel (Parzelle Nr. 18 042), das nun als Wohnhaus genutzt wird. Ausserdem wird die ehemalige Kanzlei Molinis (Parzelle Nr. 13 097) für Wohnen, Post und Restaurant genutzt. In der ZöBA sind private Nutzungen nur in untergeordnetem Rahmen zulässig. Daher

wird die Gemeinde angewiesen, die Zonenzuweisung dieser beiden Parzellen zu prüfen und bei nächster sich bietenden Gelegenheit anzupassen.

4. Landwirtschaftszone

4.1. Tiefbauamt-Stützpunkt St. Peter

Das kantonale Tiefbauamt betreibt auf der Parzelle Nr. 16 601 im Gebiet "Valmisch-ein", St. Peter, einen Stützpunkt. Die hier zu prüfende Revision teilt das bestehende Objekt in zwei Zonen (Gebäude: Landwirtschaftszone, Silo: Lagerzone). Dies ist aus raumplanerischer Sicht nicht verständlich.

Nach Auffassung des Kantons soll der Betrieb des Stützpunkts am Standort St. Peter langfristig sichergestellt werden. Üblicherweise befinden sich Stützpunkte in einer ZöBA oder einer geeigneten Gewerbezone. Stützpunkte und Werkhöfe des Tiefbauamtes gehören zur Strasse und unterstehen dem Strassengesetz, weshalb sich auch die Zuweisung zum ÜG (sog. Strassen-ÜG) anbietet.

Im Hinblick auf die langfristige Entwicklung und Optimierung des Stützpunkts St. Peter wird die Gemeinde daher angewiesen, die Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 16 601 zu überprüfen und bei nächster Gelegenheit anzupassen.

4.2. Skill Center Arosa

In Innerarosa zieht sich ein Streifen Landwirtschaftszone, überlagert von der Winter-sportzone, durch den Siedlungskörper. Dieser bildet die Skipiste zur Talstation des Hörnli-Express. Im unteren Abschnitt zwischen der Strasse "Am Wasser" und der Hörnlistrasse wurde gemäss Luftbildern ein Skill Center für Mountainbikes errichtet. Infolge einer Anzeige durch Dritte wurde die Gemeinde seitens des ARE mit Schreiben vom 1. April 2019 aufgefordert, den Sachverhalt zu klären und die nötigen Schritte einzuleiten. Bis dato wurde dem ARE kein nachträgliches Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Gesuch) eingereicht. Es hätte sich angeboten, im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für eine solche Anlage zu schaffen. Die Gemeinde hat die nötigen Massnahmen für die Legalisierung zu ergreifen oder eine Wiederherstellung zu veranlassen.

5. Naturgefahren/Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonenpläne wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Jahr 2016 komplett überarbeitet und konnten anfangs 2017 der Gemeinde vorgestellt sowie im Verlauf des 2017 bereinigt werden. Die aktualisierte Gefahrenzonenplanung mit Datum vom 31. Oktober 2017 wurde in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung korrekt umgesetzt.

6. Wald

Der Wald respektive der Waldumriss im Bereich der dynamischen Waldgrenzen wird nicht über die Nutzungsplanung festgelegt. Dementsprechend ist der Wald lediglich als "orientierender" Inhalt – ohne Rechtswirkung – im Zonenplan abgebildet. Im Bereich der Bauzonen werden indessen statische Waldgrenzen definiert, welche über die Nutzungsplanung rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Der Waldumriss und die Waldfeststellung des AWN vom März 2017 wurden als Grundlage in die Pläne übernommen. Die Waldfeststellung wurde dort vorgenommen, wo Bauzone an Wald grenzt. Das entsprechende Waldfeststellungsverfahren wurde im Frühsommer 2020 durch das AWN Region Rheintal/Schanfigg vorgenommen. Die Pläne, auf welchen die rechtsgültigen statischen Waldgrenzen, die vermessenen umgesetzten Waldgrenzen sowie die noch fehlenden Waldgrenzen eingetragen sind, wurden der Gemeinde zugestellt. Dies wurde zum grössten Teil in den vorliegenden Plänen übernommen. Folgende Waldgrenzen entsprechen jedoch nicht der erwähnten Waldfeststellung:

- In Pagig wurde zwar am nördlichen Rand der Parzelle Nr. 16 041 der Waldumriss des AWN korrekt übernommen. Zwischenzeitlich wurden die Erschliessungsflächen (Zufahrt zur Parzelle Nr. 16 042) sowie die Parzelle Nr. 16 046 aus dem Waldumriss entlassen. Die Gemeinde wird ersucht, die Flächen bei nächster Gelegenheit dem Strassen-ÜG zuzuweisen.
- Im Bereich der Parzelle Nr. 12 064 hin zur Parzelle Nr. 12 826 in Peist verläuft der Waldumriss resp. die Waldgrenze direkt an der Bauzonen- respektive Parzellengrenze. Die Gemeinde wird angewiesen, die fragliche Waldfläche sowie die Waldgrenze bei nächster Gelegenheit zu überarbeiten.

7. Wintersportzone

7.1. Koordination mit der Teilrevision Schneesportgebiet Arosa Ost

Im Nachgang zur Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Arosa an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 die Teilrevision Schneesportgebiet Arosa Ost beschlossen. Das hängige Genehmigungsverfahren hierzu musste infolge des erforderlichen Rodungsverfahrens zwischenzeitlich sistiert werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Parzellen Nrn. 252 und 253. Infolge dessen kommt der Wintersportzone auf diesen Parzellen, aber auch den weiteren Planbestandteilen der vorliegenden Gesamtrevision, soweit sie durch die Teilrevision Schneesportgebiet Arosa Ost tangiert werden, keine Planbeständigkeit zu.

7.2. Auenobjekt "Isel" von nationaler Bedeutung

7.2.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Wirkungskontrolle Biotopschutz Schweiz hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) festgestellt, dass – wohl zur einfacheren Präparation der Loipen – stellenweise massive Terrainveränderungen und Gewässerverbauungen innerhalb der Aue "Isel" (Objekt Nr. A-434) von nationaler Bedeutung (und damit auch innerhalb des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG) ausgeführt wurden. Dies teils auch in einem Ausmass von Gewässerkorrekturen, welche die natürliche Dynamik des Gewässers erheblich beeinflussen.

Die Aue "Isel" wurde im Jahr 2017 in den Anhang 2 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) aufgenommen. Die Loipen bestehen bereits wesentlich länger. Die Präparation von Langlaufloipen innerhalb einer Aue von nationaler Bedeutung (und innerhalb des Gewässerraums) ist denn auch an sich nicht a priori ausgeschlossen. Die in der jüngeren Vergangenheit vorgenommenen Eingriffe, welche im Jahr 2021 auch zu Anzeigen durch das BAFU sowie einer Grundeigentümerschaft geführt haben, sind in einer Aue von nationaler Bedeutung jedoch nicht bewilligungsfähig. Derzeit ist die Gemeinde an der Erarbeitung eines Wiederherstellungskonzepts für den Welschtobel-Furggabach.

7.2.2 Vorbringen der Gemeinde

Die Gemeinde führt hierzu im Schreiben vom 2. Februar 2023 aus, dass die touristische Nutzung zum wichtigsten Wirtschaftszweig von Arosa gehöre. Dementsprechend seien auch die Sport- und Freizeitnutzungen von grossem öffentlichen Interesse. Die Anpassungen resp. Trasse-Veränderungen seien vorgenommen worden, um den Wünschen seitens des Tourismus ("November-Hoch") nachzukommen. Dadurch könnten auch bei geringeren Schneemengen Loipen angeboten werden. Unstrittig sei, dass Überquerungen des "Welschtobels" geschaffen worden seien. Hingegen stellt die Gemeinde in Abrede, dass die natürliche Dynamik des Gewässers dadurch beeinflusst werde. Ohne die Eingriffe der Gemeinde hätten die Loipen nicht mehr betrieben werden können; dies sei nicht zumutbar gewesen. Auf die Präparation und Bereitstellung der Loipenfläche solle nicht verzichtet werden.

7.2.3 Beurteilung

Die Argumente der Gemeinde sind aus touristischer Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Das Auenobjekt A-434 "Isel" wurde jedoch – nach einer Anhörung der Gemeinde 2015 – im Jahr 2017 ins Bundesinventar aufgenommen. Dies hat zur Konsequenz, dass seit 2015 nur noch schutzzielkonforme Eingriffe im Auengebiet stattfinden dürfen (vgl. Art. 29 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1]). Im Rahmen der "Bereitstellung" von Loipenflächen fanden Eingriffe ins Gewässer statt, die klarerweise bewilligungspflichtig wären und für die nie Bewilligungsverfahren durchgeführt worden sind. Es ist auch klar, dass derartige Eingriffe in eine Aue von nationaler Bedeutung nicht bewilligungsfähig sind. Folglich steht ausser Frage, dass hier eine Wiederherstellung durchzuführen ist. Hierbei wird auch eine sinnvolle Lösung für die Loipen gefunden werden müssen.

Aufgrund des Gesagten müssen die Wintersportzonen für die Loipen im Raum Welschtobel und Iselwald/Furggabach in der Aue A-434 Isel bzw. in der Landschaftsschutzzone zur Überarbeitung zurückgewiesen werden. Erst nach erfolgter Wiederherstellung können im Benehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) schutzzielverträgliche Linienführungen festgelegt werden.

8. Gewässerraumzone

8.1. Eindolungen

Auf die Festlegung des Gewässerraums kann verzichtet werden, wenn eine offene Führung des Gewässers nicht mehr möglich, das überwiegende öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes jedoch gewährleistet ist. Sind bei Bauvorhaben Eindolungen betroffen, ist punktuell eine offene Wasserführung zu prüfen und der Gewässerraum nachträglich auszuscheiden. Laut PMB wird bei Eindolungen, bei welchen der Gewässerverlauf nicht ermittelt werden konnte, auf die Ausscheidung des Gewässerraumes bewusst verzichtet. Bei diesem Verzicht handelt es sich um eine Nichtvornahme, da die Lage einer offenen Wasserführung nicht bekannt ist.

8.2. Anpassungen aufgrund von Natur- und Landschaftsschutz

Der Gewässerraum ist dem Leitfaden des ANU zufolge dort zu erhöhen, wo dies die überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erfordern. Die Erhöhungen umfassen die Perimeter der inventarisierten Auengebiete von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Gemäss den Erwägungen zum Natur- und Landschaftsschutz (vgl. nachfolgend Ziffer 9) wird bei einzelnen Gewässerabschnitten das Aueninventar nicht korrekt berücksichtigt. Dort werden einzelne Gewässerräume auf die Umrisse der Auen anzupassen sein.

8.3. Dicht überbaute Gebiete

Die Gewässerraumausscheidungen wurden plausibel vorgenommen und die Anträge aus der Vorprüfung übernommen. Allerdings gibt es im Abschnitt 9 des Seebaches (Koordinaten: 2'771'469/1'183'597; Parzelle Nr. 2114) einen Darstellungsfehler. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 2. Februar 2023 einer direkten Korrektur gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG zu.

9. Naturschutz- und Trockenstandortszone

9.1. Ausgangslage

Die Flächen der Biotopinventare wurden grösstenteils korrekt umgesetzt. Vorbehalte drängen sich zu einzelnen Standorten auf, wie nachfolgend dargelegt wird.

9.1.1 Trockenwiesen und -weiden (TWW)

- TWW-Objekt Nr. 11 039 "Tewald" von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'765'628/1'188'830): Der Trockenstandort wird mit einer Naturschutzzone umgesetzt, was zwar möglich, aber ungewöhnlich ist. Die Schutzlegung erstreckt sich allerdings nur über einen Teil des inventarisierten Objekts und ist deshalb ungenügend.
- TWW-Objekt Nr. 11 122 "Liggboden" von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'768'482/1'190'582): Der Trockenstandort wird nur teilweise mittels Trockenstandortszone öffentlich-rechtlich gesichert. Es fehlen sowohl Teile im Wald wie auch in der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Hier ist der Inventarstand 2021 vollständig umzusetzen.
- Ähnlich verhält es sich mit dem TWW-Objekt Nr. 15 044 von regionaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'765'464/1'190'764), welches nur ausserhalb des Waldareals umgesetzt wurde.
- TWW-Objekt Nr. 11 386 "Schluocht" von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'773'029/1'188'279). Das Objekt wird teilweise der Trockenstandortszone, teilweise aber einer Naturschutzzone zugewiesen. Eine Begründung dieser Differenzierung findet sich nicht in den Unterlagen. Die unübliche, rechtserhebliche Ungleichheit der Schutzlegung ist nicht nachvollziehbar.

9.1.2 Flachmoore

Die Gemeinde hat die Flachmoore wie auch die Wiesen mit Rote-Listen-Arten Naturschutz zonen zugewiesen. Das Flachmoor FM-742 Ried Faninpass von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'772'686/1'191'498) und das Objekt FM-751 Fondei im Gebiet Vogelboden (Koordinaten ca. 2'775'466/1'190'465) wurden indessen nicht vollständig gemäss Bundesinventar umgesetzt.

9.1.3 Auen

Die Auenobjekte A-388 "Lüen", A-435 "Plessuraue" bei Molinis und A-434 "Isel" sind alle von nationaler Bedeutung, figurieren aber im Anhang 2 der Auenverordnung als noch nicht bereinigten Objekte. Die festgelegten Naturschutz zonen wurden im Stand Anhörung Vernehmlassung Biotopinventare 2018 und nicht im rechtskräftigen Stand

gemäss Bundesinventar/Biotopinventar festgelegt; sie decken die Auenperimeter nicht vollständig ab. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in den Teilflächen, die ausserhalb der Naturschutzzone liegen, gemäss Art. 29 NHV resp. Art. 11a der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) ein Veränderungsverbot gilt.

9.2. Anhörung der Gemeinde

Die Gemeinde äussert im Schreiben vom 2. Februar 2023 die Vermutung, dass die Methodik zur Umsetzung der Inventarflächen nicht verstanden wurde. Demnach wurden die bestehenden Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen unverändert übernommen. Diese seien an natürliche oder bauliche Gegebenheiten, aber auch administrativen/planerischen Grenzen (z.B. Parzellengrenzen) angepasst worden und bereits einmal genehmigt worden. Dort, wo sich die Biotope seither ausgedehnt hätten, seien diese einer Zone gemäss heutigen Zonentypisierung, z.B. einer Trockenstandortzone, zugewiesen worden, während der ursprüngliche Trockenstandort in einer Naturschutzzone verblieben sei. Im Ergebnis fänden sich diverse Biotope in zwei unterschiedlichen Schutzzonen. Allerdings wurden – zwecks Lesbarkeit – vergrösserte Biotopflächen teils auch mittels einer Ausweitung der bestehenden Zonenart gesichert. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Naturschutzzone einen ausreichenden, wenn nicht besseren Schutz für alle Biotope darstellt. Eine Ausdifferenzierung sei daher nicht nötig und würde die Planlesbarkeit erschweren.

Ferner führt die Gemeinde aus, dass einige Inventarobjekte zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanung noch mit dem Stand Vernehmlassung vorlagen. Daher konnten diese noch nicht in die vorliegende Planung übernommen werden. Die Gemeinde ist bereit, grössere Abweichungen bei nächster Gelegenheit zu überprüfen und, sollte aus Sicht der Gemeinde nichts entgegenstehen, allenfalls die Zonenplanung anzupassen. Zu den einzelnen, oben genannten Biotopen führt sie folgendes aus:

9.2.1 TWW-Objekte

- Zum TWW-Objekt "Tewald" wurden im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Lünen, resp. mit dem darin für das Jahr 2023 vorgesehenen Wegneubau, vertiefte Abklärungen getroffen. Dabei wurde die hohe Wichtigkeit des "Sufswegs"

für die Landwirtschaft festgestellt. Um den Weg nicht zu beeinträchtigen, soll dieser nicht mit einer Trockenstandortzone überlagert werden.

- Auf die Erweiterung des TWW-Objekts "Liggboden" sei zu verzichten, da es sich hierbei um Ungenauigkeiten der Inventarflächen handle. Jedenfalls soll der bestehende Parkplatz "Under Fatschel" (Parzelle Nr. 14 175) nicht mit der Trockenstandortzone belegt werden.
- Der Umsetzung des TWW-Objekts Nr. 15 044 im Zonenplan mittels Trockenstandortzone bei nächster Gelegenheit stehe nichts im Wege, wenngleich die Gemeinde dies als nicht sinnvoll erachtet.
- Das TWW-Objekt "Schluocht" werde heute als Schafweide genutzt; diese Nutzung müsse sichergestellt sein. Darüber hinaus wurde das Gebiet als Fläche für Ersatzmassnahmen der Arosa Bergbahnen angegeben. Dies dürfte aber mit der Ausscheidung einer Trockenstandortzone konform sein.

9.2.2 Flachmoore

Der Erweiterung der Naturschutzzone bei nächster Gelegenheit stehe aus Sicht der Gemeinde nichts entgegen, sofern bestehende Wege und Bauten ausgespart bleiben.

9.2.3 Auen

Das Auenobjekt A-388 "Lüen" ist bereits rechtsgültig im Zonenplan als Naturschutzzone umgesetzt. Im östlichen Bereich wurde diese im Rahmen der vorliegenden Revision erweitert. Lediglich im Randbereich weiche sie teilweise gegenüber der Inventarfläche ab. Die Abgrenzung der Inventarfläche sei nicht nachvollziehbar und suggeriere eine falsche Genauigkeit. Die Naturschutzzone hingegen wurde gestützt auf die Abgrenzungen der amtlichen Vermessung vorgenommen. Südlich schliesst die Naturschutzzone direkt an eine Landschaftsschutzzone an. Zudem befindet sich nördlich und südlich der Inventarfläche Wald und gleichzeitig liegt die Aue in der Gewässerraumzone. Auch wenn die Inventarfläche am Randbereich nicht vollständig mit der Naturschutzzone übereinstimme, sei diese mehrfach geschützt. Es sei nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde die Festlegungen der Naturschutzzone bei der nächsten Gelegenheit überprüfe und anpasse.

Gleiches gelte für das Auenobjekt A-435 "Plessurauen", Molinis. Auf die Ausscheidung einer Naturschutzzone für die Aue A-435 im Bereich des Stauwehrs "Pradapunt" sei aber zu verzichten. Die bestehenden, für die Energiegewinnung benötigten Anlagen seien erneuerungsbedürftig. Unter Umständen seien auch neue Bauten und Anlagen, wie z.B. Maschinenhaus, Zuleitungen etc., erforderlich. Eine zusätzliche Unterschutzstellung dieses Gebiets würde aus der Sicht der Betreiberin und der Gemeinde zu zusätzlichen Erschwernissen führen. Trotz Beteuerungen der zuständigen Stellen, wonach eine Festsetzung im Zonenplan geplante Erneuerungen nicht beeinflussten, zeige sich in der Praxis ein anderes Bild. Vielmehr befinde sich das vorliegend betroffene Gebiet in der Gewässerraumzone und sei folglich ausreichend geschützt. Aufgrund der aktuellen Energieknappheit/Energiemangellage sei die Erneuerung, welche zu einer Energieeffizienzsteigerung führe, auch von grossem öffentlichem Interesse und gegenüber der Umsetzung einer Naturschutzzone aktuell höher zu gewichten.

Im Weiteren sei auf die Umsetzung eines Teilgebiets der Aue auf Höhe Molinis verzichtet worden, weil sich dort ein bestehender Lager- und Umschlagplatz befinde. Aus topografischen Gründen lasse sich dieser nicht ausserhalb des Auenperimeters verlegen. Zudem sei an diversen anderen Stellen die Naturschutzzone grösser als der Inventarperimeter ausgeschieden worden. Diese Flächen müssten konsequenterweise wieder aus der Naturschutzzone entlassen werden.

Für die Abgrenzungen des Auenobjekts A-434 "Isel" gelte das Gleiche wie vorhergehend erwähnt. Auch hier sei die Naturschutzzone teilweise grösser, teilweise kleiner ausgeschieden worden. Die Abgrenzungen seien an natürliche und künstliche Gegebenheiten angepasst worden und somit genauer als die Inventarfläche. Im Grundsatz sei das Inventarobjekt in der Ortsplanung umgesetzt und auch die Gewässerraumzone in ihrer Dimension entsprechend angepasst worden.

9.3. Beurteilung

9.3.1 TWW-Objekte

Die Ausführungen der Gemeinde bezüglich der unterschiedlichen Zonenzuweisungen bei einem einzelnen Objekt können nicht geteilt werden. Trockenstandorte sind

grundsätzlich einer Trockenstandortzone, Flachmoore eine Naturschutzzone zuzuweisen. Die Aufteilung eines Schutzobjekts auf verschiedene Zonentypen ist nicht zweckmässig und grundsätzlich abzulehnen. Schliesslich gelten somit für ein und das selbe Biotop unterschiedliche Vorschriften. Der Gemeinde ist insofern auch zuzustimmen, dass die Zuweisung eines TWW-Standorts zu einer Naturschutzzone ausreichend Schutz für das Biotop bietet. Dem ist zu entgegnen, dass einerseits die Trockenstandortzonen spezifisch auf die Schutzanforderungen der TWW-Objekte ausgelegt wurden und somit ebenfalls dem Biotopschutz Genüge tun. Andererseits ist die Naturschutzzone eine deutlich grössere Einschränkung des Grundeigentums, welche nicht gerechtfertigt ist.

Allerdings kann eine Bereinigung der Schutzzonenfestlegungen bei nächster Gelegenheit vorgenommen werden, zumal aus dem Sömmerungsgebiet noch nicht alle Vertragsdaten aus den Beweidungskonzepten vorliegen. Der deshalb absehbare Qualitätszuwachs bei den Grundlagendaten wird auch bei den Zonenabgrenzungen mithelfen, die Realität möglichst genau abzubilden. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Planungsprozess zeitnah nach der Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision eingeleitet wird.

Im Weiteren ist zum TWW-Objekt Nr. 11 039 "Tewald" Folgendes festzuhalten. Der im Rahmen der Gesamtmelioration Lünen bewilligte Weg gilt als schutzzielkonform, da er der Aufrechterhaltung der Schnittnutzung dient. An der Anforderung, das gesamte Objekt einer Schutzzone zuzuweisen, ändert dies grundsätzlich nichts; selbstredend kann im Rahmen der Detailabgrenzung/Zonenfestlegung das Wegtrasse ausgegenommen werden.

Beim TWW-Objekt Nr. 11 122 "Liggboden" kann auf die Umsetzung im Bereich des bestehenden Parkplatzes "Under Fatschel" auf der Parzelle Nr. 14 175 verzichtet werden. Im Übrigen sind die Inventarflächen bei nächster Gelegenheit in der Zonenplanung umzusetzen.

Folglich wird die Gemeinde gestützt auf Art. 8 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV; SR 451.37) angewiesen, die Objekte TWW-11 039 "Tewald", TWW-11 122

"Lieggboden" sowie TWW-11 386 "Schluocht" bei nächster Gelegenheit vollständig der Trockenstandortzone zuzuweisen.

9.3.2 Flachmoore

Das Flachmoor FM-742 Ried Faninpass von nationaler Bedeutung (Koordinaten ca. 2'772'686/1'191'498) und das Objekt FM-751 Fondei im Gebiet Vogelboden (Koordinaten ca. 2'775'466/1'190'465) wurden indessen nicht vollständig gemäss Bundesinventar umgesetzt. Die Gemeinde wird gestützt auf Art. 18a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) angewiesen, den Inventarstand 2021 vollständig umzusetzen. Das Flachmoor FM-451 "Fondei" ist bei nächster Gelegenheit vollständig der Naturschutzzone zuzuweisen.

9.3.3 Auen

Den Ausführungen der Gemeinde zu den Auenobjekten bezüglich der vorläufigen Aufnahme im Anhang 2 des Bundesinventars kann nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 29 NHV besteht für solche Flächen ein Veränderungsverbot. Eine partielle "Nicht-Umsetzung" in der Nutzungsplanung ist demnach weder zulässig noch zweckmässig.

Auch kann die Gemeinde nichts zu ihren Gunsten ableiten, soweit es den Lager- und Umschlagsplatz bei Molinis betrifft. Dieser befindet sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Forstwirtschaftszone. Eine BAB-Bewilligung für diesen Platz wurde nie erteilt. Gemäss neuem Zonenplan wird die Fläche dem Waldareal zugewiesen, welcher hier zudem von der Gewässerraumzone und der Gefahrenzone 1 (GF1; hohe Gefahr) überlagert wird. Die Gefahrenzone 1 resultiert aus der Gefährdung durch die Prozesse Wasser und Lawine. Daraus ergibt sich, dass dem Lager- und Umschlagsplatz keine Bestandesgarantie zukommt. Auch eine nachträgliche Bewilligung ist mangels entsprechender Zonenausscheidung sowie der GF1 ausgeschlossen. Ferner ist die Plessur hier ökologisch stark beeinträchtigt. Angesichts der jüngsten Rechtsprechung (vgl. Urteil des BGer. 1C_594/2018 vom 24. März 2020) verbleibt der Gemeinde in diesem Fall kein hinreichender Spielraum, die Naturschutzzone anzupassen. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Naturschutzzone bei nächster Gelegenheit an das Bundesinventar anzupassen.

10. Landschaftsschutzzone

10.1. Moorlandschaften

Trotz entsprechender Aufforderung in der Vorprüfung wurde die Moorlandschaft "Durannapass" (Objekt Nr. ML-414) von nationaler Bedeutung nicht gemäss rechtsgültigem Bundesperimeter umgesetzt. Die Landschaftsschutzzone für die Moorlandschaft "Faninpass" (ML-227) von nationaler Bedeutung entspricht hingegen dem Bundesperimeter. Die Gemeinde Arosa äussert sich mit Stellungnahme vom 2. Februar 2023 dahingehend, dass hier die rechtsgültige Landschaftsschutzzone unverändert übernommen wurde. Dieses Vorgehen erachte sie als statthaft. Dabei erkennt die Gemeinde, dass der Perimeter des Bundesinventars im Jahr 2017 durch den Bundesrat deutlich in Richtung Westen und Süden vergrössert wurde. Der in der Stellungnahme der Gemeinde als blaue Fläche gekennzeichnete Perimeter entspricht nicht (mehr) dem Bundesinventar. Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Landschaftsschutzzone bei nächster Gelegenheit anzupassen und den aktuellen Perimeter für die Moorlandschaft "Durannapass" umzusetzen.

Für beide Moorlandschaften fehlen jedoch nach wie vor die konkretisierten Schutzziele. Art. 23c Abs. 2 NHG verpflichtet die Kantone, für die Konkretisierung und die Durchsetzung der Schutzziele zu sorgen. Die Gemeinde ist damit laut Schreiben vom 2. Februar 2023 einverstanden. Gestützt auf Art. 23c Abs. 2 NHG wird die Gemeinde angewiesen, sich mit dem ANU in Verbindung zu setzen, um ein verbindliches Vorgehen zur Festlegung konkreter Schutzziele für die beiden Moorlandschaften auf Aroser Territorium zu vereinbaren. Da Schutzziel-Reglemente für Moorlandschaften gemäss Art. 34 KRG Bestandteil der Grundordnung bilden, ist es ausreichend, wenn die Landschaftsschutzzone für die Moorlandschaft "Durannapass" dann im Zuge der Schutzziel-Definition auf den Bundesperimeter angepasst wird.

10.2. Landschaftsschutzgebiete

Die Gemeinde Arosa hat sämtliche Landschaftsschutzgebiete gemäss KRIP einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Lediglich die Alpsiedlung "Lafet", die sich in der Landschaft Nr. 06.LS.01 "Erweiterung Westseite Montalin" befindet, wurde von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Die Gemeinde wird angewiesen, eine Zuweisung des fehlenden Teils zu einer Landschaftsschutzzone bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu prüfen.

10.3. Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung

Der KRIP setzt die Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung zwischen Castiel und Lünen 06.LK.01 "Bortis–Caluenja–Vascrestis–Zyanos–Muntanaun–Gärbi" gestützt auf das kantonale Landschaftsinventar fest. Die Gemeinde hat gemäss PMB die rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen übernommen. Diese sind indes deutlich kleiner, als die im KRIP festgesetzte Kulturlandschaft. Damit wird das Landschaftsobjekt lediglich teilweise und somit nicht ausreichend öffentlich-rechtlich geschützt.

Die Gemeinde führt dazu im Schreiben von 2. Februar 2023 aus, dass die fragliche Landschaft zu grosszügig ausgeschieden scheine und sogar Teile der beiden Dörfer überdecke. Daher habe sie sich dazu entschieden, das Landschaftsobjekt mittels diverser Einzelobjekte umzusetzen und dazu Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen, Trockenstandortzonen sowie Gewässerraumzonen ausgeschieden. Des Weiteren sei die durch den Kanton grosszügige Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen in Kombination mit den geforderten Rückzonungen seitens der Einwohnenden negativ aufgenommen worden, wie sich im Rahmen der Anhörung gezeigt habe.

Praxisgemäss sind Schutzobjekte von nationaler und regionaler (kantonal) Bedeutung vollständig durch die Gemeinden in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dabei ist auf den Perimeter gemäss KRIP abzustellen. Wie die Gemeinde korrekt feststellt, überlagert der Inventarperimeter der fraglichen Kulturlandschaft Teile von Lünen und Castiel. Dementsprechend wurde die Kulturlandschaft bereits im Rahmen der Festsetzung im KRIP im Jahr 2003 reduziert. Daher geht dieses Argument der Gemeinde fehl. Des Weiteren kann auf Basis einer Interessenabwägung nach Art. 3 RPV von den im KRIP festgelegten Objektflächen abgewichen werden. Die Abwägung muss im Zuge der Berichterstattung nach Art. 47 RPV im PMB (oder in einer Beilage) dargelegt werden. Eine solche Begründung findet sich indessen weder im PMB noch in den Beilagen. Lediglich in der Auswertung des Vorprüfungsberichts wird erwähnt, dass hier eine andere Abgrenzung vorliege. Auch die Ausführungen in der Stellungnahme vom 2. Februar 2023 stellen keine substantielle Interessenabwägung dar. Dementsprechend muss die Gemeinde angewiesen werden, die Kulturlandschaft bei nächster Gelegenheit vollständig der Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

11. Grundwasser- und Quellschutzzone

11.1. Grundsätze

Für die Fraktion Arosa wurden bereits Anfang der 1980er-Jahre für die Grundwasserfassung "Isel" sowie für alle Quelfassungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung detaillierte Schutzzonen (Zonen S1, S2 und S3) ausgeschieden; diese wurden mit Regierungsbeschluss vom 28. Juni 1982 (Protokoll Nr. 1575/1982) bewilligt. Für die restlichen Ortschaften ist die detaillierte Schutzzonenausscheidung der im öffentlichen Interesse liegenden Quellen zurzeit noch ausstehend. Dabei liegen für einen Teil der Quellen nur generelle Schutzzonen – sogenannte Summarische Schutzzonen (Zonen SS) – vor.

Gemäss PMB hat die [REDACTED] den Auftrag, die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen (GQS) auf dem gesamten Gemeindegebiet von Arosa zu überarbeiten und zu aktualisieren. Dabei sind für alle Quellen von öffentlichem Interesse detaillierte Schutzzonen (Zonen S1, S2 und S3) auszuscheiden. Im Rahmen dieser Überarbeitung sollen auch die bereits rechtskräftigen, detaillierten Schutzzonen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Bisher wurden lediglich die detaillierten Schutzzonen für die Quellen der Fraktion Arosa überarbeitet und dem ANU am 12. Juli 2021 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Für die übrigen Fraktionen ist die Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen durch das Geologiebüro noch ausstehend.

Grundsätzlich sind die Zonen S1, S2 und S3 der detaillierten, rechtskräftigen Schutzzonenausscheidung zusammen und ohne Unterscheidung als GQS in den Zonenplan zu überführen. Somit ist grundsätzlich die Aussenabgrenzung der rechtskräftigen Zone S3 in den Zonenplan zu übernehmen. Im Rahmen der vorliegenden Totalrevision wurden für die Ortschaft Arosa dementsgegen nicht die rechtskräftigen Schutzzonen, sondern die bereits überarbeiteten Schutzzonen des Vorprüfungsexemplars in den Zonenplan übernommen. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich in Ordnung, da eine allfällige Projektbeurteilung ebenfalls auf Basis des aktuellen Wissensstands und somit auf Grundlage der bereits überarbeiteten Schutzzonenausscheidung erfolgen würde. Allerdings ist nicht auszuschliessen, dass sich bis zur Genehmigung der detaillierten Schutzzonen durch die Regierung noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben.

Im Vergleich der zur Vorprüfung vorliegenden Schutzzonenausscheidung mit der hier vorliegenden GQS des Zonenplanes wurden Abweichungen bei der "Älpliquelle" festgestellt. So stimmt die ausgeschiedene GQS (Quellen A1, A9 sowie A10) unterhalb des Älplisee nicht mit der detaillierten Schutzzonenausscheidung des Vorprüfungsexemplars überein. Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausscheidung der GQS in diesem Bereich zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Des Weiteren wird die Gemeinde angewiesen, detaillierte Schutzzonen für sämtliche Quellen von öffentlichem Interesse auszuscheiden und dadurch die summarischen Schutzzonen abzulösen. Liegen diese vor, hat die Gemeinde diese mittels einer Teilrevision den GQS zuzuweisen und die übrigen GQS aufzuheben. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässerschutzbereiche A_u nicht der GQS zuzuweisen sind.

11.2. Nutzungskonflikte mit dem Grundwasserschutz

In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), wo Wasserteilchen innert kürzester Zeit (Stunden) in die Quelfassung gelangen können, ist jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. So sind in der Zone S1 sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, unzulässig. Sämtliche bestehende Anlagen sowie Vorhaben müssen daher zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei bestehenden Anlagen sowie Nutzungen im Rahmen der detaillierten Schutzzonenausscheidung im dazugehörigen Schutzzonenreglement zum Schutze der einzelnen Quellen bei Bedarf Massnahmen definiert werden. Entsprechend sind beispielsweise bestehende Strassen, Wanderwege sowie Skipisten aus der Zone S1 zu verlegen. Allenfalls kann sich dadurch auch ein Anpassungsbedarf der Grundordnung ergeben.

Ferner besteht in der Zone S2 (engere Schutzzone) ein generelles Bauverbot. Die kantonale Behörde kann nur Ausnahmen von diesem Verbot gestatten, sofern wichtige Gründe vorliegen und gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Wichtige Gründe liegen vor, wenn das öffentliche Interesse der Anlage mindestens gleich gross ist wie jenes am Schutz des Grundwassers. Ausserdem muss der Standort der Anlage aufgrund des Zwecks der Anlage

zwingend vorgegeben sein. Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig. Gemäss Ausführungen oben ist eine Umnutzung eines bestehenden Weges (z.B. Wanderweg zu Bikeweg) innerhalb der Zone 2 somit denkbar, sofern dies ohne erhebliche bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung eines neuen Wegabschnitts innerhalb der Zone S2, welcher mit einem baulichen Eingriff (Neubau Wanderweg, Bike- oder Flowtrails u.a.) verbunden ist, kann innerhalb der Zone S2 hingegen kaum bewilligt werden.

Die Problematik wurde bereits im Rahmen des Regierungsbeschlusses vom 8. Februar 2022 (Protokoll Nr. 104/2022) zum touristischen Langsamverkehr erkannt. Dabei wurde folgende Präzisierung der Leitüberlegungen festgelegt: "In den Folgeverfahren (NUP, BAB) sind die Konflikte von Bau und Betrieb der Anlagen auf Grundwasser- und Quellschutzzonen aufzuzeigen, zu bereinigen und, falls dies nicht möglich ist, alternative Routen vorzusehen". Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, wurden keine entsprechenden Abklärungen getroffen. Gestützt auf Art. 20 GSchG sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 GSchV i. V. m. Anhang 4 Ziffer 2 GSchV wird die Genehmigung des Zonenplans mit folgenden Auflagen verbunden:

- In den Folgeverfahren (BAB) sind die Konflikte von Bau und Betrieb der Anlagen auf GQS aufzuzeigen, zu bereinigen und, falls dies nicht möglich ist, alternative Routen vorzusehen. Dies kann auch bei bereits bestehenden Anlagen erforderlich sein.
- Die summarische Schutzzone der Quelle Oberdorf in Castiel wird teilweise von der Bauzone überlagert. Diese Quelle wird aber wahrscheinlich nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Sollten für die Quelle dennoch detaillierte Schutzzeiten ausgeschieden werden, hat die Gemeinde Arosa im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Schutzzeitenreglemente zu berücksichtigen.

12. Abbauzone

Im Gebiet "Balnettis", Calfreisen (Koordinaten ca. 2'764'595/1'190'970), wird eine Abbauzone aus dem rechtskräftigen Zonenplan übernommen und erneut festgelegt.

Den zuständigen kantonalen Fachstellen sind hier jedoch keine Abbautätigkeiten bekannt. Zudem wird das TWW-Objekt Nr. 11 007 von nationaler Bedeutung tangiert.

Ebenso wird im Gebiet "In de Halda", St. Peter (Koordinaten ca. 2'768'950/

1'189'295), eine Abbauzone aus dem rechtskräftigen Zonenplan übernommen. Hier sind ebenfalls keine Abbautätigkeiten bekannt. Die Gemeinde bestätigt im Schreiben vom 2. Februar 2023, dass hier seitens der Gemeinde keine Abbautätigkeiten mehr stattfinden. Dementsprechend werden die Materialabbauzonen "Balnettis" und "In de Halda" nicht genehmigt.

13. Deponiezonen

In der Gemeinde Arosa sind vier Deponiezonen im Gebiet "Valmischein", Pagig, ausgeschieden. Darüber hinaus sind Deponiezonen in den Gebieten "Inner Sand", Molinis, "Schluocht", Peist, "Unter Fatschel", St. Peter, "Saga", Langwies, sowie die Deponien "Ris", Langwies und "Bruchhalde" in Arosa im Zonenplan ausgeschieden. Die Deponien in den Gebieten "Valmischein", "Ris" und "Bruchhalde" in Arosa sind grundsätzlich unbestritten. Jedoch ist die Deponie Egga in Valmischein komplett aufgefüllt und nicht mehr in Betrieb, wodurch die Zone überflüssig ist. Die Deponie Bruchhalde wird durch die Deponie Ris ersetzt und ist kein Ablagerungsstandort mehr – auch diese Zone ist obsolet. Die Deponie Inner Sand wurde bereits mit Regierungsbeschluss vom 23. September 2008 (Prot. Nr. 1254/2008) im Rahmen der Anpassung des regionalen Richtplans Schanfigg mit der Auflage verbunden, die Ablagerung möglichst rasch abzuschliessen. Gleiches gilt für die Deponie "Saga", Langwies. Hingegen wurde die Deponie "Schluocht" gar nie begonnen – wofür aufgrund der rechtskräftigen (grossen) Deponien im Tal auch kein Bedarf besteht. Die Deponie "Unter Fatschel" ist teilweise mit einer ZöBA überlagert. Infolgedessen werden die Deponiezonen "Inner Sand", "Schluocht", "Unter Fatschel", "Saga", "Egga" und "Bruchhalde" nicht genehmigt. Für die Deponien ist – so noch nicht erfolgt – ein Abschlussprojekt einzureichen. Dies ist selbstverständlich nicht nötig für die nicht begonnene Deponie Schluocht, Peist.

14. Lärm

14.1. Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV)

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 LSV). Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung, wobei bei Umzonung von Zonen mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III in Zonen mit ES II bei Lärmbeurteilungen strengere Grenzwerte gemäss LSV zu beachten sind. Umzonungen von nicht erschlossenen Parzellen dürfen jedoch ebenfalls nur erfolgen, wenn die PW nicht überschritten werden (Art. 30 LSV). Bei bereits erschlossenen Parzellen ist bei Baubewilligungsverfahren für Neu- oder Umbauten die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachzuweisen (Art. 31 LSV).

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten künftigen Einzonung beim Bahnhof Arosa in eine Hotelzone (Bauvorhaben [REDACTED] Art. 29 LSV zur Anwendung kommt, und die Einhaltung des Planungswertes nachzuweisen sein wird. Dazu ist eine frühzeitige Prüfung der Lärmbelastung insbesondere infolge des Bahnbetriebs der RhB zu empfehlen.

14.2. Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV)

Gemäss Art. 44 LSV werden die ES bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen BauG zugeordnet. Dies ist in der vorliegenden Revision grundsätzlich entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die ES können dem Zonenschema (Art. 11 BauG) und der Legende des Zonenplans entnommen werden. Bei Zonen für öffentliche Nutzungen kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. In den noch rechtskräftigen Ortsplanungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung eine differenzierte Zuordnung der ES II bzw. ES III erfolgt. In den zur Genehmigung vorliegenden Dokumenten (Zonenschema und Zonenplan-Legenden), ist der ZöBA hingegen nun generell die ES III zugeordnet. Diese Festlegung ist bei den folgenden Parzellen aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen nicht zweckmässig:

- Castiel, ZöBA (Wohnhaus), Parzelle Nr. 18 042
- Arosa, ZöBA (Pflegeheim), Parzelle Nr. 2114/808
- Arosa, ZöBA (Kindergarten), Parzelle Nr. 128

Bei diesen Flächen wäre aufgrund der bekannten Nutzungen die Zuweisung einer ES II zweckmässig und konform zu Art. 43 Abs. 1 LSV. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang auf folgende Problematik hingewiesen: Mit der Zuweisung einer ZöBA, welche mit einem Pflegeheim, einer Schule oder einem Kindergarten überbaut ist, zur ES III, wird den entsprechenden Nutzungen das Lärmschutzbedürfnis abgesprochen. Hingegen würde die Festlegung einer ES II gegenüber lärmverursachenden benachbarten Anlagen (z.B. Strassen, Gewerbe usw.) auch ein Anspruch auf entsprechend besseren Lärmschutz einhergehen. Bei der Zuordnung zur ES III steht nur ein geringerer Anspruch auf Lärmschutz zu. Wenn ausschliesslich aus Gründen der Lage der ZöBA entlang von Strassen die ES III zugeordnet wird, widerspricht dies Art. 43 Abs. 1 LSV. In diesem Fall wäre eine Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV zu prüfen.

14.3. Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 LSV)

Projektbezogene Einzonungen für konkrete Bauvorhaben mit lärmrelevanten Anlagen (z.B. Gewerbe) sind am Standort "Egga/Val Mischein" (Pagig) für eine Lagerzone sowie am Standort "Rütland/Haspelgrube" (Arosa) für eine Gewerbezone und eine Lagerzone geplant. In der Gewerbezone "Rütland/Haspelgrube" soll eine Heizwärmezentrale errichtet werden. Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 LSV. Aufgrund der Lage ist bei einer Anlage entsprechend dem Stand der Technik die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 7 LSV i.V.m. Anhang 6 LSV möglich.

15. Nichtionisierende Strahlung (NIS)

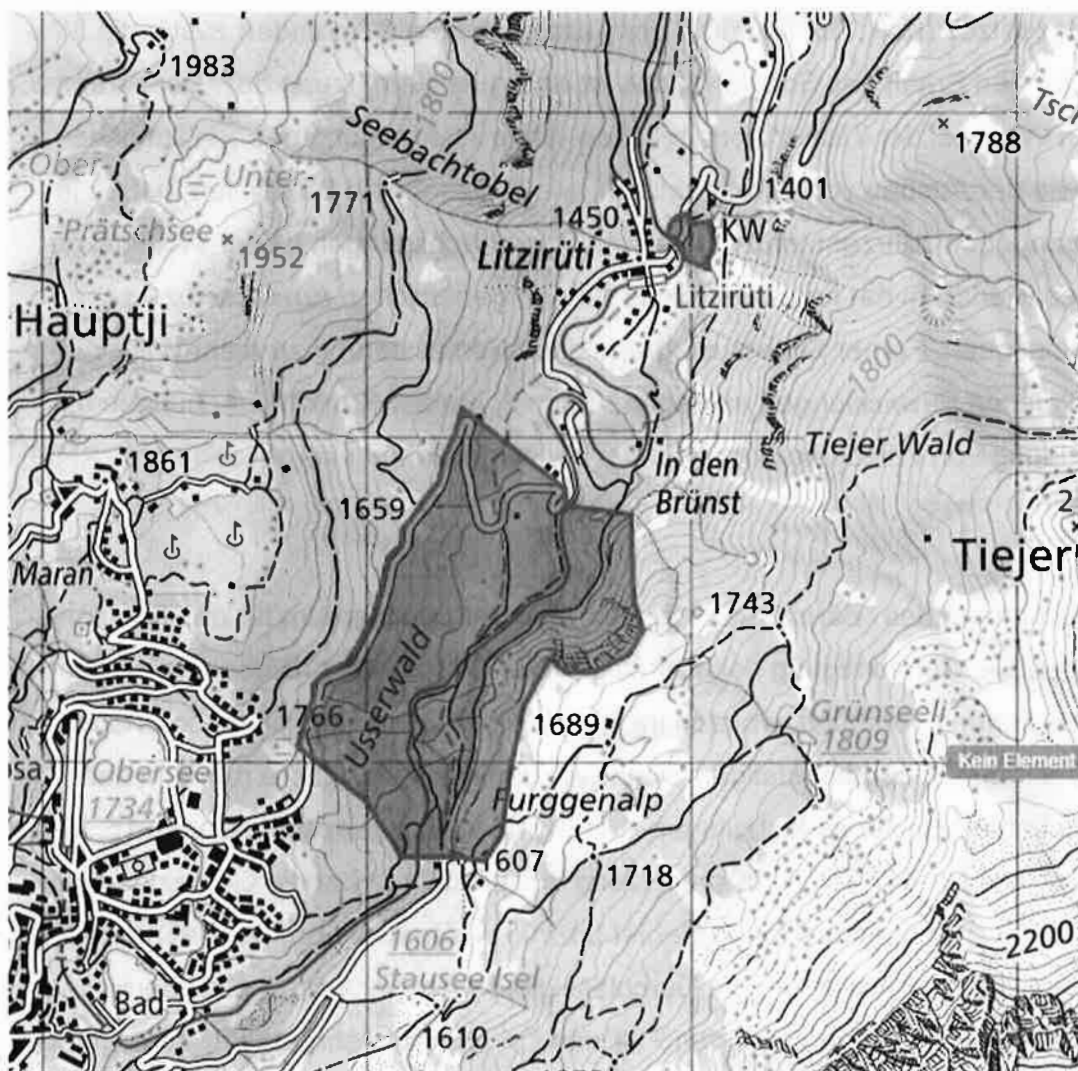
Im PMB wird ausgeführt, dass die Hotelzone Bahnhof zu einem späteren Zeitpunkt eingezont wird. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten künftigen Einzonung beim Bahnhof Arosa in eine Hotelzone (Bauvorhaben [REDACTED]) Art. 16 NISV zu beachten ist.

16. Zone Wildtierkorridor

Nach Art. 1 des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG; SR 922.0) sind die Artenvielfalt sowie die Lebensräume der einheimischen Wildtiere zu erhalten. Dafür sind nach Art. 22 des kantona-

len Jagdgesetzes (KJR; BR 740.000) der Kanton und die Gemeinden zuständig. Wesentlich für den Erhalt des Schalenwildes ist eine gute Vernetzung der Lebensräume, um einen Wechsel der Tiere zu ermöglichen. Stete Ausdehnung des Siedlungsgebiets sowie der Ausbau von Infrastrukturen, wie Strassen und Bahnlinien, haben in den vergangenen Jahrzehnten zu massiven Beeinträchtigungen dieser Wechsel geführt. Dies wiederum hat negative Folgen für den genetischen Austausch zwischen den Populationen. Ferner führt es aufgrund der Wildmassierung zu mehr Wildschäden. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat der Kanton Graubünden die Ausscheidung von Wildtierkorridoren in der Nutzungsplanung vorgesehen (vgl. KRIP Kap. 3.8.3).

Mit der Schaffung des "Bärenlands" ging ein weiterer Lebensraum für das Schalenwild einher. Die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung "Bärenland" wurde mit der Bedingung verknüpft, wonach im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Massnahmen zur langfristigen Sicherung der Wildtierkorridore rund um das Siedlungsgebiet von Arosa festzulegen sind (vgl. Regierungsbeschluss vom 16. Mai 2017, Protokoll Nr. 447/2017). In Umsetzung dieser Auflage hat die Gemeinde vorliegend eine Zone Wildtierkorridor im Gebiet Litzirüti ausgeschieden. Dies ist grundsätzlich das richtige Instrument, um die Durchlässigkeit wichtiger Wildwechselbereiche aufrecht zu erhalten. Im vorliegenden Fall sind Ort und Ausdehnung der Zone im Bereich Litzirüti aber nicht ausreichend, um der im voranstehend erwähnten Regierungsbeschluss beschriebenen Problematik gerecht zu werden resp. die ihr zu geschriebene Funktion zu erfüllen. Um Engpässe entlang der Wanderrouten des Hirschwildes zwischen den Wintereinstandsgebieten an den Südhängen des Haupttals und den Sommereinstandsgebieten im Welschtobel passierbar zu halten, sind im Wesentlichen die in der folgenden Karte rot dargestellten Bereiche der Zone Wildtierkorridor auszuscheiden (<https://s.geo.admin.ch/971476b96f>):



Für die Gemeinde Arosa sei es gemäss Stellungnahme vom 2. Februar 2023 nicht nachvollziehbar, auf welche Grundlagen sich das Amt für Jagd und Fischerei (AJF) hierbei stütze. Die von der Amtsstelle vorgeschlagene Fläche sei sehr gross und umfasse insbesondere den Arbeitsplatzstandort "Rütland/Haspelgrube". Die Gemeinde Arosa werde die Umsetzung der vorgeschlagenen Fläche bei nächster Gelegenheit überprüfen. Dies aber unter der Bedingung, dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben und Nutzungen im betroffenen Gebiet möglich sein müsse.

Wie bereits dargelegt, soll der Wildtierkorridor dem Wild einen möglichst sicheren und stressfreien Wechsel zwischen seinen Einständen ermöglichen. Dies kann nur sichergestellt werden, wenn die Korridore genügend Fläche aufweisen. Die oben dargestellte Fläche entspricht dem von Fachpersonen beobachteten Verhalten des Wildes in der Landschaft. Zudem wird auf die Formulierung der Zonenbestimmung in

Art. 26 BauG hingewiesen. Danach sind Bauten und Umzäunungen innerhalb eines Wildtierkorridors nicht ausgeschlossen. Diese dürfen jedoch die Funktion des Wildwechsels nicht beeinträchtigen und sind daher mit dem AJF vorgängig abzusprechen. So wären im Gebiet "Rütland/Haspelgrube" auch kleinräumige Einzäunungen im Umfang der hier zurückgewiesenen Gewerbezone C und der Lagerzone grundsätzlich denkbar. Hingegen müssten Verschlechterungen der Wildgängigkeit entlang der Wege Richtung "Ronggried", z.B. durch Einzäunen, betonierte und zu steile Böschungen, sehr kritisch bewertet werden. Schliesslich ist anzumerken, dass die Vergrösserung des Lebensraums mittels Aufhebung des Bärenparks aus touristischer Sicht keine gangbare Alternative darstellt. Folglich wird die Gemeinde angewiesen, die Zone Wildtierkorridore bei nächster Gelegenheit zu ergänzen.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Innerarosa

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Zentrum

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Seehalde-Prätschli

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Litzirüti und Ris

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Langwies

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Peist

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Molinis

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Lünen

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Calfreisen-Castiel

1. Ortsbildschutz

1.1. Ortsbild von nationaler Bedeutung

1.1.1 Ausgangslage

Laut Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Calfreisen ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dies unter anderem wegen der hohen Lagequalität in unverbauter Aussichtslage. So weist das ISOS für die das Dorf umgebenden Wieshänge einen Umgebungsbereich aus. Diesem wird das Erhaltungsziel A zugewiesen, welches den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche

verlangt. Nach Art. 11 Abs. 2 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) erfolgt die öffentlich-rechtliche Sicherung der ISOS-Objekte im Rahmen der Nutzungsplanung. Zwecks Umsetzung des Umgebungsbereichs kann eine Freihaltezone oder eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden. Dabei muss die Gemeinde das Inventar nicht ohne Weiteres übernehmen, sondern kann davon auch abweichen. Dies muss dann aber im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung nach Art. 3 RPV geschehen. Mit der vorliegenden Planung wird der Umgebungsbereich des ISOS nur rudimentär im Südosten (im Gebiet "Under Arnos") umgesetzt. Eine Begründung respektive eine Interessenabwägung dazu findet sich nicht.

1.1.2 Vorbringen der Gemeinde

Wie die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 2. Februar 2023 ausführt, habe sie auf ausführliche Erläuterungen im PMB verzichtet. Einerseits, weil im Vorprüfungsbericht diesbezüglich keine Hinweise gemacht worden seien. Andererseits, weil aus dem Zonenplan ersichtlich sei, dass eine Umsetzung der Umgebungsbereiche angrenzend an das Dorf wenig sinnvoll sei. Es bestehe kein Risiko, dass diese Umgebungsbereiche zugebaut würden, da die Landwirtschaftsbetriebe bereits seit langer Zeit aus den Dörfern ausgesiedelt worden seien. Ausserdem befänden sich die Umgebungsbereiche entweder im Wald oder seien bereits über die Festsetzung von Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen oder Trockenstandortzonen geschützt. Die heute schützens- und erhaltenswerten Dörfer im Schanfigg seien massgeblich durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt worden. Dass die Landwirtschaft heute noch einen grossen Stellenwert in den Dörfern habe, solle aus der Sicht der Gemeinde auch ersichtlich bleiben. Auch solle für Landwirtschaftsbetriebe die Möglichkeit erhalten bleiben, gewisse Infrastrukturen oder Stallbauten auszubauen. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass die Landwirtschaft auch in Arosa allmählich verschwinde. Mit einer Festsetzung eines Freihaltebereichs würde die Gemeinde bei den Direktbetroffenen auf Unverständnis und Ärgernis stossen. Die Gemeinde Arosa sieht keine sinnvollen Möglichkeiten, dieses Anliegen umzusetzen.

1.1.3 Beurteilung

Einleitend ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Umsetzung des ISOS nicht um ein unbegründetes "Anliegen der Denkmalpflege" handelt. Das ISOS

ist eine bundesrechtliche Grundlage, die zwingend in der Nutzungsplanung beachtet werden muss. Wie oben erwähnt, bedeutet dies indessen nicht, dass das ISOS eins zu eins umgesetzt werden muss. Vielmehr muss sich die Gemeinde bewusst und transparent mit dieser Grundlage auseinandersetzen. Dazu gehört eine umfassende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV sowie die Darlegung dieser Abwägung nach Art. 47 RPV. Dabei steht es der Gemeinde auch frei, wie sie das ISOS respektive dessen Schutzziele umsetzen möchte. Dies kann bei Umgebungszonen beispielsweise mittels Freihaltezone, Landschaftsschutzzone, Hochbauverbote, Pflicht zur Gestaltungsberatung etc. erfolgen. Auch ist eine Abwägung zugunsten anderer Interessen möglich, welche dazu führen kann, dass das ISOS bewusst nicht umgesetzt wird. Dabei ist allerdings aufzuzeigen, dass das nationale Interesse am Erhalt der Ortsbilder unterliegt.

Im Weiteren ist festzustellen, dass der Umgebungsbereich des ISOS gemäss Neuaufnahme 2021 deutlich grösser ist, als die mit einer Landschaftsschutzzone oder Trockenstandortzone überlagerten Flächen. Ausserdem ist die Zuweisung zum Wald keine hinreichende Schutzfestlegung hinsichtlich des Ortsbildes – sondern eine waldrechtliche Festlegung. Aufgrund des Gesagten ist festzuhalten, dass die vorliegende Nutzungsplanung keine hinreichende Abwägung resp. Berichterstattung hinsichtlich des ISOS-Objekts Calfreisen vorgenommen hat und somit Art. 3 und 47 RPV nicht genüge getan wurde. Folglich wird die Gemeinde angewiesen, die Umsetzung des Umgebungsbereichs gemäss ISOS für das Dorf Calfreisen in der Nutzungsplanung gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung bei nächster sich bietenden Gelegenheit vorzunehmen.

1.2. Ortsbilder von regionaler Bedeutung

Der KRIP bezeichnet in Kapitel 5.4 "Schützenswerte Ortsbilder und Objekte" die historischen Ortskerne von Castiel, Lünen und Molinis als regional bedeutend und somit schützenswert. Objektspezifisch wird für alle drei Orte die Festlegung von Freihaltbereichen zum Schutz der Ortsansichten verlangt. Dies ist in der vorliegenden Planung nicht erfolgt. Eine Begründung für diesen Verzicht findet sich in den vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht. Im Regierungsbeschluss vom 8. April 1997 (Protokoll Nr. 637/1997) wird die ehemalige Gemeinde bei der Genehmigung des Zonenplans ersucht, die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone südlich des Dorfes Castiel zu

überprüfen. Eine solche Prüfung ist bis heute nicht bekannt und daher durchzuführen.

In ihrer Stellungnahme vom 2. Februar 2023 äussert sich die Gemeinde Arosa analog zur Umsetzung des ISOS in Calfreisen (vgl. Ziff. 1.1.2). Letztlich ist aber auch hier eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den kantonalen Vorgaben erforderlich, wenngleich hier nur ein regionales Interesse vorliegt. Die Gemeinde wird daher ersucht, bei nächster Gelegenheit die Umsetzung der Vorgaben des KRIP, Kap. 5.4., zu prüfen.

1.3. Ortsbildprägende Bauten

1.3.1 Ausgangslage

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurden diverse Bauten als ortsbildprägend im Sinne des Art. 9 des Bundesgesetzes über Zweitwohnung (ZWG; SR 702) ausgeschieden. Nach Art. 35a KRVO erfolgt die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten im Sinne der Bundesgesetzgebung auf der Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild. Definitionsgemäss können nur Bauten innerhalb des Siedlungskörpers, also der Bauzone, als ortsbildprägend definiert werden. Bauten ausserhalb der Bauzonen bedürfen – sollten sie die entsprechende Schutzwürdigkeit aufweisen – einer Festlegung als landschaftsprägend gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV.

Der vorliegende GGP legt insgesamt 52 ortsbildprägende Gebäude fest. Die Auscheidung stützt sich auf ein kommunales Inventar, welches Gebäude innerhalb der historischen Siedlungen anhand ihrer Lage, Gestalt und Substanz beurteilt. Die in diesem Inventar erfassten Bauten werden im GGP als "ortsbildprägende Bauten" festgelegt. Diese befinden sich nahezu ausnahmslos in einer Dorfzone. Lediglich in Arosa selbst befinden sich zwei Bauten in der Wohnzone 2 (W2) resp. der Wohnmischzone 5 (WM5). Während die Dorfzone mit Art. 19 Abs. 2 BauG mittels eines Einfügungsgebots auch einen basalen Umgebungsschutz sicherstellt, ist dies in der W2 und der WM5 nicht der Fall. Einige der als ortsbildprägend festgelegten Bauten befinden sich zusätzlich in Gestaltungsbereichen, wie z.B. in Schutz- oder Anpassungsbereichen gemäss Art. 41 ff. BauG.

Der ortsbildprägende Charakter einer Baute ist wesentlich von ihrer unmittelbaren Umgebung abhängig. Daraus ergibt sich, dass neben dem Gebäude selbst auch die Umgebung inklusive Umgebungsbauten von ortsbildprägenden Bauten angemessen zu sichern ist. Wenn nicht, könnten theoretisch alle umgebenden Bauten und Räume komplett neugestaltet, entfernt oder ersetzt werden und die prägende Wirkung des Gebäudes verloren gehen.

Die mangelhafte Einbettung eines grossen Teils der als ortsbildprägend definierten Bauten lässt sich aber auch darauf zurückführen, dass das vorliegende Inventar lediglich eine Bestandsaufnahme darstellt, nicht aber ein Gesamtkonzept über das Ortsbild. Definitionsgemäss umfassen Konzepte in der Raumplanung Ziele und Massnahmen. Diese werden zu einer einheitlichen Aussage zusammengefasst, um räumliche Wirkungszusammenhänge nachvollziehbar zu machen (diese Definition schlägt sich beispielsweise in Art. 14ff. RPG nieder). Nur so können die Massnahmen auf die angestrebte Wirkung angepasst werden. Die fehlenden Wirkungszusammenhänge zeigen sich auch deutlich im Vergleich mit den ebenfalls eingereichten Ortsbildanalysen. So werden im Bereich des Bahnhofs Langwies fünf Gebäude (Assek.-Nrn. 1-53A, 1-56, 1-57B, 1-60A und 1-61) als ortsbildprägend definiert, welche in der Ortsbildanalyse keine Erwähnung finden.

Auch wurde das Bahnhofsgebäude Lüren (Assek.-Nr. 6-46) als ortsbildprägend festgelegt. Das Gebäude befindet sich abseits des Siedlungsgebiets ausserhalb der Bauzone und kann damit nicht ortsbildprägend sein. Auch stützt sich diese Festlegung nicht auf das vorliegende Inventar. Die Schutzkategorie wäre dementsprechend anzupassen.

1.3.2 Vorbringen der Gemeinde

Mit Stellungnahme vom 2. Februar 2023 erörtert die Gemeinde Arosa, dass ein Gesamtkonzept über das Ortsbild nicht notwendig sei, wenn von Art. 9 ZWG kein Gebrauch gemacht werden solle. Zudem bilde die Siedlungsanalyse [REDACTED] eine genügende Grundlage. Diese beinhalte nicht nur die Bestandsaufnahme, sondern auch konkrete Massnahmen. Die Siedlungsanalysen könnten auch als Gesamtkonzept über das Ortsbild akzeptiert

werden. Bezüglich der als ortsbildprägend definierten Gebäude, welche in der Ortsbildanalyse keine Erwähnung fänden, stünde es dem Kanton frei, die entsprechenden Festsetzungen zu löschen. Die Definition und die Bestimmungen zu den ortsbildprägenden Bauten fänden sich in Art. 46 Abs. 3 und Abs. 6 BauG. Darin werde nicht zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone unterschieden. Ein Ortsbild ende auch nicht an der Bauzonengrenze. Aus diesem Grund seien die Ausführungen des Kantons für die Gemeinde Arosa nicht nachvollziehbar. Sie schlägt sodann vor, die in der Gesamtrevision als "ortsbildprägend" bezeichneten Bauten in "ortstypische" Bauten umzubenennen. Die Bestimmungen könnten inhaltlich unverändert belassen werden.

1.3.3 Beurteilung

Entgegen der Annahme der Gemeinde erfolgt die Definition des Begriffs "ortsbildprägende Baute" nicht in der kommunalen Gesetzgebung, sondern durch das Bundesrecht, namentlich in Art. 9 des Bundesgesetzes über Zweitwohnung (ZWG; SR 702) in Verbindung mit Art. 6 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1). Demnach finden sich ortsbildprägende Bauten innerhalb der Bauzone (Art. 9 Abs. 1 ZWG). Dies ergibt sich auch aus der Logik des Raumplanungsrechts, welches in Art. 39 Abs. 2 RPV den Begriff der "landschaftsprägende Bauten" definiert, welcher ausserhalb der Bauzonen zur Anwendung kommt.

Mit der Verwendung des im Bundesrecht definierten Begriffs der ortsbildprägenden Bauten kommt auch Art. 35a KRVO zur Anwendung – unbesehen dessen, dass die Anwendung von Art. 9 ZWG im kommunalen Recht ausgeschlossen wurde. Mit der Einführung einer kantonalen Bestimmung zu diesen bundesrechtlichen Vorgaben wollte der Gesetzgeber resp. der Verordnungsgeber sicherstellen, dass diese Begriffe in sämtlichen Gemeinden des Kantons gleich angewendet und ausgelegt werden. Darüber hinaus sind sie auch aus Überlegungen zur Rechtssicherheit problematisch und zumindest dann unzulässig, sofern sie sich nicht auf eine gefestigte kantonale Praxis und Rechtsprechung stützen können.

Ferner ist eine einfache Umbenennung dieser Schutzkategorie nicht zulässig, wie auch kürzlich durch das Urteil des Verwaltungsgerichtes R 21 107 vom 12. Januar 2023 (E 3.6.2f.) bestätigt wurde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass kein Gesamtkonzept über das Ortsbild im Sinne des Art. 35a KRVO vorliegt. Die als ortsbildprägend definierten Gebäude müssen daher zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

2. Denkmalschutz

2.1. Kantonal geschützte Bauten

Die Gebäude Assek.-Nrn. 1-322 und 1-324 in Strassberg und 1-375-A in Medergen stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Die Bauten sind so weit zumutbar vor Beschädigung oder Verlust sowie vor Zerstörung zu bewahren und die erforderlichen Massnahmen zur Instandhaltung zu ergreifen. Im jeweiligen Regierungsbeschluss zur kantonalen Unterschutzstellung wird die Gemeinde angewiesen, die Gebäude als geschützte Objekte im GGP aufzunehmen. Zudem ist bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten gemäss Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Die Gebäude sind folglich als "geschützte Bauten" (Art. 46 BauG) im GGP zu kennzeichnen. Da die tatsächliche Unterschutzstellung bereits im jeweiligen Regierungsbeschluss erfolgte, handelt es sich bei der hier vorzunehmenden Kennzeichnung nur mehr um einen formellen Fehler.

Laut Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (BauG und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Mit Schreiben vom 21. November 2023 wurde die Gemeinde Arosa darüber informiert. Der Gemeindevorstand Arosa stimmte mit Schreiben vom 2. Februar 2023 sowie die betroffenen Grundeigentümerschaften mit Schreiben vom 1. Januar 2023 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im GGP vorzunehmen.

2.2. Vorläufig geschützte Bauten

Die Gemeinde definiert grundsätzlich alle Objekte der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) im GGP als "vorläufig geschützte Bauten", sofern die Objekte nicht schon in der rechtsgültigen Ortsplanung geschützt sind. Ge-

mäss Art. 46 BauG ist bei jedem Bauvorhaben an Bauten dieser Kategorie im Rahmen eines Gutachtens der Denkmalpflege der Schutzwert zu ermitteln. Dieses Vorgehen entspricht Art. 43 Abs. 1 KRG.

Normalerweise werden die schutzwürdigen Objekte im Zuge der Ortsplanungsrevision in die entsprechenden Schutzkategorien zugewiesen. In dieser Flughöhe besteht ein Gesamtüberblick aller Bauten in der Gemeinde und idealerweise auch ein Gesamtkonzept über das Ortsbild. Bei einem Gebäudeinventar wird vorwiegend nur das einzelne Objekt bei der Beurteilung berücksichtigt, da kein Überblick der wertvollen Bauten vorhanden ist. Darum wird den Gemeinden grundsätzlich empfohlen, die Bauten in einer präzisen Schutzkategorie zuzuführen. Die Zuweisung der Kategorie "vorläufig geschützte Bauten" ist für einzelne Bauten vorgesehen, bei denen noch Unsicherheiten bezüglich deren Schutzwert resp. der künftigen lokalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde bestehen. Jedenfalls ist durch den anfallenden Arbeitsaufwand auf Seiten der Denkmalpflege mit grösseren Wartezeiten zu rechnen, da diese nicht über die Ressourcen für eine solche Menge an Objekten verfügt.

Die Bezeichnung "vorläufig geschützte Bauten" verlangt zudem, dass die Baute zu gegebener Zeit einem definitiven Schutzstatus zugewiesen wird. Gemäss den vorliegenden Unterlagen ist es nicht vorgesehen, den Bauten einen definitiven Schutz zuzuführen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Definition "vorläufig geschützte Bauten" bei vielen Eigentümerschaften, Architektinnen und Architekten sowie Immobilienmaklerinnen und Immobilienmaklern Unsicherheiten hervorruft.

2.3. Wertvolle Bauten

Zur Festlegung der wertvollen Bauten im GGP wurde die "Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten" der Denkmalpflege verwendet. Das Wohnhaus Assek.-Nr. 83 und das ehemalige Sanatorium Assek.-Nr. 71 sind auf der Liste aufgeführt, wurden jedoch nicht im GGP als wertvolle Bauten definiert. Wie bereits zur Umsetzung des ISOS unter Ziffer 1.1 dargelegt, bedingt der Verzicht auf eine Schutzeinstufung einer begründeten Abwägung, welche in den eingereichten Unterlagen nicht vorliegt.

In ihrer Stellungnahme vom 2. Februar 2023 zeigt die Gemeinde auf, dass das Gebäude Assek.-Nr. 83 mit Bewilligung vom 3. September 2018 abgebrochen wurde und zwischenzeitlich durch einen Neubau ersetzt wurde. Folglich erübrigt sich die Schutzzuweisung. Zum Gebäude Assek.-Nr. 71 hingegen äussert sich die Gemeinde nicht. Daher ist die Schutzzuweisung des selbigen bei nächster Gelegenheit zu prüfen. Bis diese erfolgt ist, sind die Bestimmungen für vorläufig geschützte Bauten anzuwenden.

3. Geschützte Naturobjekte

Im rechtsgültigen GGP der ehemaligen Gemeinde Molinis sind der Einzelbaum auf Parzelle Nr. 13 094 und die Obstbaumkulturen auf Parzellen Nrn. 13 084 und 13 096 als "geschütztes Naturobjekt" eingetragen. Ebenso werden im rechtsgültigen GGP der Fraktion Arosa der Baumbestand, Hecken und Feldgehölz auf der Parzelle Nr. 153 als "geschütztes Naturobjekt" definiert. Die Objekte sind in den vorliegenden Plänen zur Genehmigung nicht mehr gesichert; die nötige Begründung ist in den Unterlagen nicht ersichtlich.

Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 2. Februar 2023 ausführt, bestehen diese geschützten Naturobjekte nicht mehr. Dementsprechend erübrigt sich eine Schutzzuweisung. Wenngleich anzumerken ist, dass es äusserst stossend ist, wenn solche öffentlich-rechtlich geschützten Objekte ersatzlos entfernt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Innerarosa

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Zentrum

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Seehalde-Prätschli

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Litzirüti und Ris

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Langwies

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Peist

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Molinis

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Triemel

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Valmischein

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Lüren

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Calfreisen-Castiel

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 Süd

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 Ost

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 West

1. Konflikte der Verkehrswege mit Objekten des Natur- und Landschaftsschutzes

1.1. Grundsätzliche Bemerkungen

Mit Regierungsbeschluss vom 8. Februar 2022 (Protokoll Nr. 104/2022) wurde der regionale Richtplan Teil touristischer Langsamverkehr genehmigt. Dabei wurde folgende Präzisierung der Leitüberlegungen festgelegt: "In den Folgeverfahren (NUP, BAB) sind die Konflikte von Bau und Betrieb der Anlagen – falls nötig mit Besucherlenkungsmassnahmen – auf NHG/NHV-Schutzgüter aufzuzeigen, zu bereinigen und, falls dies nicht möglich ist, alternative Routen vorzusehen." Soweit ersichtlich wurden keine entsprechenden Abklärungen getroffen. Sollte sich im Rahmen eines BAB-Verfahrens zeigen, dass die Linienführung des GEP mit Biotopen in Konflikt steht, kann es praxisgemäss zu Abweichungen von dieser führen. Sollten darüberhinausgehende Abweichungen erforderlich sein, kann dies aber auch zur Ablehnung des BAB-Gesuchs führen.

1.2. Gebiet Bleis

Im Gebiet "Bleis" (westlich des Skilifts "Gruoben" im Skigebiet Hochwang) ist eine kurze Verlängerung eines im GEP als Land- und Forstwirtschaftsweg mittels eines "Anschlusspunkts (Wirtschaftsweg), geplant" vorgesehen. Die Linienführung führt durch ein TWW-Objekt (Nr. TWW-11 004) von nationaler Bedeutung. Gemäss Luftbild existiert heute bereits eine, nicht im GEP enthaltene, Zufahrt über Wiesland zu den Gebäuden. TWW sind, wie bereits unter Ziffer E., Kap. 9 dargelegt, gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG besonders zu schützende Lebensräume, wobei Trockenwiesen von nationaler Bedeutung nach Art. 6 TwwV grundsätzlich ungeschmälert zu erhalten sind. Das Schutzziel umfasst u. a. die Erhaltung und Förderung der spezifischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Grundlagen und die Erhaltung der für die Trockenwiesen typischen Eigenart, Struktur und Dynamik (Art. 6 TwwV). Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden

öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen (Art. 7 Abs. 1 TwwV). Dies ist vorliegend nicht gegeben.

Die Gemeinde äussert sich im Schreiben vom 2. Februar 2023 dahingehend, dass es sich hier um ein Auflageprojekt der Gesamtmelioration handle. Die relevanten kantonalen Amtsstellen seien dementsprechend beigezogen worden, wie auch der Spezialbericht Natur und Landschaft zur Gesamtmelioration zeige. Ausserdem sei die Erschliessung eine Voraussetzung für die landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets, welche auch für die Erreichung der Zieleetzungen des ANU zwingend wäre.

Diesen Ausführungen ist zu entgegnen, dass es sich hier nicht um Zielsetzungen der kantonalen Amtsstellen handelt, sondern um die Einhaltung bundesrechtliche Vorgaben. Des Weiteren verläuft der im Rahmen des erwähnten Auflageprojekts Wirtschaftsweg auf dem bestehenden Weg, während mit dem vorliegenden GEP eine weitere Erschliessung ca. 30 Metern unterhalb geplant ist. Diese Abweichung zweigt bereits am nördlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 16 249 vom bestehenden Weg ab und verläuft beinahe vollständig innerhalb des TWW-Objekts. Das dafür nötige nationale Interesse an dieser Zufahrt der Alpsiedlung konnte die Gemeinde nicht aufzeigen, zumal bereits Zufahrtsmöglichkeiten bestehen, welche auch im Auflageprojekt der Melioration abgebildet wurden. Demnach werden die Festsetzungen im Gebiet "Bleis" zum "Anschlusspunkt (Wirtschaftsweg) geplant" sowie zum "Land- und Forstwirtschaftsweg" ab dem Abzweiger am nördlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 16 249 innerhalb des TWW-Objekts zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2. Konflikte Mountainbikewege mit jagdrechtlichen Vorgaben

2.1. Bikeweg Müliboden–Holzplatz (Arosa)

Dieser Weg führt vom Müliboden durch den Hinterwald über das Bäraried zum Holzplatz beim Eingang zum Welschtobel. Bei den dort tangierten Waldungen handelt es sich um traditionelle und wertvolle Einstandsgebiete des Hirsch- und Rehwildes. Im Frühling und Sommer nutzen die Tiere diese Waldungen als Einstands- und sehr wichtiges Setzgebiet. Im Herbst liegt in diesen Waldgebieten einer der ältesten Brunftplätze des Rotwildes im Raum Arosa. Seit 1925 liegt dieser wertvolle Wald im Allgemeinen Wildschutzgebiet (WSG) "Schafrügg". Das WSG "Schafrügg" trägt im inneren Schanfigg massgeblich zur Erreichung der Abschusspläne bei. Dabei werden

die meisten Abschüsse während der Morgen- und Abendstunden im Bereich des Welschtobels erzielt. Die Tageseinstände der Hirsche befinden sich inmitten des WSG im Hinterwald. Während der Nacht wird regelmässig auf den ausserhalb des WSG gelegenen Wiesen (bspw. "Iselwis") geäst oder in die benachbarten Wildschutzgebiete übergewechselt. Dabei ist aus jagdlicher Sicht entscheidend, dass die Hirsche am Abend das WSG vor Ende der Schusszeit verlassen und im Welschtobel bejagt werden können.

Die hier zu diskutierende Route führt quer durch das genannte Wildschutzgebiet und kreuzt dabei mit der Bewegungsachse der Hirsche zwischen dem Tageseinstand im Hinterwald und den ausserhalb des WSG gelegenen Äsungsflächen bzw. der Wanderoute beispielsweise in Richtung WSG "Grüensee". Die jagdliche Regulierbarkeit des Wildes im Schanfigg würde durch eine intensivierte Nutzung des Weges diese Entwicklung geschwächt. Um die hoch gesteckten Ziele bei der Regulierung des Wildes im Schanfigg erreichen zu können, müssen solch wichtige Abschussgebiete in ihrer jagdlichen Funktion erhalten bleiben. Wie die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 4. Oktober 2022 zur Stellungnahme der Umweltorganisationen darlegen, handelt es sich bei der hier vorgesehenen Festlegung aber lediglich um die Sicherung der Nutzung des Weges. Dementsprechend kann zwar die Nutzung des bestehenden Weges als Mountainbikeweg gutgeheissen werden. Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 sowie Art. 29 des kantonalen Jagdgesetzes (KJG; BR 740.000) ist jedoch bei allfälligen baulichen Massnahmen grösste Zurückhaltung zu üben. Zudem ist auf eine Vermarktung der Wegstrecke – sei es als Wander- oder als Bikeweg –, welche zu Nutzungsintensivierung führt, zu verzichten.

2.2. Langwies, Medergen–Seebjiboden–Tritt–Latschüel

Ein schmaler Fussweg führt von Medergen auf den Seebjiboden und dann hinunter ins Chüpfertal. Vom Seebjiboden aus führt ein sehr schmaler Fussweg durch teils sehr steiles und felsdurchsetztes Gebiet mit Geröllhalden über den Tritt (schmale Treppe). Diese Steiltreppe führt steil aufwärts durch einen gewaltigen Felsriegel mit senkrechten Felswänden nach Latschüel. Dieses Gebiet ist ein einzigartiger, wertvoller und wichtiger alpiner Lebensraum vom Gäms- und Steinwild. Die Weiden, steile Geröllhalden, Zwergstrauchheiden und massive Felswände sind ebenfalls Lebensraum von Schnee- und Steinhühnern sowie Felsschwalben. Im etwas tiefergelegenen

Alpenerlengürtel und den Lerchenwäldern liegt ein intakter Lebensraum der Birkhühner. Vom Chüpfenberg bis zum Tritt ist das tiefergelegene Chüpfertal direkt einsehbar. Im Chüpfertal stehen im Sommer und Herbst rund 60 Stück Rotwild ein, es handelt sich um eines der wichtigsten Rotwildeinstandsgebieten im Schanfigg. In diesem begrenzten Gebiet werden im Frühsommer die Kälber gesetzt und im Herbst ist es einer der ältesten Brunftplätze.

Bei einer intensiveren Nutzung dieses Weges ist mit negativen Auswirkungen auf die Qualität dieses Gebiets als Wildlebensraum zu rechnen. Es handelt sich hier um felsdurchsetztes, steiles Gebiet mit Geröllhalden und einem grossen Felsriegel mit senkrechten Felswänden. Zur Realisierung einer räumlichen Entflechtung wären daher technische Hilfsmittel (insbesondere Helikoptertransporte und Sprengungen) erforderlich, welche eine zusätzliche Störung des Wildes zur Folge hätten. Zudem würde der störende Perimeter durch eine entsprechende Entflechtung vergrössert.

Aufgrund der schwierigen Wegführung über den Tritt wird der Weg heute bereits von nur wenigen Bikerinnen und Bikern befahren. Die Nutzungsintensität des Weges wird durch dessen Ausbaustandard heute klar begrenzt. Wie die Gemeinde darlegt, handelt es sich bei der Festlegung des bestehenden Wanderweges als Bikeweg lediglich um die Sicherung des Weges für diese Nutzungsart – im bestehenden Ausmass. Daher kann dieser Festlegung nur unter den folgenden Vorbehalten zugestimmt werden: Der Weg darf nicht durch Ausbaumassnahmen verbreitert werden. Ebenso können auch zusätzliche Wegführungen zur räumlichen Entflechtung der Nutzergruppen nicht gutgeheissen werden.

2.3. Schanfigger Höhenweg

Entlang des Schanfigger Höhenwegs befinden sich zahlreiche ungestörte Bereiche, die dem Wild als Einstandsgebiete dienen. Eine räumliche Entflechtung von Bikenden und Wandernden, sowie eine Änderung der Linienführung infolge Wegausbaus hätte an gewissen Stellen einschneidende Habitatsverluste für das Wild zur Folge, die es dringend zu vermeiden gilt. Die Gemeinde legte in einem Schreiben vom 14. Dezember 2020 gegenüber dem AJF dar, dass keine Ausbau- oder Entflechtungsmassnahmen auf dieser Route vorgesehen sind. Unter dieser Voraussetzung ist die Verträglichkeit mit den Wildtierschutzanliegen gegeben.

H.

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Innerarosa
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Zentrum
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Seehalde-Prätschli
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Litzirüti und Ris
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Langwies
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Peist
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Molinis
**Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 St. Peter-Pagig-
Bofel-Fatschel**
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Triemel
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Valmischein
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Lünen
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Calfreisen-Castiel
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10 000 Süd
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10 000 Ost
Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10 000 West

1. Abwasserleitungen

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde angewiesen, die geplanten Abwasser- und Regenabwasserleitungen gestützt auf den Generellen Entwässerungsplan aufzunehmen. Aus dem PMB geht hervor, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) anhand des Leitungskatasters festgelegt und anschliessend zusammen mit der Gemeinde bereinigt wurden. Die Abstimmung mit den Generellen Entwässerungsplänen ist nach wie vor mangelhaft. So fehlen in den Gebieten Zentrum, Seehalde, Prätschli, Innerarosa und Lünen geplante neue Regenabwasserleitungen teilweise oder ganz, in Litzirüti und Ris zusammen mit den Schmutzwasserleitungen vollständig und in den Gebieten St. Peter, Pagig, Bofel, Fatschel fehlen die bestehenden öffentlichen Erschliessungsleitungen für Schutz- und Regenabwasser für die Bauzonen Fatschel und Hasslers Boda.

Die im GEP Ver- und Entsorgung eingezeichneten Leitungen stammen gemäss Stellungnahme der Gemeinde vom 2. Februar 2023 aus dem aktuellen Leitungskataster. Zudem sind diese Leitungen überprüft und angepasst worden. Hierbei seien auch die

Generellen Entwässerungspläne beachtet worden, welche allerdings teilweise auf das Jahr 1993 datierten und veraltet seien. Im Generellen Entwässerungsplan, Version B, vom 10. Dezember 2012, seien gewisse geplante, sanierungs- oder ersatzbedürftige Leitungen eingetragen. Bei diesen sei aber noch nicht sicher, welche Leitungen auch tatsächlich neu erstellt werden sollten. Dies hänge auch von der Bauzondendimensionierung resp. der Einwohnendenzahl eines Gebiets ab. Die Gemeinde habe deshalb auf eine Überführung der geplanten Inhalte aus dem Generellen Entwässerungsplan resp. des Entwässerungskonzepts verzichtet. Sie erklärt sich bereit, die Leitungen im GEP bei nächster Gelegenheit aufgrund des aktuellen Leitungskatasters zu aktualisieren. Die Gemeinde wird folglich angewiesen, den GEP Ver- und Entsorgung bei nächster Gelegenheit auf Grundlage der Generellen Entwässerungspläne und des Leitungskatasters nachzuführen.

I.

1. Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht; Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe beim ARE anmelden und danach innert einer vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen.

Von dieser Möglichkeit haben vorliegend [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich entsprechend das Recht gewahrt, gegen den OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

2. Gemeinsame Stellungnahme [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]

Mit gemeinsamer Stellungnahme vom 12. August 2022 stellen [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und
[REDACTED] die folgenden Anträge:

2.1. Regionales Raumkonzept Plessur und KRL

Aus dem Regionalen Raumkonzept Plessur (RegRK) und dem KRL sei der Entwicklungsschwerpunkt "Skigebietsverbindung Arosa-Tschiertschen angehen (mittelfristig)" zu streichen. Ebenso seien die Gebietsverbindungen Arosa-Tschiertschen, die Verbindung mit Davos und die Gebietsverbindung mit den Fideriser Heubergen durch die Moorlandschaft "Faninpass" (gemäss Masterplankarte) aus dem RRL und KRL zu streichen. Ferner sei die Ausscheidung des intensivtouristischen Erholungsraums im Hochwangebiet im RRL und KRL zu streichen. Stattdessen sei die Moorlandschaft Faninpass um die entsprechende Fläche zu vergrössern.

2.2. Landschaftsschutzzonen (LS)

Die LS seien auf die Abgrenzungen der jeweiligen Landschaftsobjekte abzustimmen und Abweichungen objektiv zu begründen. Die Landschaft "Bortis-Caluenja-Vascres-tis-Zyanos-Muntanaun" sei vollständig als kommunale LS umzusetzen.

2.3. Moorlandschaft Faninpass

Das Bundesinventar der Moorlandschaften (bundesrätliche Festlegung des Perimeters der Moorlandschaft Nr. 227 "Faninpass") sei akzessorisch auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Es sei festzustellen, dass der Perimeter in der Weise erweitert werden müsse, dass die Moorlandschaft den Perimeter entsprechend der ursprünglichen Abgrenzung der Moorlandschaft umfasse. Die LS im Gebiet Faninpass sei entsprechend der ursprünglichen Abgrenzung der Moorlandschaft Faninpass auszuscheiden. Im Weiteren sei die LS im Gebiet Faninpass entsprechend der rechtsgültigen Abgrenzung der Moorlandschaft Durannapass (Objekt Nr. ML 414) gemäss Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung auszuscheiden.

2.4. Moorlandschaft Durannapass

Das Bundesinventar der Moorlandschaften (bundesrätliche Festlegung des Perimeters der Moorlandschaft Nr. 414 "Durannapass") sei akzessorisch auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Es sei festzustellen, dass der Perimeter in der Weise beibehalten respektive erweitert werden müsse, dass diverse Flachmoorobjekte inklusive Pufferzonen vollumfänglich vom Perimeter mitumfasst würden.

2.5. Biotopschutz

Sämtliche Hoch- und Übergangsmoore inkl. dem Hochmoorumfeld sowie Flachmoore seien einer NS zuzuweisen, ebenso alle Auen und Wiesen mit Rote-Liste-Arten. Ferner seien die TWW-Objekte ausnahmslos einer TS zuzuweisen.

2.6. Naturschutzzone

Das Gebiet "Maraner Alp" nördlich des Flachmoorobjekts "Rietboden, Arosa" (FM-14 523) sei weiterhin als Naturschutzzone abzubilden.

2.7. Auenwald Isel

Die Ausdehnung des Perimeters der Aue A-434 von nationaler Bedeutung auf den Schwemmkegel "Isel" sei zu prüfen und einer Naturschutzzone zuzuweisen. Ferner seien die Verbauungen, welche den Geschiebetransport des Furggabachs und die Dynamik auf dem Schwemmfächer Isel behinderten, zu entfernen und die Kiesentnahmestellen entsprechend dem natürlichen Verlauf des Bachs zu wählen. Auch die vorgenommenen Terrainveränderungen und Gewässerverbauungen innerhalb der Aue A-434 von nationaler Bedeutung seien zurückzubauen. Die natürliche Dynamik der Aue und deren Gewässer sei zu gewährleisten.

2.8. Wildschutz- und Wildruhegebiete

Alle rechtskräftigen allgemeinen Wildschutz- und Wildruhegebiete (gemäss AJF) seien als Wald- und Wildschonzone auszuscheiden. Abweichungen seien zu begründen. Insbesondere das Federwildasyl Prätschalp und das Hasenasyl Tschuggen/Maran seien als Wald- und Wildschonzone auszuscheiden. Darüber hinaus sei das Wildschutzgebiet "Grüsti" beizubehalten sowie ein verbindliches kommunales Schutz- und Besucherlenkungskonzept vorzulegen.

2.9. Regelungen zu Snowkites und Variantenskifahren

Die neue Wintersportzone Snowkite zwischen dem Skigebiet Hochwang und dem Astserhöreli sei nicht umzusetzen.

2.10. Entflechtung Langsamverkehr

Bei Wander- und Bikewegen durch Biotope seien die baulichen Massnahmen auf den Unterhalt zu beschränken. Für die Wegbreite sei die Norm von 50 Zentimeter anzuwenden. Betreffend der Bike- und Wanderrouen in der Moorlandschaft "Durannapass" seien die getroffenen Abmachungen gemäss der Begehung vom 17. Juni 2020 zu berücksichtigen. Es sei darauf zu achten, dass nicht eine für motorisierte Kleinfahrzeuge attraktive Verbindung entstehe.

2.11. Mountainbikewege

Die Bikestrecken "Arosa, Müliboden-Hinterwald-Bäraried-Holzplatz", "Schanfigger Höhenweg" sowie "Medergen-Chüpfer Alp-Tritt" seien aus dem GEP zu streichen.

2.12. Mountainbikerouten durch Moore und Moorlandschaften

Die Mountainbikestrecke über den Faninpass sei aus dem GEP zu streichen. Alle Konflikte zwischen Bike- und Wanderwegen innerhalb der Moorlandschaften und/oder der Flachmoore seien zu bereinigen. Dort, wo Konflikte bestünden, sei auf die Aufnahme von Bikestrecken in den GEP zu verzichten.

2.13. Gewässerraum

Die Auenperimeter und idealerweise auch die flussnahen Flachmoorperimeter seien vollumfänglich dem Gewässerraum zuzuweisen.

2.14. Baulandreserven

Auf die Neueinzonungen von Bauland an den Standorten Arosa Seeegg/Halda und Seehalda sei zu verzichten.

Bezüglich der Begründung ihrer Rechtsbegehren wird auf die Stellungnahme der USO vom 12. August 2022 verwiesen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Arosa

In ihrer Vernehmlassung vom 4. Oktober 2022 beantragt die Gemeinde Arosa, den Anträgen der USO nicht zu entsprechen resp. nicht darauf einzutreten. Im Einzelnen begründet die Gemeinde diesen Antrag folgendermassen (Nummerierung entsprechend Ziffer 2 voranstehend):

3.1. Anträge zum RegRK und KRL

Das RRL liege in der Kompetenz der Region Plessur und sei von dieser rechtskräftig erlassen worden. Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision könne durch die Regierung keine Änderungen am RRL vorgenommen werden. Das KRL sei ebenfalls bereits rechtskräftig vom Gemeindevorstand Arosa verabschiedet worden. Auch dieses kann im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision nicht durch die Regierung geändert werden.

RRK und KRL seien strategische Planungsinstrumente und mithin als Vision zu verstehen. Details und die grundsätzliche Machbarkeit würden in einem nächsten Schritt zu prüfen sein. Hinsichtlich eines stufengerechten Vorgehens stimme es, solche Vorhaben bereits in das RRK bzw. KRL aufzunehmen, zumal es für eine Umsetzung ohnehin einer umfassenden Umweltprüfung, entsprechender Ausgleichsmassnahmen sowie der Umsetzung auf Stufe Ortsplanung bedürfe, bevor konkrete Projekte entwickelt werden könnten.

3.2. Vollständige Umsetzung der Landschaftsschutzgebiete

Wie bereits die rechtskräftigen Nutzungsplanungen werde auf die Ausscheidung der LS im Fondei und Sapün bei talnahen Lagen und landwirtschaftlichen Nutzfläche verzichtet. Dies sei eine gängige Praxis. Die Einzelschutzobjekte würden jedoch auch in diesen Talschaften umgesetzt, so dass in Bezug auf diese der Landschaftsschutz durchaus gewährleistet sei.

Das Landschaftsobjekt Nr. 604 "Castiel-Lüen" umfasse grossflächig das gesamte Gebiet zwischen den beiden Dörfern und überlagere diese teils sogar. Die Gemeinde sehe hierzu keinen Anlass, sondern habe die LS auf drei wesentliche Gebiete beschränkt. Ausserdem sei der Schutz der Landschaft stärker durch Bewirtschaftungsverträge geprägt, als durch planerische Schutzzonen.

3.3. Moorlandschaft "Faninpass"

Das Bundesinventar der Moorlandschaften wird vom Bundesrat festgelegt (Art. 23b Abs. 3 NHG). Eine Abänderung des Inventars müsse ebenfalls durch den Bundesrat erfolgen. Das könne nicht durch eine kantonale Behörde im Rahmen der Genehmigung einer Ortsplanungsrevision geschehen, auch nicht akzessorisch.

Die genaue Lage und Ausdehnung einer schützenswerten Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung werde vom Bundesinventar der Moorlandschaften definiert. Die Gemeinden seien gemäss KRIP angehalten, die Moorlandschaften gemäss Bundesinventar im Rahmen der Ortsplanung als LS auszuscheiden. Weitergehende LS-Ausscheidungen seien nicht vorgeschrieben. Demnach sei die Gemeinde dem Auftrag gemäss KRIP nachgekommen. Die Gemeinde habe im Übrigen in dem Bereich, auf welchen die USO die Moorlandschaft Faninpass ausgedehnt haben wollten, eine Vielzahl von Einzelschutzobjekten festgelegt, deren Schutz somit auch ohne Ausdehnung der Moorlandschaft gewährleistet sei.

3.4. Moorlandschaft "Durannapass"

Bezüglich der akzessorischen Überprüfung des Bundesinventars verweist die Gemeinde auf ihre Ausführungen zur Moorlandschaft "Faninpass". Im Übrigen sei die Moorlandschaft vollständig einer LS zugewiesen worden.

3.5. Biotopschutz

Die Gemeinde legt dar, dass sie in der vorliegenden Gesamtrevision die rechtskräftigen NSZ in der Regel beibehalten und die Abgrenzungen des Biotopinventars weitestgehend übernommen habe. Wenige, im Konflikt mit der touristischen Nutzung stehende Biotope seien bewusst nicht als Schutzzone in die Nutzungsplanung überführt worden. Bei diesen handle es sich um sehr kleine Biotopfragmente von meist bloss lokaler Bedeutung.

3.6. Naturschutzzone

In dem der vorliegenden Ortsplanungsrevision zugrundeliegenden Natur- und Landschaftsinventar (NLI) aus dem Jahr 2019 sei im Waldgebiet nördlich des Flachmoors Rietboden, Arosa (FM-14 523) kein Naturschutzobjekt enthalten gewesen. Die Aktualisierung des NLI 2021 habe nicht mehr im Planungsprozess berücksichtigt werden können. Dementsprechend sei dort keine Schutzzone mehr vorgesehen geweseb.

Da es sich um Wald handelt, sei die Fläche im Übrigen über das Waldgesetz ausreichend geschützt.

3.7. Auenwald Isel

Das Ausmass des Auengebiets wird im Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung definiert. Der KRIP halte die Gemeinden an, das Auengebiet gemäss Bundesinventar und NLI im Rahmen der Ortsplanung als Naturschutzzone auszuscheiden. Darüberhinausgehende Festlegungen seien nicht verlangt. Vorliegend sei das Auengebiet Isel den übergeordneten Vorgaben entsprechend als NSZ im Zonenplan umgesetzt und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst (bestehende Wege, Waldrand etc.). Zudem sei es weder die Aufgabe der Gemeinde noch liege es in ihrem Ermessen, die Richtigkeit des Bundesinventars zu überprüfen.

Im Weiteren weist die Gemeinde darauf hin, dass sich im Schwemmkegel Isel nach sehr starken Niederschlägen immer wieder Murgänge, hauptsächlich aus dem Furgatobel, aber auch aus dem Welschtobel ereigneten. Dies führe zu Beeinträchtigungen des Walds und zur Gefährdung der Stauanlage Isel. Im Falle von Stauungen der Plessur würden zudem die Abwasserreinigungsanlage und die Pumpstation gefährdet. Die Kiesentnahmen erfolgten auch, um diese Gefahren zu bannen. Derzeit würden unter Einbindung verschiedener kantonaler Fachstellen Abklärungen laufen, wie die Situation in der Isel unter Berücksichtigung der Naturschutzaspekte geregelt werden könne. Dem Ergebnis dieser Abklärungen solle im Genehmigungsverfahren der Ortsplanungsrevision nicht vorgegriffen werden.

Bezüglich der Verbauungen des Furggabachs sowie der Terrainveränderungen und Gewässerverbauungen innerhalb der Aue A-434 führt die Gemeinde an, dass diese nicht Gegenstand der Nutzungsplanung seien und daher nicht darauf einzutreten sei.

3.8. Wildschutz- und Wildruhegebiete

Nach der ersten Mitwirkungsaufgabe seien die Wald- und Wildschonzonen infolge der Eingaben der USO vergrössert worden. Über das gesamte Gemeindegebiet seien, so die Gemeinde Arosa, insgesamt mehrere grossflächige Wald- und Wildschonzonen ausgeschieden worden – in Abstimmung mit Vertretenden aus den Bereichen Wald, Tourismus und Forst sowie dem AJF. Dies habe es ermöglicht, die Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen zu diskutieren, gegeneinander abzuwägen

und fachlich fundierte Lösungen zu erarbeiten. Die Wald- und Wildschonzone seien mithin durch den Einbezug von Fachpersonen und der kantonalen Fachstelle fachlich umfassend abgestützt.

Des Weiteren stellt die Gemeinde fest, dass Wildschutzgebiete der Hebung lokal schwacher Wildbestände, der Verbesserung der natürlichen Bestandesstruktur und dem Schutz bedrohter Wildarten vor Störungen durch die Jagd diene (Art. 28 Abs. 1 KJG). Dementsprechend seien Jagd- und Zutrittsverbote (Art. 7 ff. VWSG) die Folge, welche in der Regel für die Dauer von fünf Jahren festgelegt würden (Art. 28. Abs. 2 KJG). Hingegen sei die Zielsetzung der kommunalen Wald- und Wildschutzzone eine andere. Sie umfasse ganz allgemein Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete, und habe primär das Verbot von Wintersportanlagen zur Folge. Zudem sei sie längerfristig ausgerichtet, nämlich mindestens auf eine Planungsperiode von 15 Jahren. Diese inhaltlichen und vor allem zeitlichen Unterschiede würden dazu führen, dass nicht generell für alle Wildschutzgebiete auch zwingend eine Wald- und Wildschutzzone festgelegt werden müsse. Im Übrigen werde in der Teilrevision der Ortsplanung "Schneesportgebiet Arosa Ost" (derzeit im Genehmigungsverfahren) eine weitere Wald- und Wildschutzzone im Gebiet "Höhrain" beim Dorfeingang von Arosa festgesetzt. Infolgedessen seien die Anträge der USO abzuweisen.

3.9. Regelungen zu Snowkites und Variantenskifahren

Die neue Wintersportzone Snowkite richte sich entgegen der Auffassung der USO nicht gegen den Naturschutz, sondern solle diesem zugute kommen. Da das von der Gemeinde beabsichtigte pauschale Verbot des Snowkitens rechtlich nicht möglich sei, habe sie sich für eine Lenkung dieser Sportart entschieden. Mit der Wintersportzone Snowkite solle erreicht werden, dass sich das Snowkiten auf dieses Gebiet, in dem das Snowkiten ohnehin bevorzugt ausgeübt werde, beschränke.

3.10. Entflechtung Langsamverkehr

Die Anträge der USO beträfen, wie die Gemeinde ausführt, nicht die Ortsplanungsrevision. So sei die Ausgestaltung der Wander- und Bikewege nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Es könne indessen zugesichert werden, dass neue Wege im Rah-

men eines BAB-Gesuchs beurteilt und deren Ausmasse sich im Bereich schützenswerter Biotope auf ein Minimum beschränkt werde resp. entsprechende Schutzmassnahmen getroffen würden, um das Biotop weitestgehend zu schonen.

Fernerhin seien keine neuen Bikerouten in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen worden, sondern einige bereits bestehende Bikerouten neu im GEP aufgeführt. Bauliche Massnahmen seien dort keine vorgesehen.

3.11. Mountainbikewege

Auch hier handle es sich um bereits vorhandene Wege. Die Aufnahme dieser Wege in den GEP ändere faktisch nichts. Vielmehr solle damit das öffentliche Interesse an einem Mountainbike-Konzept und an der groben Linienführung dokumentiert werden.

3.12. Mountainbikerouten durch Moore und Moorlandschaften

Auch bei der Bikestrecke über den Faninpass handle es sich um einen bestehenden Weg. Die Gemeinde verweist hier auf die voranstehenden Begründungen bezüglich des Langsamverkehrs. Die Aufnahme in den GEP habe hier zudem den Vorteil, dass eine Grundlage für Massnahmen zum Moorschutz geschaffen werde. Konflikte zwischen Bike- und Wanderwegen innerhalb der Moorlandschaften seien der Gemeinde keine bekannt.

3.13. Gewässerraum

In der Ortsplanungsrevision erfolge die Gewässerraumausscheidung gemäss den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung sowie dem Bündner Leitfaden zur Gewässerraumausscheidung. Die Auenperimeter seien vollständig in die Gewässerraumzonen einbezogen. Gewässernahe Flachmoorobjekte hingegen seien nicht generell in der Gewässerraumzone umgesetzt worden. Dies sei nur dort notwendig, wo das zur Gewährleistung überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich wäre (Art. 41a Abs. 3 lit. c GSchV). Solche Fälle seien aber keine vorhanden. Zudem seien die Flachmoore ohnehin via Naturschutzzone geschützt.

3.14. Baulandreserven

Bezüglich der Baulandreserven führt die Gemeinde Arosa aus, dass die ständige Wohnbevölkerung in den letzten Jahren im Wesentlichen konstant sei. Zudem liege

die effektive Bevölkerungsentwicklung über der Bevölkerungsprognose. Auch sei der Wohnraum für Einheimische, gerade im Dorf Arosa, knapp, insbesondere im günstigen Segment für Junge und Familien. Der Trend, dass bisherige Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgewandelt würden, bestehe auch in Arosa. Das Angebot an Wohnraum für Ortsansässige nehme dadurch stetig ab.

So seien zwischen 2019 und 2021 netto 22 Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgewandelt worden. Hinzu komme, dass sich die Bevölkerung der Gemeinde Arosa gegen eine Mobilisierung der vor dem 1. April 2019 eingezonten, unüberbauten Grundstücken entschieden habe (Art. 2 Abs. 1 nBauG). All das zusammen führe zu einer prekären Wohnungssituation für Einheimische.

Daraufhin habe sich die Gemeinde entschieden, an der Seeegg/Halda und Seehalda je eine Fläche, die bisher in der Wohnzone 2, Nutzungsetappe 2, gelegen sei, in die Wohnzone 2 bzw. Bauzone für Einheimische umzuzonen. Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl werde eine Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden (s. TWB, S. 5). Solche Einzonungen seien an raumplanerisch geeigneten Lagen vorzunehmen, was bei den Flächen an der Seeegg/Halda und Seehalda der Fall sei.

4. Replik der Umweltschutzorganisationen

Zur Vernehmlassung der Gemeinde Arosa äusserten sich die USO mit einer Replik vom 11. November 2022. Darin legen sie dar, dass sie an den Anträgen gemäss der Stellungnahme vom 12. August 2022 festhalten. In Ergänzung zur ersten Stellungnahme führen die USO folgendes an:

4.1. Moorlandschaft von nationaler Bedeutung

Gemäss den Entscheiden des Bundesgerichts (BGE) 127 II 184 sowie 138 II 281, so die Organisationen, könne der Kanton die Abgrenzung der Moorlandschaft als Bewilligungsbehörde akzessorisch überprüfen. Dies sei vorliegend gerechtfertigt, da die Abgrenzung gemäss Bundesinventar der Moorlandschaften klar bundesrechtswidrig sei. Der Perimeter müsse zwingend um sämtliche Inventare inklusive Pufferzonen erweitert werden. Wertvolle Objekte, wie Moore von nationaler und regionaler Bedeutung, dürften nicht ausgeschlossen werden.

4.2. Auenperimeter Plessuraue

Bezüglich des Antrags, das Auenobjekt A-435 vollständig der NSZ zuzuweisen, stellen die USO fest, dass hier kein Hinderungsgrund für das Stauwehr bestehe.

4.3. Mountainbikewege

Die USO stellen hier fest, dass sie die Ansicht der Gemeinde nicht teilen, wonach sich mit der Aufnahme der Wege in den GEP faktisch nichts ändere. Der GEP sei Bestandteil der vorliegenden Planung. Mit Verweis auf Art. 5 der Flachmoorverordnung führen sie aus, dass die Nutzungsplanung mit den Bestimmungen der Flachmoorverordnung übereinstimmen müssten. Die neu im GEP festgelegte Bike-Nutzung in Arosa "Müliboden–Hinterwald–Bäraried–Holzplatz" passiere das Flachmoor FM-14529 Hinterwald-Arosa von lokaler Bedeutung. Die Bikestrecke "Medergen–Chüpfer Alp–Tritt" passiere das alpine Seelein Objekt-Nr. ueB-412 im "Seebjiboden". Der "Schanfigger Höhenweg" und die Bikestrecke über den Faninpass querten die Flachmoore von nationaler Bedeutung FM-738 "Triemel/Cunggel" und FM-742 "Ried Faninpass" an mehreren Stellen. Überall, wo Wanderwege zusätzlich von Mountainbikenden befahren würden, entstünden im Bereich der Inventarobjekte grosse Schäden an der Vegetation und am Boden. Die tiefen Einschnitte würden zu Erosion führen und durch das Ausweichen nasser Stellen werde die Fahrbahn verbreitert. Eine Aufnahme der genannten Routen im GEP sei deshalb nicht mit den Schutzbestimmungen der Biotope vereinbar.

5. Duplik der Gemeinde

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 äusserte sich die Gemeinde Arosa zur Replik der USO vom 11. November 2022. Darin hält sie an den Anträgen gemäss der Vernehmlassung vom 4. Oktober 2022 fest.

5.1. Moorlandschaften von nationaler Bedeutung

Die Gemeinde hält fest, dass eine akzessorischen Prüfung des Bundesinventars der Moorlandschaften zwar durch die Rechtsmittelinstanzen möglich sei, jedoch nur unter Wahrung des bundesrechtlich vorgegebenen Ermessensspielraums des Bundesrats (BGE 127 II 182 E. 5). Eine Korrektur sei nur dann statthaft, wenn der Bundesrat den gegebenen Spielraum überschritten oder missbraucht habe. Dies sei hier nicht

der Fall. Die Grenzziehung des Moorlandschaftsperimeters sei im Benehmen mit dem Kanton unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben erfolgt.

5.2. Auenperimeter Plessurauen

Die Gemeinde führt aus, dass sie sich im Rahmen der Inventarisierung ablehnend zum strittigen Auenperimeter geäußert habe und ihre Anträge teilweise durch das ANU gegenüber dem BAFU gestützt worden seien. Daher sei das Auenobjekt im Anhang 2 der nicht bereinigten Objekte aufgenommen worden.

5.3. Mountainbikewege

Zu den zur Diskussion stehenden Bikewegen erläutert die Gemeinde, bei den Bike-routen "Müliboden–Hinterwald–Bäraried–Holzplatz" und "Medergen–Chüpfer Alp–Tritt" handle es sich um Objekte von lokaler Bedeutung. Ergo sei hier die Flachmoorverordnung nicht anwendbar, da diese nur auf Objekte von nationaler Bedeutung abziele. Beim Schanfigger Höhenweg handle es sich um einen bereits bestehenden Weg, welcher auch nicht ausgebaut werden solle. Die Festlegung im GEP als Mountainbikeweg diene nur dazu, dass öffentliche Interesse an der Nutzung darzutun.

6. Beurteilung der Regierung

6.1. Regionales Raumkonzept Plessur und KRL

Wie die Gemeinde Arosa zurecht ausführt, ist das RegRK der Region Plessur nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung und überdies kein Planungsinstrument der Gemeinde Arosa. Wie auch das KRL, stellt das RegRK eine Grundlage der Nutzungsplanung dar. Beide Planungsinstrumente sind konzeptioneller Natur und nicht allgemeinverbindlich, mithin nur bedingt behördenverbindlich. Daher kann auf den Antrag des USO nicht eingetreten werden.

6.2. Landschaftsschutzzonen

Bezüglich der Forderung, die Landschaftsobjekte mittels einer LSZ umzusetzen, kann auf die vorangehenden Ausführungen unter Kap. E, Ziffer 10.2 verwiesen werden. Dieser Antrag ist somit gegenstandslos.

6.3. Moorlandschaft Faninpass

Soweit die USO eine akzessorische Überprüfung und Anpassung der Moorlandschaft Nr. 227 "Faninpass" beantragt, kann ihr keine Folge geleistet werden.

Die USO beantragt dabei insbesondere, der Bundesperimeter der Moorlandschaft sei zu vergrössern. Eine Korrektur der Grenzziehung wäre jedoch nur zulässig, wenn dem Bundesrat vorgeworfen werden könnte, er habe seinen Beurteilungsspielraum überschritten oder missbraucht. Dies ist vorliegend nicht der Fall und die Abgrenzung der Moorlandschaft erweist sich in materieller Hinsicht als korrekt.

Im Oktober 1991 eröffnete der Bund die Vernehmlassung der Inventarisierung der Moorlandschaft Faninpass bei Kanton, Gemeinden und Regionen. Diese äusserten sich dahingehend, dass den touristischen und landwirtschaftlichen Interessen nicht hinreichend Achtung verschafft wird. Daraufhin erfolgten Verhandlungen der betroffenen Parteien, um allen berechtigten Interessen Rechnung zu tragen. Im Ergebnis wurde der heute rechtskräftige Perimeter 1996 beschlossen.

Art. 23b Abs. 3 NHG beauftragt den Bundesrat ausdrücklich, bei der Abgrenzung der Moorlandschaft bestehende Nutzungen zu berücksichtigen (vgl. zur Auslegung und Entstehungsgeschichte dieser Norm vgl. BGE 143 II 241 [Grimsel]). Der Bundesrat hat somit einen gewissen Interessenausgleich vorzunehmen und verfügt dabei über ein Ermessensspielraum. Die Moorlandschaften Faninpass wurde 1996 mit dem Erlass der MLV als Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung festgesetzt. Der Bundesperimeter umfasste gestützt auf Art. 23b Abs. 3 NHG, neben Flächen nördlich des PASSES auf Territorium der Gemeinde Jenaz, im Wesentlichen die gesamte Alpstufe südlich des Faninpasses. Die Abgrenzung verläuft im Westen auf einer Krete südöstlich des "Cunggels" und dem Bergrücken entlang über "Muschgel" bis hinunter zur Waldgrenze, wobei er im unteren Bereich gegen Westen über die topografisch gegebene Abgrenzung der Geländekammer hinausgeht. Die untere Abgrenzung verläuft entlang der Waldgrenze bis zur Peister Alp. Nach Osten begrenzt wiederum der Bergrücken zwischen "Tamial" und dem Tal "Alagsch" den Bundesperimeter. Die Abgrenzung folgt also weitestgehend den Landschaftsstrukturen. Inwiefern hier eine Überschreitung des bundesrätlichen Ermessensspielraums geltend gemacht werden soll, ist nicht ersichtlich.

Im Jahr 2015 hat der Bund die Anhörung zu einer periodischen Nachführung des Moorlandschaftsinventars (gestützt auf Art. 1 Abs. 2 MLV) sowie der Biotopschutzinventare (gestützt auf Art. 16 Abs. 2 NHV) gestartet. Die Moorlandschaft Faninpass blieb dabei unverändert.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass kein Anlass für eine akzessorische Überprüfung der Moorlandschaft besteht. Entsprechend wird der Antrag der USO, wonach das Bundesinventar der Moorlandschaften in Bezug auf das Objekt Moorlandschaft Nr. 227 "Faninpass" akzessorisch auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen und anzupassen sei, abgewiesen.

6.4. Moorlandschaft Durannapass

Auch hinsichtlich der akzessorischen Überprüfung und Anpassung der Moorlandschaft Nr. 414 "Durannapass" kann den USO keine Folge geleistet werden.

Wie bereits zur Entstehungsgeschichte des Bundesinventars resp. dessen Perimeters am Faninpass wurde auch die Moorlandschaft Durannapass im Oktober 1991 zur Vernehmlassung unterbreitet und nach Verhandlungen 1996 erlassen. Allerdings wurde dieser Perimeter mit Urteil des Verwaltungsgerichts R 00 81 vom 12. Juli 2001 der Perimeter bereits akzessorisch durch das Verwaltungsgericht überprüft und auch angepasst.

Ferner wurde die Moorlandschaft Durannapass im Rahmen der Revision des Bundesinventars im 2017 vergrössert (s.o., Kap. E. Ziff. 10.1). Dabei ist festzustellen, dass sich auch der neue, erweiterte Perimeter weitestgehend an topografischen Merkmalen orientiert. Dort, wo der Perimeter indessen abweicht, umschliesst er weitere Biotope von regionaler Bedeutung, beachtet aber zugleich die alpwirtschaftliche Nutzung im FONDEI. Demnach kann auch hier kein Verstoss des Bundesrats gegen den ihm von der Bundesverfassung und den einschlägigen Gesetzen gegebenen Ermessensspielraum erkannt werden. Daher muss der Antrag der (erneuten) akzessorischen Überprüfung des Perimeters des Moorlandschaftsobjekts Nr. 414 Durannapass abgelehnt werden.

6.5. Biotopschutz

Der Antrag der USO, wonach sämtliche Biotope (von nationaler und regionaler Bedeutung) und Wiesen mit Rote-Liste-Arten einer entsprechenden Schutzzone zuzuweisen seien, erweist sich aufgrund der Ausführungen unter Kap. E, Ziffer 10 als gegenstandslos. In Bezug auf lokale Biotope sowie Wiesen mit Rote-Liste-Arten ist den Ausführungen der Gemeinde Arosa zu folgen. Der Antrag muss, insofern darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

6.6. Naturschutzzone

Wie in der Vernehmlassung der Gemeinde dargelegt, findet sich nördlich des Flachmoors FM-14 523 "Rietboden, Arosa" im NLI kein weiteres Flachmoor. Sollte sich der Antrag auf die beiden Abweichungen der NSZ vom NLI-Perimeter beziehen, so ist der Antrag mit den unter Kap. E, Ziffer 9.3 dargelegten Vorbehalten obsolet.

6.7. Auenwald Isel

Mit Verweis auf die unter Kap. E, Ziffer 9.3 gemachten Ausführungen ist der Antrag der USO gegenstandslos; ein Eintreten ist nicht möglich.

6.8. Wildschutz- und Wildruhegebiete

Dem Antrag der USO, sämtliche Wildschutz- und Wildruhegebiete gemäss AJF als Wald- und Wildschonzone auszuscheiden, kann nicht gefolgt werden. Wie die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 4. Oktober 2022 im Wesentlichen korrekt erläutert, handelt es sich hierbei um unterschiedliche Zielsetzungen. Während die jagdrechtlichen Schon- bzw. Ruhezonen und Asyle auf saisonale Betretungsverbote oder Jagdverbote abzielen, wird mit den Wald- und Wildschonzone im Zonenplan eine langfristige Sicherung der Lebensräume dienen. Der Antrag der USO ist daher nicht zweckmässig und abzulehnen.

6.9. Regelungen zu Snowkites und Variantenskifahren

Insofern die USO beantragen, die neue Wintersportzone Snowkite zwischen dem Skigebiet Hochwang und dem Astserhöreli nicht umzusetzen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Ziel dieser Zonenausscheidung ist mitnichten, wie von den USO impliziert, die Schaffung eines touristischen Angebots. Vielmehr hat die Gemeinde nach Lösungen zur Konzentration und Lenkung dieses Sports gesucht. Das im Rahmen

der Vorprüfung angedachte flächendeckende Verbot des Snowkitens auf dem Gemeindeterritorium konnte nicht gutgeheissen werden, da für ein pauschales Verbot die Rechtsgrundlage fehlt. So stipuliert Art. 699 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ein allgemeines Betretungsrecht für Weiden und Wälder. Einschränkungen sind möglich, aber nur dort, wo dies auch sachlich, z.B. durch Konflikte mit überwiegenden Interessen, begründet ist. Mangels Rechtsgrundlage versucht die Gemeinde Arosa daher mit der hier vorliegenden Regelung das Snowkiten zu kanalisieren. Daher muss der Antrag der USO im Hinblick auf den Schutz der Wildtiere abgewiesen werden.

6.10. Entflechtung Langsamverkehr

Auch in diesem Punkt kann auf die Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden. Die hier genannten Forderungen der USO sind einzelfallweise im Rahmen allfälliger BAB-Verfahren zu klären.

6.11. Mountainbikewege

Bezüglich der Anträge der USO, die Bikestrecken "Arosa, Müliboden-Hinterwald-Bäraried-Holzplatz", "Schanfigger Höhenweg" sowie "Medergen-Chüpfer Alp-Tritt" aus dem GEP zu streichen, kann unter anderem auf die Ausführungen in Kap. G. Ziffer 2.1f. sowie die Ausführungen der Gemeinde in der Vernehmlassung vom 4. Oktober 2022 verwiesen werden. Ergänzend ist festzuhalten, dass gemäss aktuellem Stand der Forschung nicht belegt ist, dass die Ausübung des Mountainbikesports grössere ökologische Auswirkungen auf das Umfeld der Wege hat, als das Wandern (vgl. Michel Stefan, Alles nicht so eindeutig, in: Ride Nr. 84 Mai 2023, S. 37ff. m.w.H.). Da es sich hier um bestehende Wanderwege handelt und die Festlegung des GEP nicht mit einem beabsichtigten Ausbau der Wege für die Bikenutzung einhergeht, kann der Antrag der USO nicht gutgeheissen werden.

6.12. Mountainbikerouten durch Moore und Moorlandschaften

Auch dieser Antrag ist mit Verweis auf die voranstehenden Ausführungen zu den Mountainbikewegen abzuweisen.

6.13. Gewässerraum

Der Antrag der USO erübrigt sich mit Verweis auf Kap. E, Ziffer 8.

6.14. Baulandreserven

Der Antrag ist mit Verweis auf die Ausführungen in Kap. E., Ziffer 1. gegenstandslos.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 28. November 2021 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und folgenden Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, in ihrem Baugesetz sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung entsprechender kommunaler Bestimmungen gelten die folgenden Bestimmungen nach Art. 26 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020):

Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestauschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

- b) Art. 3 Abs. 2 Satz 2 wird nicht genehmigt:
"Das Gemeindeparlament erlässt ein Gesetz betreffend die Delegation der Aufgaben und Befugnisse."
- c) Art. 11, Fussnote 2) wird folgendermassen angepasst:
"Gemäss Lärmschutzgesetzgebung (Art. 43 LSV) und Zuordnung im Zonenplan."

2. Die Zonenpläne 1:2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Triemel, Lüen und Calfreisen-Castiel, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Valmischein, die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:10 000 Süd, Ost und West sowie der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Erhaltungszonen Medergen, Chüpfe, Schmitten Sapün, Dörfji Sapün, Alpa Fondei, Nigglich Hus – Blackter Staffel, Uf em Hof, Meierhof Fondei und Strassberg, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweise genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Bauzonendimensionierung

- a) Die Einzonungen auf den Parzellen Nr. 222, 252 und 253 werden nicht genehmigt.
- b) Die in den Erwägungen aufgeführten und in einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichneten Bauzonenteile werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen, d.h. zur Prüfung weiterer Bauzonenreduktionen innert fünf Jahren, zurückgewiesen.

Die Planbeilage bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses. Bei allfälligen Unstimmigkeiten zwischen den Gebiets- und Parzellenangaben in den Erwägungen und der Planungsbeilage geht letztere vor.

Die von der Genehmigung ausgenommenen respektive zurückgewiesenen Bauzonenteile, deren Abgrenzungen sich aus der Planbeilage ergeben, unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 47 ff. KRG).

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, bezüglich der von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenteile gemäss Planbeilage eine kommunale Planungszone nach Art. 21 KRG zu erlassen.

Beschliesst die Gemeinde innerhalb eines Jahres keine Planungszone, erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art. 23 Abs. 2 KRG, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 23 KRG gegeben sind.

2.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:

- a) Einzonung Parzelle Nr. 278: 191 m² (Abgabe 50 % des Mehrwerts)
- b) Einzonung Parzelle Nr. 741: 108 m² (Abgabe 50 % des Mehrwerts)

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 28. November 2021 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnten Einzonungen gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.2 lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.2 lit. c) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

e) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) **Bezug der fälligen Abgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.2 lit. c) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

g) **Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung**

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.3 Anordnungen zu den Bauverpflichtungen

a) **Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung**

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 6 BauG.

b) **Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtungen anzumerken.

2.4 Weitere Vorbehalte, Anweisungen und Anliegen

a) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (7/22) wird die auf der Parzelle Nr. 17 552 festgelegte Zone für Grünflächen nicht genehmigt und im Sinne der Erwägungen im Beschwerdeentscheid an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

b) Die Gewerbezone c (Gc) im Gebiet "Rütland/Haspelgrube" sowie die bestehende Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe (G2E) im Gebiet "Brünst" werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Zonenzuweisung der Parzellen Nrn. 18 042, 13 097 sowie 16 601 zu überprüfen und bei nächster sich bietenden Gelegenheit anzupassen.
- d) Die Gemeinde wird angewiesen, die nötigen Massnahmen für die Legalisierung des Skill Centers Arosa zu ergreifen oder eine Wiederherstellung zu veranlassen.
- e) In Pagig wurde zwar am nördlichen Rand der Parzelle Nr. 16 041 der Waldumriss des Amts für Wald und Naturgefahren korrekt übernommen. Zwischenzeitlich wurden die Erschliessungsflächen (Zufahrt zur Parzelle Nr. 16 042) sowie die Parzelle Nr. 16 046 aus dem Waldumriss entlassen. Die Gemeinde wird ersucht, die Waldflächen im Bereich der Parzellen Nrn. 16 041 und 12 064 bei nächster Gelegenheit anzupassen.
- f) Der Wintersportzone auf den Parzellen Nrn. 252 und 253, aber auch den weiteren Planbestandteilen der vorliegenden Gesamtrevision kommt, soweit sie durch die Teilrevision Schneesportgebiet Arosa Ost tangiert werden, keine Planbeständigkeit zu.
- g) Die Wintersportzonen für die Loipen im Raum Welschtobel und Iselwald/Furggabach in der Aue A-434 Isel bzw. in der Landschaftsschutzzone müssen zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
- h) Der Darstellungsfehler bei der Gewässerraumzone auf Parzelle Nr. 2114 wird gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG direkt korrigiert.
- i) Die Gemeinde wird angewiesen, die TWW-Objekte Nrn. TWW-11 039 "Te-wald", TWW-11 122 "Lieggboden" sowie TWW-11386 "Schluocht" bei nächster Gelegenheit vollständig der Trockenstandortzone zuzuweisen.
- j) Die Flachmoore FM-742 Ried Faninpass und FM-751 sind bei nächster Gelegenheit vollständig in der Nutzungsplanung umzusetzen.

- k) Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit die Auenobjekte entsprechend dem Bundesinventar anzupassen.
- l) Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaftsschutzzone im Bereich der Moorlandschaft Durannapass bei nächster Gelegenheit auf den aktuellen Perimeter anzupassen.
- m) Ferner wird die Gemeinde angewiesen, sich mit dem Amt für Natur und Umwelt in Verbindung zu setzen, um ein verbindliches Vorgehen zur Festlegung konkreter Schutzziele für die beiden Moorlandschaften auf Aroser Territorium zu vereinbaren.
- n) Bezüglich der Alpsiedlung "Lafet" wird die Gemeinde angewiesen, eine Zuweisung des fehlenden Teils zu einer Landschaftsschutzzone bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu prüfen.
- o) Die Kulturlandschaft 06.LK.01 "Bortis–Caluenja–Vascrestis–Zyanos–Muntanaun–Gärbi" (Castiel/Lüen) ist gestützt auf das kantonale Landschaftsinventar bei nächster Gelegenheit vollständig der Landschaftsschutzzone zuzuweisen. Allfällige Abweichungen sind gestützt auf eine Interessenabwägung zu begründen (Art. 47 RPV).
- p) Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen im Bereich der Älpliquelle zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Des Weiteren wird die Gemeinde angewiesen, detaillierte Schutzzonen für sämtliche Quellen von öffentlichem Interesse auszuscheiden und dadurch die summarischen Schutzzonen abzulösen. Liegen diese vor, hat die Gemeinde diese mittels einer Teilrevision den Grundwasser- und Quellschutzzonen zuzuweisen und die übrigen Grundwasser- und Quellschutzzonen aufzuheben. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässerschutzbereiche A_U nicht der Grundwasser- und Quellschutzzonen zuzuweisen sind.

- q) In den Folgeverfahren (Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone) sind die Konflikte von Anlagen in den Grundwasser- und Quellschutzzonen aufzuzeigen und zu bereinigen. Falls dies nicht möglich ist, sind alternative Routen vorzusehen. Dies kann auch bei bestehenden Anlagen erforderlich sein.
 - r) Die summarische Schutzzone der Quelle "Oberdorf" in Castiel wird teilweise von der Bauzone überlagert. Sollten für die Quelle dennoch detaillierte Schutzzonen ausgeschieden werden, hat die Gemeinde Arosa im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Schutzzonenreglemente zu berücksichtigen.
 - s) Die Materialabbauzonen "Balnettis" und "In de Halda" werden nicht genehmigt.
 - t) Ebenso werden die Deponiezonen "Inner Sand", "Schluocht", "Unter Fatschel", "Saga", "Egga" und "Bruchhalde" nicht genehmigt. Für die Deponien ist – sofern noch nicht erfolgt – ein Abschlussprojekt einzureichen.
 - u) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten künftigen Einzonung beim Bahnhof Arosa in eine Hotelzone (Bauvorhaben [REDACTED]) Art. 29 LSV zur Anwendung kommt und die Einhaltung des Planungswertes nachzuweisen sein wird. Dazu ist eine frühzeitige Prüfung der Lärmbelastung insbesondere infolge des Bahnbetriebs der RhB zu empfehlen. Ferner ist dort Art. 16 NISV zu beachten ist.
 - v) Die Gemeinde wird angewiesen, die Zone Wildtierkorridore im Gebiet von Litzirüti bei nächster Gelegenheit zu ergänzen.
3. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Lünen sowie Calfreisen-Castiel**, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

- a) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (7/22) wird der auf der Parzelle Nr. 17 552 festgelegte Anpassungsbereich nicht genehmigt und im Sinne der Erwägungen im Beschwerdeentscheid an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Umsetzung des Umgebungsbereiches gemäss ISOS für das Dorf Calfreisen in der Nutzungsplanung gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung bei nächster sich bietenden Gelegenheit vorzunehmen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans, Kap. 5.4. zu prüfen.
 - d) Mangels Gesamtkonzept über das Ortsbild im Sinne des Art. 35a KRVO müssen die als ortsbildprägend definierten Gebäude zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
 - e) Die Gebäude Assek.-Nrn. 1-322 und 1-324 in Strassberg sowie 1-375-A in Medergen werden mittels direkter Korrektur als "geschützte Bauten" gekennzeichnet.
 - f) Die Schutzzuweisung des Gebäudes Assek.-Nr. 71 ist bei nächster sich bietenden Gelegenheit zu prüfen. Bis diese erfolgt ist, sind die Bestimmungen für vorläufig geschützte Bauten anzuwenden.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Lünen, Calfreisen-Castiel** sowie die **Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:10 000 West, Süd und Ost**, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
- a) Im Gebiet "Bleis" müssen der "Anschlusspunkt (Wirtschaftsweg), geplant" sowie der "Land- und Fortwirtschaftsweg" ab dem Abzweiger am nördlichen

Ende der Strassenparzelle Nr. 16 249 innerhalb des TWW-Objekts zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

- b) Beim Weg Müliboden–Holzplatz ist bei allfälligen baulichen Massnahmen grösste Zurückhaltung zu üben. Zudem ist auf eine Vermarktung der Wegstrecke – sei es als Wander- oder als Bikeweg –, welche zu Nutzungsintensivierung führen, zu verzichten.
 - c) Der Weg Medergen–Seebijboden–Tritt darf nicht durch Ausbaumassnahmen verbreitert werden; auch zusätzliche Wegführungen zur räumlichen Entflechtung der Nutzergruppen können nicht gutgeheissen werden.
5. Die **Generellen Erschliessungspäne Ver- und Entsorgung 1:2000 Innera-rosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Triemel, Valmischein, Lünen, Calfreisen-Castiel** sowie die **Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:10 000 Süd, Ost und West**, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
- Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung bei nächster Gelegenheit auf Grundlage der Generellen Entwässerungspläne und des Leitungskatasters nachzuführen.
6. Die Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Der Gemeindevorstand Arosa wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 28. November 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG;

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin