

Kanton Graubünden Gemeinde Arosa



Totalrevision der Ortsplanung Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Arosa, Totalrevision der Ortsplanung
Projektnummer: 28049
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand

Bearbeitungsdatum: 28. November 2021

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\arosa\27049_[24049]_op_revision\01_rap\02_resultate\04_planungs_und_mitwirkungsbericht\20210805_totalrev_op_arosa_pmb.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung	8
2.	Ausgangslage	11
2.1	Anlass und Zielsetzung	11
2.2	Organisation und Verantwortlichkeiten	11
3.	Vorgehensweise und Ablauf der Planung	13
3.1	Ausgangslage	13
3.2	Prozessorganisation	15
3.3	Grundlagenarbeit	15
3.4	Definition Kernthemen	15
3.5	Bevölkerungskonferenz	16
3.5.1	Ablauf	16
3.5.2	Ergebnisübersicht	17
3.6	Masterplan	19
3.7	Prioritäre Teilvorhaben	21
3.8	Bearbeitung / Harmonisierung Baugesetz	22
3.9	Zusammenführung / Digitalisierung Nutzungspläne	23
3.10	Siedlungsanalyse	23
3.11	Wanderweg- und Bikeroutenkonzept	24
3.12	Bärenland	26
3.13	Deponieplanung	27
3.13.1	Erweiterung Deponie Ris	28
3.13.2	Sammel- und Sortierplatz Bruchhalde	28
3.14	Gewässerraumzonenausscheidung	29
3.15	Wald- und Wildschonzone	31
3.16	Wildtierkorridore	33
3.17	Zone für Energieanlagen	34
3.18	Steuerungsgruppe / Planungskommission	34
3.19	Informationsveranstaltung I	35
3.20	Sprechstunden zur Totalrevision	35
3.21	Vorprüfung	36
3.22	Behandlung im Gemeindevorstand	36
3.23	Parlament: Information	36
3.24	Mitwirkungsauflage I und Sprechstunden	37



3.25	Mitwirkungsauflage II	37
3.26	Parlament: Verabschiedung	38
3.27	Informationsveranstaltung II	38
3.28	Beschluss Urnengemeinde und Genehmigung	38
4.	Grundlagen und Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	39
4.1	Kantonaler Richtplan	39
4.2	Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept Plessur	39
4.3	Inventare	40
4.3.1	Natur- und Landschaftsinventar	40
4.3.2	Siedlungsanalyse/Inventarliste Denkmalpflege	40
4.3.3	Ortsbildprägende Bauten	40
4.3.4	Landschaftsprägende Bauten (LPB)	43
4.3.5	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)	45
4.4	Erfassungsbereich Naturgefahren	45
4.5	Gefahrenzonen	45
4.6	Wald	49
4.7	Grundwasser- und Quellschutzzonen	49
4.8	Archäologie	50
5.	Kommunales, räumliches Leitbild (KRL)	51
6.	Bauzonendimensionierung	52
6.1	Ausgangslage	52
6.2	Datenblatt des Amts für Raumentwicklung	53
6.2.1	Bauzonenstatistik	53
6.2.2	Kapazitätsreserve Wohnen	54
6.2.3	Bedarf Wohnen, Bilanz Wohnen	55
6.3	Überprüfung des Gemeindedatenblatts	55
6.4	Beurteilung der Situation für Arosa	56
6.5	Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets	57
6.6	Sicherstellung der haushälterischen Nutzung des Bodens	61
7.	Zusammenführung / Harmonisierung	62
7.1	Nachführungen der Nutzungsplanung	62
7.2	Harmonisierung, Aktualisierung und Neuausscheidung Zonenarten	65
7.2.1	Messweisen	65
7.2.2	Bauzonen	67
7.2.3	Nichtbauzonen	68



7.3	Planbeständigkeit der Totalrevision	69
8.	Zonenplan	70
8.1	Übersicht	70
8.1.1	Grundnutzung Bauzonen	70
8.1.2	Grundnutzung Nichtbauzonen	71
8.1.3	Überlagerte Nutzungen	71
8.2	Bauzonen	72
8.2.1	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	72
8.2.2	Arbeitszonen	76
8.2.3	Hotelzone (Carmenna)	84
8.2.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	84
8.2.5	Zone für touristische Einrichtungen	87
8.2.6	Bauzonenbilanz	88
8.2.7	Zone für Grünflächen	89
8.3	Nichtbauzonen	89
8.3.1	Erhaltungszone	89
8.3.2	Landwirtschaftszone	89
8.3.3	Freihaltezone	89
8.3.4	Campingzone	90
8.3.5	Zone für Energieanlagen	90
8.3.6	Golfzone	91
8.3.7	Zone für künftige bauliche Nutzung	91
8.3.8	Übriges Gemeindegebiet	91
8.3.9	Lagerzone	91
8.4	Überlagerte Zonen	91
8.4.1	Naturschutzzone	91
8.4.2	Landschaftsschutzzone	92
8.4.3	Archäologiezone / Archäologische Schutzzone	92
8.4.4	Grundwasser- und Quellschutzzone	92
8.4.5	Gefahrenzonen	92
8.4.6	Wald- und Wildschonzone	92
8.4.7	Zone Wildtierkorridor	92
8.4.8	Trockenstandortzone	93
8.4.9	Gewässerraumzone	93
8.4.10	Wintersportzone	93
8.4.11	Wintersportzone Snowkite	93
8.4.12	Spiel- und Erlebniszone	93



8.4.13	Zone Bärenland	94
8.4.14	Materialabbauzone	94
8.4.15	Deponiezone (Deponie Typ A und B)	94
8.4.16	Materialbewirtschaftungszone	94
8.4.17	Schneedeponiezone	94
8.5	Weitere Zonenplaninhalte	95
8.5.1	Quartierpläne	95
8.5.2	Statische Waldgrenzen	95
8.5.3	Baulinie (Waldabstand / reduziert)	95
8.5.4	Baulinie (Gewässerabstand / reduziert)	95
8.5.5	Erfassungsbereich Naturgefahren	96
9.	Genereller Gestaltungsplan	97
9.1	Allgemeines	97
9.2	Calfreisen	99
9.3	Castiel	99
9.4	Lüen	100
9.5	St. Peter-Pagig	101
9.6	Molinis	101
9.7	Peist	102
9.8	Langwies	103
9.9	Arosa	103
10.	Genereller Erschliessungsplan	105
10.1	Verkehr	105
10.2	Ver- und Entsorgung	109
10.3	Inhalte Beschneigung (Skigebiet Arosa)	110
11.	Baugesetz	111
11.1	Allgemeines	111
11.1.1	Sicherung der Baulandverfügbarkeit / Mehrwertabgabe (Art. 2)	111
11.1.2	Behördenorganisation (Art. 3 bis 5)	111
11.2	Grundordnung	112
11.2.1	Zuständigkeiten (Art. 7)	112
11.2.2	Zonenplan (Art. 8 bis 40)	112
11.2.3	Genereller Gestaltungsplan (Art. 40 bis 49)	120
11.2.4	Genereller Erschliessungsplan (Art. 50 bis 57)	120
11.2.5	Folgeplanungen (Art. 58)	120



11.3	Kommunale Bauvorschriften	120
11.3.1	Formelles Baurecht (Art. 59 und 60)	120
11.3.2	Sicherheit und Gesundheit (Art. 61)	120
11.3.3	Gestaltung (Art. 62 bis 69)	121
11.3.4	Verkehr (Art. 70 bis 75)	122
11.4	Erschliessungsordnung	122
12.	Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	123
13.	Übersicht Beilagen	125



1. Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der vorliegenden Planung werden die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (RPG1, kantonaler Richtplan etc.) umgesetzt.

Die Gemeinde Arosa hat die Bevölkerung im Jahr 2015 mittels einer Konferenz frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen, die Anliegen und Bedürfnisse abgefragt und die Stossrichtungen in den unterschiedlichen raumplanerischen Themen wie bspw. Siedlungsentwicklung Wohnen, Siedlungsentwicklung Gewerbe (Arbeitsplätze), Tourismus, Freizeit, Erholung, Erschliessung, Infrastrukturen, Natur, Landschaft oder Landwirtschaft thematisiert. Aus der Bevölkerungskonferenz resultierte ein Masterplan für die Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden und die Totalrevision der Ortsplanung. Die Stossrichtungen für die Ortsplanungsrevision wurden im Jahr 2018 durch den Gemeindevorstand Arosa mittels aktualisierter Leitsätze überprüft und konkretisiert. Nach der Vorprüfung im Jahr 2019 wurden die Leitsätze in Form des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) mit Zielen, Massnahmen und Plänen ergänzt. Das KRL Arosa wurde zusammen mit der Planungskommission entwickelt und geniesst eine breite Abstützung in der Bevölkerung. Das KRL wurde mit Beschluss vom 23. Dezember 2020 durch den Gemeindevorstand erlassen.

Die diversen Teilthemen der Revision der Ortsplanung wurden mit einer grossen Sorgfalt und dem jeweiligen Einbezug relevanter Akteure ausgearbeitet. Aus der Sicht der Gemeinde Arosa muss im gleichen Zug auch die Wohn-, Misch- und Zentrumszone redimensioniert werden damit den Vorgaben des Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Festlegung der Bauzonen auf den 15-Jahres-Bedarf und Reduktion überdimensionierter Bauzonen) entsprochen werden kann. Der für die Ortsplanung ausgearbeitete Vorschlag zur Redimensionierung der Wohn-, Misch-, Zentrumszonen ist ein Kompromiss, zu Gunsten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Arosa. Gemäss dem technischen Gemeindedatenblatt des Kantons müssten gestützt auf die rein theoretischen Werte weitere Rückzonungen vorgenommen werden. Die Auswahl der betroffenen Flächen, welche sich bis anhin der



Wohn-, Misch- und Zentrumszonen befunden haben und künftig nicht mehr zur Überbauung genutzt werden können, kann planerisch, technisch und politisch begründet werden. Durch die Umsetzung der Mobilisierung von neu geschaffenen Bauzonenreserven können ortschaftsbezogene und bedarfsgerechte Wohnbauzonen für verschiedene Wohnformen in der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortschaft Arosa liegt am Ende des Tals Schanfigg. Ein besonderer Ort für erholsame Ferientage, aber auch für einen abwechslungsreichen Alltag mit viel Erholungsraum für unterschiedliche Aktivitäten. Die idyllischen Ortschaften im Schanfigg strahlen durch die ursprünglichen, historischen Bauten und Aussenräume einen wertgeschätzten Charme aus und die Einheimischen pflegen untereinander ein traditionelles Dorfleben.

Die Ortschaft Arosa, mit einer Höhenlage von rund 1'800 m ü.M., zeichnet sich durch Schneesicherheit im Winter und angenehmen Temperaturen im Sommer aus. Mit diesen Vorzügen verfügt Arosa über eine hervorragende Ausgangslage als Standort für eine erfolgreiche Tourismusdestination, deren zukünftiger Entwicklung mit viel Zuversicht entgegen geschaut werden darf. Neben einem attraktiven Tourismusangebot steht in Arosa aber auch die Wohnortattraktivität für Einheimische im Fokus. Ein weiteres Kriterium für einen Wohnortwechsel nach, insbesondere für Familien, ist der Wunsch nach einem Eigenheim mit Platz für Kinder und Haustiere. Nach Inkrafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung ist die Nachfrage nach bestehenden, altrechtlich taxierten und deshalb noch umnutzbaren Objekten gestiegen. Diese sind daher für Einheimische kaum erschwinglich. Doch zeigt das Zweitwohnungsgesetz auch Chancen für eine Grossgemeinde wie Arosa auf. Erfreulich ist, dass einige Zweitwohnungsbesitzer sich letztlich derart zu Arosa hingezogen fühlen, dass sie ihren dritten Lebensabschnitt in Arosa verbringen wollen und zu Einheimischen werden. Sie beleben damit das Schanfigg und werden wertgeschätzte Einwohnende.

Daher ist es enorm wichtig, dass in sämtlichen Ortschaften für junge Familien und Paare im Früh- oder Pensionsalter bedürfnisgerechte, interessante und geeignete Baulandreserven zur Verfügung stehen.



2. Ausgangslage

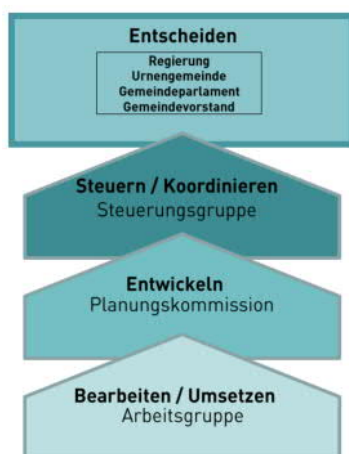
2.1 Anlass und Zielsetzung

Die ehemaligen Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, Molinis, Peist und St. Peter-Pagig haben per 01.01.2013 zur neuen Grossgemeinde Arosa fusioniert. Eine zentrale Aufgabe der neuen Gemeinde umfasst die Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanung. Diese soll gleichzeitig auf neue Entwicklungen ausgerichtet und nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit modern ausgestattet werden, so dass sich Ökonomie und Gesellschaft raumverträglich entwickeln können. Für die Gemeinde ist die Erledigung dieser Aufgabe von grösster Bedeutung, weil eine aktualisierte Ortsplanung – neben der Finanzplanung – ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Entwicklung einer Gemeinde darstellt. Die Zusammenführung entlastet sodann die Gemeindeadministration davon, sich mit den unterschiedlichen Gesetzen und Plandossiers der ehemaligen Gemeinden auseinandersetzen zu müssen.

Ziel war die schnellstmögliche Aktualisierung, Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, welche fusioniert sind zur Gemeinde Arosa. Dabei sollten Innensichten und Aussensichten nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit projektbezogen und zielgerichtet eingearbeitet und in Wert gesetzt werden. Gestützt auf einen Masterplan und das kommunale räumliche Leitbild (KRL) sollten sodann punktuell und gezielt Teilgebietsplanungen angestossen und abgearbeitet werden, welche von der Gemeinde priorisiert wurden.

2.2 Organisation und Verantwortlichkeiten

Gemeindeintern amtiert der Gemeindevorstand als oberstes Gremium für die Bearbeitung und die Entscheidungen zur Revision der Ortsplanung. Letztendlich wird jedoch die Bevölkerung über die nutzungsplanerischen Instrumente abstimmen.



Die Steuerungsgruppe wird durch die politische Führungsperson des Ressorts Hochbau und Planung geleitet. Sie ist verantwortlich für die Prozessabwicklung. Das Coaching erfolgt durch die STW AG für Raumplanung, verantwortlich [REDACTED].

Die Planungskommission wird von der politischen Führungsperson des Ressorts Hochbau und Planung geleitet, vom Departementschef Tiefbau begleitet und von der STW AG für Raumplanung gecoacht. Die Planungskommission wird mit Wissensträgern aus der Gemeinde mit vertieften Kenntnissen zu verschiedenen Sachgebieten und angemessener örtlicher Verteilung und Verankerung gebildet. Sie ist verantwortlich für die inhaltliche Ausrichtung und Entwicklung der Ortsplanung.

Das Parlament hat zur Vorberatung der vom Gemeindevorstand zuhanden des Parlaments verabschiedeten Vorlage eine parlamentarische Vorberatungskommission aus fünf Parlamentsmitgliedern eingesetzt. Aufgrund der Behördenneuwahl per Anfang 2021 wurden zwei Mitglieder ersetzt. Zur Unterstützung wurden ehemalige Bauamtsleiter in die Vorberatungskommissionssitzungen eingeladen. Die parlamentarische Vorberatungskommission wurde von [REDACTED] geleitet. Die weiteren Mitglieder waren [REDACTED]

[REDACTED] sowie die beigezogenen [REDACTED] [REDACTED] Nach mehreren Sitzungen hat die parlamentarische Vorberatungskommission Mitte August 2021 eine umfassende Stellungnahme mit zahlreichen Änderungsanträgen zuhanden des Parlaments verabschiedet. Die Anträge der parlamentarischen Vorberatungskommission wurden an der Parlamentssitzung vom 16. September 2021 behandelt und mehrheitlich gutgeheissen. Die Anpassungen an den Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung wurden in der Folge vorgenommen.



3. Vorgehensweise und Ablauf der Planung

3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Arosa beschäftigt sich seit dem politischen Zusammenschluss der acht ehemaligen Gemeinden mit der Thematik der Ortsplanungsrevision, der Harmonisierung und Zusammenführung von Baugesetzen und Zonenplänen. Dazu haben im Jahr 2013 zahlreiche Gespräche zwischen den Verantwortlichen der Gemeinde, insbesondere dem Departement Hochbau und Planung, dem Amt für Raumentwicklung (ARE GR) sowie der STW AG für Raumplanung stattgefunden. Neben der «klassischen» Variante, bei der sämtliche Arbeiten in einem Gesamtauftrag durch ein Raumplanungsbüro ausgeführt werden, ist auch eine Variante möglich, bei der das Raumplanungsbüro den Prozess der Zusammenführung in einer Art Moderation begleitet. Der grosse Vorteil dieser Variante ist, dass das Leistungsspektrum des Auftrags vor der Auftragsvergabe nicht bis ins letzte Detail definiert werden muss. Auch nach der Auftragsvergabe besteht somit die Flexibilität, auf Wünsche des Auftragsgebers einzugehen und die Erkenntnisse des Planungsprozesses in das weitere Vorgehen einfließen zu lassen.

Die STW AG für Raumplanung hat aufgrund von diversen Gesprächen mit dem Ressort Hochbau und Planung ein mögliches Vorgehen für die Zusammenführung der Ortsplanung erarbeitet. Das Vorgehen sah folgende Schritte vor:

1. Prozessorganisation: Die Schemaabläufe betreffend Organisation und Verantwortlichkeiten werden erstellt und festgesetzt, es wird ein Terminplan erstellt und eine Datenplattform bereitgestellt.
2. Grundlagenbeschaffung: Die wichtigsten Grundlagen (statistische Daten, Ortsplanungen der bisherigen Gemeinden, Entwicklungsleitbilder, überörtliche Planungen etc.) werden zusammengestellt und in einem Dossier digital oder analog für die weiteren Arbeiten bereitgestellt.



3. Definition Kernthemen: Vorbereitung und Durchführung einer Klausurtagung des Gemeindevorstands mit Beteiligung von Dritten / Fachexperten für die Aussensicht und auf Basis der Grundlagenarbeit. Ziel der Klausurtagung ist eine «Road map» für die Bevölkerungskonferenz.
4. Bevölkerungskonferenz zu den Kernthemen und Auswertung: Planung und Durchführung einer «Bevölkerungskonferenz». Die Resultate der Bevölkerungskonferenz werden in einem Auswertungsbericht festgehalten.
5. Masterplan: Aufgrund des Auswertungsberichts wird ein Masterplan zu den wichtigsten zu verfolgenden Projekten und Sachbereichen betreffend die räumliche Entwicklung der Gemeinde verfasst. Die Masterplaninhalte werden mit Kurzbeschreibung, Zielsetzung, Priorisierung, Vorgehensvorschlag, Anforderungen, Sachbearbeitung, Terminierung, Priorisierung und fallweise mit grober Aufwandsschätzung festgehalten.
6. Projektskizzen zu den Kernthemen gemäss Masterplan: Die Inhalte des Masterplans mit 1. Priorität, welche in den nachfolgenden 1 - 2 Jahren anzustossen / abzuarbeiten sind, werden detailliert beschrieben, die benötigten Grundlagen werden gesammelt und die Kosten für die Teilprojekte werden geschätzt.
7. Bearbeitung der priorisierten Teilprojekte und Teilaufgaben: Die Bearbeitung der Teilprojekte erfolgt nicht durch die STW AG für Raumplanung, diese ist aber in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Gemeinde für die Koordination der Leistungen der beauftragten Unternehmungen zuständig.

Dieser grobe Vorgehensvorschlag wurde von der Gemeinde gutgeheissen und der Auftrag für die Zusammenführung der Ortsplanung der Gemeinde Arosa in diesem Sinne wurde der STW AG für Raumplanung an der Gemeindevorstandssitzung vom 8. April 2014 erteilt. Der Kickoff für die Arbeiten erfolgte am 30. April 2014 (Eingang Auftragsvergabe).



3.2 Prozessorganisation

Die Organisation (Zusammensetzung Steuerungsgruppe und Planungskommission), die Kommunikation, die Zusammenarbeit und ein erster Terminplan wurden zwischen der STW AG für Raumplanung und dem Departement Hochbau und Planung erarbeitet und an einer Startsituation der Steuerungsgruppe am 19. Juni 2014 konkretisiert.

3.3 Grundlagenarbeit

Im Sommer 2014 wurde ein umfassender Grundlagenbericht erstellt. In den Monaten August und September 2014 wurden verschiedene Gespräche mit Wissensträgern aus den ehemaligen Gemeinden durchgeführt. Diese Ergebnisse sind in den Grundlagenbericht eingeflossen. Die Grundlagenarbeiten wurden der Planungskommission zur Verfügung gestellt und wurden nach Einarbeitung entsprechender Rückmeldungen mit dem definitiven Grundlagenbericht mit Datum vom 24. Oktober 2014 abgeschlossen (vgl. Beilage 1).

Am 9. Oktober 2014 hat eine gemeinsame Sitzung der Steuerungsgruppe und der Planungskommission stattgefunden, an welcher insbesondere das Vorgehen für die weiteren Schritte festgelegt wurde.

3.4 Definition Kernthemen

Die Mitglieder der Steuerungsgruppe und der Planungskommission wurden angehalten, drei wichtige Themen bzgl. der Ortsplanungsrevision mitzuteilen. Diese wurde als Vorbereitung gesammelt und gruppiert sowie anschliessend an einer Klausur des Gemeindevorstands am 2. Dezember 2014 verfeinert und definiert. Es wurde beschlossen, dass die Themenkreise Siedlung, Tourismus, Natur/Landschaft an der Bevölkerungskonferenz auf einer eher hohen Flughöhe als Vision diskutiert werden sollen. Als Synthese dieser Diskussionen im Gemeindevorstand entstand folgendes Plakat als Grundlage für die nachfolgende Bevölkerungskonferenz.

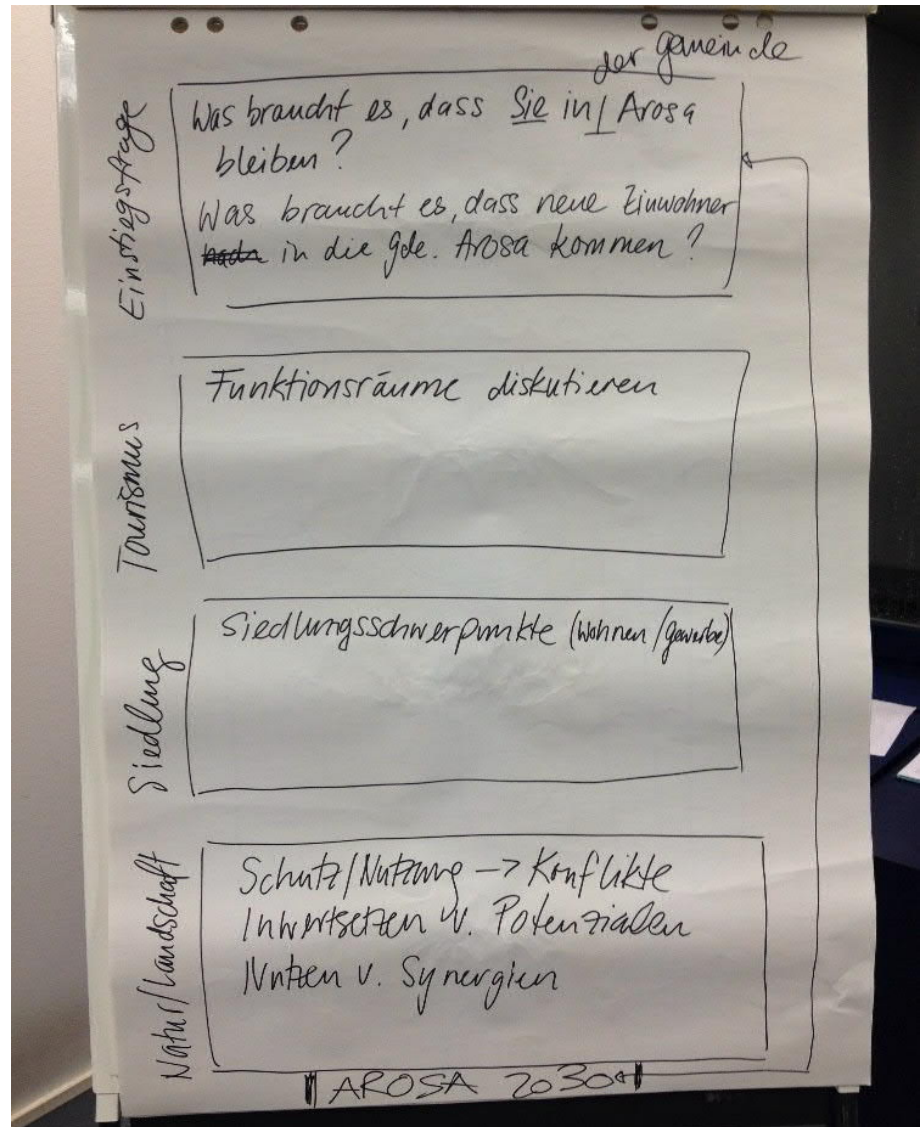


Abb. Definition der Kernthemen im Rahmen der Bevölkerungskonferenz

3.5 Bevölkerungskonferenz

3.5.1 Ablauf

An der Bevölkerungskonferenz, welche am 31. Januar 2015 stattgefunden hat, haben 139 Einwohnerinnen und Einwohner und 6 Vertreter von VivArosa gemeinsam Ideen gesammelt und Meinungen einander gegenübergestellt. In diesem stark partizipativen Prozessschritt wurde über Entwicklungsvorstellungen, Herausforderungen und Lösungsansätze in den verschiedenen vordefinierten Themenkreisen diskutiert.



Zielsetzung der Konferenz:

- Aufnehmen der Bedürfnisse und Ideen aus der Bevölkerung.
- Entwickeln wichtiger Grundlagen für die anstehende Ortsplanungsrevision
- Austausch und Identitätsbildung in der «neuen» Gemeinde

Die Ergebnisse aus der Veranstaltung wurden in einem Ergebnisbericht dokumentiert. Dieser widerspiegelt den Ablauf und die Ergebnisse der Konferenz ungefiltert.

Am 8. April 2015 hat eine Ergebnisveranstaltung mit ca. 50 Teilnehmern stattgefunden, an welcher die Resultate der Bevölkerungskonferenz sowie das weitere Vorgehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision erläutert wurden. Verschiedenen Interessierten, welche an der Bevölkerungskonferenz nicht teilnehmen konnten, wurde die Möglichkeit zur Mitwirkung, zur Fragenstellung sowie zur Anbringung von Einwendungen und Vorschlägen geboten. Der Ergebnisbericht zur Bevölkerungskonferenz vom 31. Januar 2015 wurde mit den Inhalten der Ergebnisveranstaltung vom 8. April 2015 ergänzt (vgl. Beilage 2).

3.5.2 Ergebnisübersicht

Die Bevölkerungskonferenz war in die verschiedenen Blöcke «Einstiegsfragen», «Funktionsräume», «Siedlungsentwicklung», «Schutz / Nutzung» und «Arosa 2030» gegliedert.

Die wichtigsten Ergebnisse konnten in den verschiedenen Themenbereichen herausgefiltert werden:

Einstiegsfragen

Die folgenden Einstiegsfragen wurden gestellt:

- *«Was braucht es, damit Sie in der Gemeinde Arosa bleiben?»*
- *«Was braucht es, damit neue Einwohner in die Gemeinde Arosa kommen?»*



Nachfolgend die wichtigsten Aussagen / Ergebnisse:

- Arbeitsplätze schaffen und erhalten
- Gesellschaftliche Aspekte (Identität, funktionierende Gemeinschaft)
- Versorgung / Erschliessung (ÖV, Glasfasernetz, Infrastruktur)

Funktionsräume

Die folgenden Funktionsräume wurden vordefiniert als Diskussionsbasis zur Verfügung gestellt:

- *«Ortschaft Arosa: zentraler Intensiv-Tourismus und Standort für Übernachtungskapazitäten»*
- *«Hochwang: intensiv-touristischer Ergänzungsraum»*
- *«Oberes Schanfigg: extensiv-touristischer Ergänzungsraum für den natur- und kulturnahen Tourismus»*
- *«Unteres Schanfigg: attraktiver Wohnstandort für Personen, die in Chur und im Rheintal arbeiten»*

Nachfolgend die wichtigsten Aussagen / Ergebnisse:

- Touristische Massnahmen / Projekte (Gebietsverbindungen, sanfter Tourismus im Tal, Wanderweg- und Bikeroutenkonzept)
- Wohnbaulandentwicklung (Bauland in ganzer Gemeinde bereitstellen, bestehender Wohnraum besser nutzen, Skepsis zu reinen «Pendlergemeinden»)
- Erschliessung (ÖV-Ausbau, Verbindungsvisionen (z.B. Arosa-Davos))
- Natur / Landschaft (Natur besser vermarkten, Schutz wo nötig und sinnvoll (z.B. linke Plessurseite))

Siedlungsentwicklung

Zum Themenkreis Siedlungsentwicklung waren die folgenden wichtigsten Aussagen / Ergebnisse zu verzeichnen:

- Wohnen (tendenziell Wohnraum in allen Ortschaften bereitstellen, attraktiv und bezahlbar, Standorte abklären)
- Gewerbe (Nutzung Leerstand, reine Gewerbezone konzentrieren, Standort abklären Mischnutzung in allen Ortschaften ermöglichen, Entflechtung prüfen)



- Abhängigkeit Erschliessung / Siedlungsentwicklung (Ausbau öffentlicher Verkehr und Strasseninfrastruktur)

Schutz / Nutzung

Zum Themenkreis Schutz / Nutzung waren die folgenden wichtigsten Aussagen / Ergebnisse zu verzeichnen:

- Tourismus / Erholung (Potential im Tal für natur- und kulturnahen Tourismus, Agrartourismus, Wandern, Skitouren, Bike, Lehrpfade etc.)
- Natur / Landschaft (Schutz von unberührten Gebieten, Landschaftsprägende Bauten / Erhaltungszonen, Erhalt Ortsbilder Walserfraktionen, Information / Vermarktung)

Arosa 2030

Die Einstiegsfragen wurden zum Abschluss erneut gestellt und die wichtigste Aussage war, dass die Themengruppen Arbeit und Tourismus mit Abstand am höchsten priorisiert wurden. Zusätzlich waren folgende wichtigste Aussagen / Ergebnisse zu verzeichnen:

- Tourismus (Bärenland umsetzen, Bikeinfrastruktur / Downhill, etc.)
- Infrastruktur (Tunnel Davos, St. Luzi Brücke Chur)
- Gewerbe (Bauland verfügbar machen)

3.6 Masterplan

Die Ergebnisse der Konferenzen dienten der Planungskommission als Grundlage für die Weiterbearbeitung. Aus diesen Ergebnissen wurde anschliessend ein Masterplan mit einer Priorisierung von Umsetzungsmassnahmen erstellt, welcher an Planungskommissions- und Steuerungsgruppensitzungen im Februar und März 2015 erarbeitet worden ist.

Der Masterplan dient als Strategie- und Koordinationsinstrument für die Revision der Ortsplanung. Der Masterplan beinhaltet die Vorhaben der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung mit strategisch relevanten Informationen und der Priorisierung. Er bietet somit die Übersicht über die abgeschlossenen, laufenden und geplanten Projekte im Rahmen der Ortsplanungsrevision und optimiert so den Planungsablauf.

Abb. Masterplankarte, nicht massstäblich



Gemeinde Arosa - Harmonisierung Ortsplanung Masterplantabelle Entwurf



Nr.	Kategorie	Bezeichnung	Beschreibung	Produkt	Zeitliche Priorität für Ortsplanung	Vorgehen / Status	Spez. Anforderung an Bearbeiter	Vergabeprozess	Auftragnehmer / Verantwortlicher / Mitarbeiter	Termine
00.1	Projektmanagement	Prozessbegleitung (240h)	Projektmanagement, Koordination, Beratung	-	-	laufend	Raumplaner / GIS	Direktvergabe	STW AG für Raumplanung	-
00.2	Projektmanagement	Zusammenführung Pläne (240h)	Zusammenführung, Digitalisierung der Pläne	ZP, GOP, GEP	-	in Arbeit	Raumplaner / GIS / Fachkräfte	Direktvergabe	STW AG für Raumplanung	-
00.3	Projektmanagement	Zusammenführung Bauß (240h)	Anpassungen an KRO/KROV, RHB und Harmonisierung	Bauß-Entwurf	-	in Arbeit	Raumplaner / Jurist	Direktvergabe	STW AG für Raumplanung	-
1.1	Siedlungsentwicklung Wohnen	Kapazitätsbetrachtung (Bedarf und Reserve)	Beurteilung der Wohnbaukapazitäten in allen Ortschaften sowie des Baubedarfs der Gemeinde, parallel zur Zusammenführung/Digitalisierung der Pläne Zusammen mit 2.1	Auswertung, Pläne, Übersicht Stand der Überschaubarkeit und Beurteilung	1	Grundlagen der laufenden Zusammenführung, Kapazität wird von den gültigen Zonenplänen und den 40 Zonen erhoben, der Bedarf kann erst ermittelt werden, wenn 1.2/2.3 erstellt sind.	Raumplaner / GIS	-	STW AG für Raumplanung	Sommer 2015
1.2	Siedlungsentwicklung Wohnen	Erhebung/Nutzungskonzept Gebäudeleerstand + 2. Wohnungsbau Möglichkeiten	Leerstehende Bauten besichtigen und deren Potential für eine mögliche Wohnnutzung feststellen. Untersuchung in Baugemeinde und Mittelbauzone (Zusammen mit 2.1) Schulen: Strategie ist Grundlage, es gibt viele kleine Schulhäuser, welche mit einer Zusammenfassung der Schulsituation o.w. nicht mehr benötigt werden, das ist in die Erhebung miteinvolieren zu lassen (Peter Bieri) erarbeiten diese Strategie und ist mitzubedenken, die Gemeindeeigenschaften sind ebenfalls mitzubedenken	Konzept, Karte und Beurteilung	1	Entwurf Auftragsbeschreibung durch AG/STW erstellen, Einladung 2-3 Architekten (aus der Gemeinde), Offertstellung, Vergabe, Begleitung AG/STW	Architekt / GIS	Offertstellung, Vergabe	Architekturbüro	Ausschreibung Sommer 2015
1.3	Siedlungsentwicklung Wohnen	Standortevaluation attraktive Wohnstandorte	Evaluation von besonders attraktiven Wohnstandorten in der ganzen Gemeinde und Standortbezeichnung (in allen Ortschaften muss es möglich sein), Bedürfnisabklärung und Standortevaluation für altersgerechtes Wohnraumangebot für den 3. Lebensabschnitt in der Ortschaft Arosa (Attraktives Altersheim, Wohngruppen, Malzweidienst, betreutes Wohnen, Beschäftigung) Synergie in der Bearbeitung mit 1.4	Studie mit Bedürfnisabklärung und Standortevaluation, Bericht	2	Entwurf Auftragsbeschreibung durch AG/STW erstellen, Einladung 2-3 Architekten (aus der Gemeinde), [Teil Alterswohnungen evtl. mit Hochschule Luzern], Offertstellung, Vergabe, Begleitung AG/STW	Architekt / GIS	Offertstellung, Vergabe	Architektur- oder Raumplanungsbüro	Ausschreibung Anfang 2016
1.4	Siedlungsentwicklung Wohnen	Kompensationspotenziale	Bezeichnung von potenziellen Ausweisungsländern, Bezeichnung von Flächen, Eigentum, führen von Gesprächen, Synergie in der Bearbeitung mit 1.3	Karte mit Standorten, Gebietsabgrenzungen	2	-	Raumplaner / GIS / Gemeinde	-	-	2016
1.5	Siedlungsentwicklung Wohnen	Baulandmobilisierung	Massnahmenpaket entwickeln, parallel zur Erarbeitung des Baugesetzes	Massnahmenpaket, Baugesetzartikel, evtl. Reglement	2	-	Raumplaner / Jurist	-	-	2016
2.1	Siedlungsentwicklung Gewerbe	Kapazitätsbetrachtung (Bedarf und Reserve)	Beurteilung der Dienstleistungskapazitäten in allen Ortschaften sowie des Baubedarfs der Gemeinde, parallel zur Zusammenführung/Digitalisierung der Pläne (Zusammen mit 1.1)	Auswertung, Pläne, Beurteilung, UEB	1	vgl. 1.1	vgl. 1.1	vgl. 1.1	vgl. 1.1	vgl. 1.1

Z:\GemeindeArosa\Arosa_Totalevision_Ortsplanung_K_2015_2508302_Resultate\08_Masterplan\Masterplan_Tabelle_20150611_1

1

 STW
AG FÜR RAUMPLANUNG

Abb. Masterplantabelle (beispielhaftes Blatt)

3.7 Prioritäre Teilvorhaben

Die Teilvorhaben, welche als prioritär betrachtet und angegangen wurden sind:

- Bearbeitung / Harmonisierung Baugesetz
- Zusammenführung / Digitalisierung Nutzungspläne
- Kapazitätsbetrachtungen (Reserven und Bedarf)
- Bauzonendimensionierung
- Siedlungsanalyse / Erhebung Nutzungskonzept Gebäudeleerstand
- Wanderweg- und Bikeroutenkonzept
- Bärenland
- Deponieplanung
- Gewässerraumausscheidung
- Wildruhezonen

Die einzelnen Teilvorhaben werden nachfolgend jeweils kurz beschrieben.



3.8 Bearbeitung / Harmonisierung Baugesetz

Für die Bearbeitung des Baugesetzes wurde eine separate Arbeitsgruppe eingesetzt, welche aus folgenden Teilnehmern bestand: [REDACTED]

An insgesamt 10 Sitzungen im Zeitraum zwischen März und Dezember 2015 wurde in dieser und teilweise anderer Zusammensetzung der Arbeitsgruppe die Zusammenführung der Baugesetze der acht Ortschaften diskutiert und ein erster kompletter Entwurf des Baugesetzes der Gemeinde Arosa auf der Basis des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2014 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) erarbeitet.

Die Bearbeitung der kompletten Gestaltungsbestimmungen insbesondere zum Generellen Gestaltungsplan im Baugesetz wurde dann zurückgestellt, da diese in starker Abhängigkeit zu den Resultaten der Siedlungsanalyse stehen.

Anfangs Juni 2016 wurde der Gemeindevorstand über den kompletten Entwurf des Baugesetzes orientiert. Ende 2018 wurde das Baugesetz aufgrund der inzwischen überarbeiteten kantonalen Richtplanung und aufgrund des überarbeiteten Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zusammen mit dem Bauamt aktualisiert.

Die Bearbeitung der Regelungen betreffend Gestaltung im Baugesetz wurde wieder aufgenommen und im Zusammenhang mit der Siedlungsanalyse weiterbearbeitet. Im Februar 2017 wurde entschieden, dass die Siedlungsanalyse nicht bereinigt wird, sondern gewisse Inhalte direkt im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz umgesetzt werden sollen.

Die Bearbeitung des Teilbereichs Erschliessung erfolgte erst nach der Prüfung der kompletten Generellen Erschliessungspläne durch die Gemeinde Mitte 2018.

Nach der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden diverse Baugesetzesartikel aufgrund von eingegangenen Mitwirkungseingaben



überprüft, zusammen mit der Planungskommission und mit dem Bauberater der Gemeinde ([REDACTED]) überarbeitet und beim Gemeindevorstand beschlossen.

3.9 Zusammenführung / Digitalisierung Nutzungspläne

Parallel zu den inhaltlichen Arbeiten an der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arosa wurden alle rechtsgültigen Pläne (Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Generelle Erschliessungspläne) zusammengeführt, Planausschnitte gebildet und wo nötig digitalisiert.

3.10 Siedlungsanalyse

Die Generellen Gestaltungspläne der Ortschaften in der Gemeinde Arosa weisen unterschiedliche Festlegungstiefen auf. Diese unterschiedliche Behandlungstiefe soll jedoch bestehen bleiben, damit der Charakter der jeweiligen Siedlungen erhalten bleibt. An der Bevölkerungskonferenz vom 31. Januar 2015 kam klar zum Ausdruck, dass dem Erhalt der wichtigen Ortsbilder grosse Beachtung geschenkt werden sollte.

Für die Aktualisierung der Generellen Gestaltungspläne sind Grundlagenarbeiten notwendig. Die Grundlagenarbeiten umfassen die Erarbeitung eines Siedlungsinventars, einer ortsbaulichen Analyse sowie einem Gestaltungskonzept.

Die Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundesebene fordert von den Gemeinden eine verstärkte Auseinandersetzung mit dem Thema der Inneren Reserven, welches zur Festlegung der zulässigen Bauzonengrösse eine wichtige Grundlage darstellt. Der Gebäudeleerstand bildet einen Teil dieser Inneren Reserven.

Im Juli 2015 wurden verschiedene potenzielle, lokale und auswärtige Auftragnehmer angeschrieben um für diese Arbeiten eine Offerte und einen Bearbeitungsvorschlag zu unterbreiten.

Nach einer Auswertung der eingegangenen Offerten hat der Gemeindevorstand am 15. September 2015 entschieden, die Arbeiten für die Siedlungsanalyse der [REDACTED] zu erteilen.



Am 29. September 2015 fand die Startsitzen für die entsprechenden Arbeiten statt. Die ■■■■■ erarbeitete das Teilprojekt selbstständig und stellte am 1. März 2016 die Ergebnisse der Gemeinde erstmals vor. Die Studien wurden anschliessend durch die Gemeinde und die ■■■■■ überarbeitet und an der Planungskommissionssitzung vom 20. Juni 2016 durch die ■■■■■ präsentiert (Beilage 4).

Die Ergebnisse der Studie flossen anschliessend in die Überarbeitung von Baugesetz, Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan ein.

Im Februar 2017 wurde entschieden, dass die Siedlungsanalyse nicht bereinigt wird, sondern dass gewisse Inhalte direkt im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz umgesetzt werden sollen. (vgl. Kap.9 Genereller Gestaltungsplan).

3.11 Wanderweg- und Bikeroutenkonzept

An der Bevölkerungskonferenz vom 31. Januar 2015 zur Ortsplanungsrevision und auch in der nachfolgenden Weiterbearbeitung kam klar zum Ausdruck, dass dem Wander- und dem Bikeroutennetz in der Gemeinde Arosa vertiefte Beachtung geschenkt werden soll.

Die ortsplanerische Festlegung des Gesamtnetzes (Wanderwege und Bikerouten) soll gemäss dem üblichen Vorgehen im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen (Langsamverkehr-Inventardaten übernehmen und im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bereinigen) vorgenommen werden. Zusätzlich soll dazu ein separates Bikekonzept für den «Intensivraum» Bergbahngebiet in Zusammenarbeit mit der Lenzerheide erarbeitet werden.

Es wurde eine Projektgruppe gebildet, bestehend aus ■■■■■ ■■■■■, welche an Sitzungen im Oktober 2015 und Januar 2016 ein Wanderweg- und Bikeroutenkonzept (Datum 4.02.2016) als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet haben.



Am 15. Februar 2016 stellten Arosa Tourismus und Arosa Bergbahnen AG den Antrag zu einer vorgezogenen Teilrevision des Generellen Erschliessungsplans Verkehr. Es ging dabei um folgende Bikerouten:

- Entflechtung Rothorn Gipfel-Galerie
- Entflechtung Gredigsfürggli-Älplisee
- Entflechtung Weisshorn Gipfel-Sattelhütte
- Flowtrail Hörnli

Mit Protokollauszug einer Gemeindevorstandssitzung, datiert vom 15. März 2016 wurde die STW AG für Raumplanung beauftragt, die Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen.

████████████████████ wurde beauftragt, die dazugehörenden Umweltabklärungen zu tätigen.

Die weiteren Inhalte des Wander- und Bikeroutenkonzepts werden in der Totalrevision der Ortsplanung festgelegt.

Mitte Juni 2016 wurde die Teilrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die Unterlagen wurden überarbeitet und bereinigt sodass sie vom 10. Januar bis am 9. Februar 2017 im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe öffentlich aufgelegt wurden.

Die Revision wurde durch die Urnenabstimmung am 21. Mai 2017 beschlossen und durch die Regierung am 30. Januar 2018 genehmigt.

Ende September 2018 konnten die Bauarbeiten der Bikestrecken Gredigsfürggli und Hörnli Flowtrail abgeschlossen und in der Folge in Betrieb genommen werden.

Im Februar 2020 wurden sämtliche Wander- und Bikewege noch einmal gesamtheitlich durch Arosa Tourismus überprüft und es wurden punktuelle Anpassungen vorgenommen. Die Wander- und Bikewege gemäss den Generellen Erschliessungsplänen befinden sich auf dem aktuellsten Stand. Die letzten BAB-Bewilligungen wurden berücksichtigt.



3.12 Bärenland

In Kooperation zwischen Vier Pfoten Schweiz, Arosa Tourismus und der Gemeinde Arosa soll in Arosa ein Bärenland entstehen. Das Bärenland soll Bären ein artgerechtes Zuhause bieten. Das Bärenland Arosa ist das erste seiner Art in der Schweiz und soll unter anderem nach dem Vorbild des Bärenwaldes Müritz in Deutschland gebaut werden, welcher 2006 realisiert wurde.

Das Bärenland soll des Weiteren den Sommergästen einen Mehrwert bieten und die Natur- und Tierwelt mit allen Sinnen lern- und erlebbar machen. Das Bärenland soll ein touristisches Angebot von nationaler, wenn nicht internationaler Bedeutung werden.

An der Bevölkerungskonferenz vom 31. Januar 2015 zur Ortsplanungsrevision wurde vielfach die Wichtigkeit des Bärenlandes für die touristische Entwicklung von Arosa erwähnt und in der Weiterbearbeitung kam ebenfalls zum Ausdruck, dass das Projekt förderungswürdig ist.

Mit Datum vom 23. August 2015 beantragten die Projektinitianten des Bärenlandes eine Teilrevision der Ortsplanung, worauf der Gemeindevorstand am 15. September 2015 die Einleitung des Verfahrens beschlossen hat. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde im Entwurf erarbeitet und am 25. Januar 2016 beim Amt für Raumentwicklung (ARE GR) zur Vorprüfung eingereicht.

Es wurde folgende Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen: Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bärenland wurden 27'796 m² von der Landwirtschaftszone in das übrige Gemeindegebiet umgezont und mit der Zone Bärenland überlagert. Die Zone Bärenland überlagerte zusätzlich einen Teil der Forstwirtschaftszone. Die Zone Bärenland misst total 29'887 m². Zusätzlich wurde im Bereich der Mittelstation eine überlagerte Spiel- und Erlebniszone ausgeschieden (19'230 m²).

Im Zusammenhang mit der Umzonung / überlagerten Nutzung wurde auch die Wintersportzone entsprechend angepasst.

Die Gefahrenzonenausscheidung wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bärenland innerhalb des Planausschnittes komplett aktualisiert.



Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bärenland wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Überprüfung der Schutzzonenausscheidung in Auftrag gegeben. Nachdem die definitiven Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens vorlagen, hat die Gemeinde Arosa die Schutzzonenausscheidung innerhalb des Planausschnitts überarbeitet.

Das Baugesetz der ehem. Gemeinde Arosa wurde um die Art. 60a (Spiel- und Erlebniszone) und 60b (Zone Bärenland) ergänzt (BauG neu Art. 33 und 34).

Am 13. April 2016 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde, den Projektinitianten und den kantonalen Amtsstellen statt. Der Projektperimeter sollte angepasst resp. verschoben werden. Das Vorprüfungsverfahren wurde sistiert, bis der definitive Projektperimeter festgelegt und die Vorlage entsprechend angepasst wurde.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 29. Juli 2016. Die Vorlage wurde in Folge angepasst und vom 12. August 2016 bis am 12. September 2016 zur Mitwirkungsaufgabe öffentlich aufgelegt.

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand und vom Parlament behandelt, durch die Urnenabstimmung am 27. November 2016 beschlossen (78% Ja-Stimmen), anschliessend zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung eingereicht.

Die Teilrevision der Ortsplanung Bärenland wurde von der Regierung des Kantons Graubünden am 16. Mai 2017 genehmigt.

Am 03. August 2018 wurde das Bärenland offiziell eröffnet.

3.13 Deponieplanung

Die Deponieplanung im Schanfigg wurde an der Bevölkerungskonferenz vom Januar 2015 mehrmals thematisiert und insbesondere von Gemeindevertretern als eines der zentralen Themen der Ortsplanung beurteilt.



3.13.1 Erweiterung Deponie Ris

Das Deponievolumen in der Bruchhalde Arosa praktisch ausgeschöpft. Um rechtzeitig einen Deponiestandort bereitstellen zu können, soll die Deponie Ris in Langwies aktiviert werden. Dazu sind eine Anpassung der Regionalen Richtplanung sowie eine Teilrevision der Nutzungsplanung nötig. Die notwendigen Unterlagen inkl. Rodungsgesuch und den entsprechenden umwelttechnischen und geologischen Abklärungen wurden 2015 / 2016 erarbeitet und die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand Arosa am 26. April 2016 und von der Präsidentenkonferenz der Region Plessur am 14. April 2016 z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Nach der Vorprüfung wurde die Vorlage in einigen Punkten nochmals überarbeitet. Der Generelle Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen wurde aufgeteilt in einen Generellen Gestaltungsplan (1:1'000) und einen Generellen Erschliessungsplan (1:2'000).

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 16. September bis am 17. Oktober 2016 statt.

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand und vom Parlament behandelt, durch die Urnenabstimmung im Februar 2017 beschlossen, anschliessend zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung eingereicht.

Die Genehmigung ist bislang noch ausstehend, soll aber demnächst fortgesetzt werden.

3.13.2 Sammel- und Sortierplatz Bruchhalde

Zurzeit wird recyclebares Material auf der Deponie Bruchhalde zwischengelagert und gebrochen. Für die Zwischenlagerung und Brechung des Materials auf der Deponie werden die Platzverhältnisse künftig nicht mehr ausreichen. Ziel dieser Vorlage ist es, die planerischen Voraussetzungen für einen permanenten Sammel- und Sortierplatz (inkl. Brechung und Aufbereitung) auf der bestehenden Deponie Bruchhalde zu schaffen. Mit der Realisierung eines permanenten Sammel- und Sortierplatzes wird die Kubatur der Deponie gegenüber der genehmigten Endgestaltung nach unten korrigiert und die Endgestaltung als solche verändert.



Im Jahr 2015 wurden verschiedene Vorabklärungen getätigt, vorauf die Teilrevision der Ortsplanung, der Umweltverträglichkeitsbericht sowie das Rodungsgesuch anfangs 2016 erarbeitet und die Vorlage am 26. April 2016 vom Gemeindevorstand z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet worden ist.

Die Vorlage wurde von der Gemeinde am 3. Juni 2016 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 19. September 2016.

Bei der Konkretisierung und Detailplanung des Ablagerungskonzepts im Zuge der Vorbereitungen für das BAB-Gesuch für die Deponie Ris stellte sich heraus, dass die temporäre Zwischenlagerung des abzutragenden Ober- und Unterbodens nicht innerhalb der Deponie selbst erfolgen kann, sondern eine separate Lagerzone auszuscheiden ist.

Die Festsetzung einer Lagerzone für die Deponie Ris in der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baugesetz) wurde daher nach der Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision angegliedert.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. Januar 2017 bis am 9. Februar 2017 statt.

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand und vom Parlament behandelt, durch die Urnenabstimmung am 21. Mai 2017 beschlossen, anschliessend zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Der Regierungsbeschluss datiert vom 01. Mai 2018.

3.14 Gewässerraumzonenausscheidung

Am 01. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 01. Juni 2011 in Kraft. Ein wichtiger Punkt in diesem angepassten Gesetz ist die Pflicht für alle Fliessgewässer und stehenden Gewässer der Schweiz einen Gewässerraum auszuscheiden.



Die Gewässerräume werden im Kanton Graubünden mittels einer Gewässerraumzone umgesetzt. Die Festlegung der Gewässerraumzone bedarf der vorgängigen Erhebung und Ausscheidung des Gewässerraums.

Solange der Gewässerraum nicht im Zonenplan ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Gemäss den Übergangsbestimmungen gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c GSchV, Abs. 1 und 2 in einem grösseren Bereich als mit ausgeschiedenen Gewässerräumen. Die zeitnahe Ausscheidung der Gewässerräume liegt daher auch im Interesse der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer.

Im Sommer 2015 wurden verschiedene potenzielle Auftragnehmer angeschrieben um für diese Arbeiten eine Offerte und einen Bearbeitungsvorschlag zu unterbreiten. Nach einer Auswertung der eingegangenen Offerten hat der Gemeindevorstand am 15. September 2015 entschieden, die Arbeiten für die Gewässerraumausscheidung an die HMQ AG zu erteilen.

Am 30. September 2015 fand die Startsitzenz für die entsprechenden Arbeiten statt. Die [REDACTED] erarbeitete die Gewässerraumausscheidung selbstständig diese wurde an verschiedenen Sitzungen im 2015 und 2016 mit der Gemeinde zusammen bereinigt. Die bereinigten Gewässerraumausscheidungen sind von der [REDACTED] am 16. Juni 2016 abgegeben worden. Der dazugehörige Bericht wurde von der [REDACTED] am 19. September 2016 abgegeben. In der Folge mussten die Unterlagen noch ergänzt und bereinigt werden, es haben Gespräche zwischen der [REDACTED] und dem ANU GR stattgefunden. Die bereinigten Gewässerraumausscheidungen sowie der dazugehörige Bericht wurden am 5./6. Dezember 2016 von der [REDACTED] bereitgestellt.

Die Unterlagen wurden von der Gemeinde freigegeben und am 3. Januar 2017 für eine Vorabklärung dem Kanton zur Prüfung eingereicht.

Die Stellungnahme / Vorabklärung datiert vom 13. März 2017 und wurde von der [REDACTED] in die Überarbeitung des Entwurfs einbezogen (Bericht Gewässerraumausscheidung vgl. Beilage 5).



Anschliessend wurden die Gewässerraumausscheidungen von der STW AG für Raumplanung als Gewässerraumzonen in den Zonenplänen der Gemeinde umgesetzt. Die Gewässerraumzonen richten sich nach Art. 37a KRG.

Nach der Vorprüfung beim ARE GR wurden die Gewässerraumzonen durch das Büro [REDACTED] unter Beizug [REDACTED] umfassend bereinigt.

Zwischen der ersten und der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden erneut punktuelle Anpassungen vorgenommen. Diese Anpassungen wurden mit dem ANU GR abgesprochen.

Bei Eindolungen, bei welchen der Gewässerverlauf nicht ermittelt werden konnte, wird auf eine Ausscheidung des Gewässerraums bewusst verzichtet (Diese Ausführung fehlt im Bericht zur Gewässerraumzonen-ausscheidung).

3.15 Wald- und Wildschonzonen

Am 27. November 2015 haben Interessensvertreter von Wild und Wald einen Antrag beim Gemeindevorstand zum Schutz von Wild und Wald eingereicht. Es wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, bestehend aus [REDACTED]

[REDACTED] welche an zwei Sitzungen im März und April 2016 die vorgesehenen Wald- und Wildschonzonen besprochen hat und einen Vorschlag für die Umsetzung in der Ortsplanung erarbeitet hat. Anschliessend wurde die Thematik an mehreren Sitzungen der Planungskommission sowie der Steuerungsgruppe besprochen. Die konkrete Abgrenzung der Variantenabfahrt Arosa/Molinis wurde an einer Begehung vom 4. Oktober 2016 zwischen verschiedenen Vertretern von Gemeinde, Forst, Wildhut, SAC, Skischule und Bergbahnen zusammen festgelegt.

Die Antragssteller haben den Vorschlag zur Ausscheidung von Wald- und Wildschonzonen bereinigt. Es hat am 2. März 2017 eine entsprechende Bereinigungssitzung bei der STW AG stattgefunden. Als letztes wurde Wald- und Wildschonzone mit Gebot kein Überflug von den Antragsstellern mit den entsprechenden Gleitschirmorganisationen besprochen und bereinigt.



Die Steuerungsgruppe hat sich darauf geeinigt, dass die Thematik im Gemeindevorstand traktandiert werden soll. [REDACTED] hat sich für eine Präsentation im Gemeindevorstand zur Verfügung gestellt. Der Gemeindevorstand hat sich an den Sitzungen vom 18. Dezember 2017 und vom 10. Januar 2018 mit der Thematik befasst und [REDACTED] sowie [REDACTED] waren an der Sitzung vom 10. Januar 2018 anwesend.

In der Folge wurden die Pläne am 26. Januar 2018 von Gemeinde, Wildhut und SAC nochmals überprüft und konnten an verschiedenen Stellen bereinigt werden.

An seiner Sitzung vom 20. Februar 2018 hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Wald- und Wildschonzonen in ihrem Umfang wie vorgeschlagen in der Ortsplanung umzusetzen. Allerdings sollen die Wald- und Wildschonzonen in drei Kategorien nach Höhenlage und unterschiedlichen Ruhezeiten aufgeteilt werden. In der Folge wurde die Wald- und Wildschonzone in drei Bereiche aufgeteilt:

- Wald- und Wildschonzone Bereich A (oberhalb von 2'000 m ü.M. / Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 15. April)
- Wald- und Wildschonzone Bereich B (zwischen 1'500 und 2'000 m ü.M. / Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 1. April)
- Wald- und Wildschonzone Bereich C (unterhalb von 1'500 m ü.M. / Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 15. März)

Die Wald- und Wildschonzonen auf der orografisch linken Seite der Plessur (Schattenseite) sowie diejenigen der Ortschaft Arosa wurden dem Bereich A zugeordnet. Mehrere kleinere Flächen in Peist wurden obwohl sie sich oberhalb von 2'000 m ü.M. befinden, dem Bereich B zugeordnet.

Die Vorprüfung beim ARE GR hat gezeigt, dass die Systematik der vorbereiteten Bereiche nicht statthaft ist. In der Folge wurden die unterschiedlichen Wald- und Wildschonzonen wieder zu einem Bereich mit zeitlich geregeltem Betretungs- und Fahrverbot zusammengefasst.



Nach der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden die Wald- und Wildschonzonen um die Gebiete «Furgga», «Schiesshorn» und «Schafrügg» in Arosa ergänzt.

3.16 Wildtierkorridore

Im Regierungsbeschluss RB 447 vom 16. Mai 2017 zur Teilrevision der Ortsplanung «Bärenland» wurde die Gemeinde Arosa von der Regierung angewiesen, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Massnahmen zur langfristigen Sicherung der Wildtierkorridore rund um das Siedlungsgebiet von Arosa festzulegen. Am 16. Juli 2020 wurde die Gemeinde Arosa mittels E-Mail-Schreiben erneut darauf aufmerksam gemacht und im Vorprüfungsbericht vom 16. November 2020 zur Teilrevision der Ortsplanung Schneesportgebiet Arosa Ost (Stand Dezember 2020: noch nicht abgeschlossen) forderte das Amt für Raumentwicklung die Gemeinde Arosa erneut auf, die Funktionalität der Wildwechsel im Gebiet «Usserwald» in Litzirüti mittels einer zweckmässigen Planungsmassnahme sicherzustellen.

Mit Entscheid vom 25. August 2020 hat der Bundesrat den Richtplan Graubünden bezüglich der Anpassung in den Kapitel 3.8 «Wildtierlebensräume und Jagd» genehmigt. Die Gemeinde Arosa wird im Kantonalen Richtplan «Wildlebensräume und Jagd» nicht speziell erwähnt.

Das Bundesamt für Umwelt BAFU führt ein Datensatz bezüglich «Vernetzungssystem von Wildtieren». Die Daten für die Verbindungsachsen und Wildtierkorridore wurden von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach im GIS erfasst und bearbeitet. Die Korridore wurden dann entsprechend der Bedeutung der Achse, auf der sie liegen, als Wildtierkorridore von überregionalem resp. regionalem Interesse klassifiziert. In Arosa sind dem Datensatz lediglich grobe Verbindungsachsen von regionaler oder untergeordneter Bedeutung zu entnehmen, welche die ungefähre Lage der erhöhten Wildwechsel darstellen.

Der Anweisung des Kantons, den Wildwechsel im Gebiet «Usserwald» in Litzirüti mittels zweckmässiger Planungsmassnahme sicherzustellen wird entsprochen. Im Zonenplan wird eine neue «Zone Wildtierkorridor» und im Baugesetz die entsprechenden Bestimmungen gemäss Musterbaugesetz 2020 aufgenommen.



3.17 Zone für Energieanlagen

Die Arosa Energie betreibt in der Gemeinde verschiedene Kraftwerke. Der geringe Energiebedarf in den Sommermonaten sowie die verstärkte Stromproduktion durch Solaranlagen führen in dieser Zeit zu einer Überproduktion von Energie, welche nur begrenzt gespeichert werden kann. Um die im Überschuss produzierte Energie im Sommer besser und nachhaltiger nutzen zu können plant Arosa Energie diese für die Wasserstoffherstellung zu nutzen. Der Wasserstoff kann insbesondere in den Sommermonaten produziert, anschliessend gespeichert und ganzjährig als Treibstoff für Fahrzeuge genutzt werden. Zudem kann der verwendete Strom bei Bedarf aus dem hergestellten Wasserstoff zurückgewonnen werden. In Litzirüti wird im Zonenplan eine Zone für Energieanlagen festgesetzt und entsprechende Bestimmungen im Baugesetz aufgenommen.

Weitere Informationen sind dem «Bedarfs- und Standortnachweis» in der Beilage (Beilage 7) zu entnehmen.

3.18 Steuerungsgruppe / Planungskommission

Durch die Personalwechsel beim Bauamt von Arosa Ende 2017 und im Jahr 2018 geriet die Totalrevision der Ortsplanung in Verzögerung. Für die damals amtierende Departementvorsteherin und die neuen Personen auf dem Bauamt von Arosa waren der Einbezug des Gemeindevorstands und der Steuerungsgruppe / Planungskommission wieder wichtiger geworden. Man hat daraufhin beschlossen, die Totalrevision «paketweise» voranzutreiben, im Gemeindevorstand zu behandeln und verabschieden zu lassen.

An Sitzungen zusammen mit der Steuerungsgruppe / Planungskommission im 2018 wurden die Ergebnisse der bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Planungsarbeiten aufgezeigt und diskutiert. Dazu gehörten beispielsweise die detaillierte Beurteilung der Wildruhezonen durch verschiedene Interessenvertreter oder die inhaltlichen Aufarbeitungen der Generellen Erschliessungspläne, Generellen Gestaltungspläne und das systematische Vorgehen bei der Bauzonendimensionierung. Die Bauzonendimensionierung wurde nicht im Detail vorgestellt,



womit sich die Steuerungsgruppe / Planungskommission für einverstanden erklärte. Zu den übrigen Planungsinstrumenten erhielt die Steuerungsgruppe / Planungskommission die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und Korrekturen anzubringen.

Nach der Vorprüfung beim Kanton haben anfangs 2020 zwei Sitzungen für die Bereinigung der Unterlagen mit der Steuerungsgruppe / Planungskommission stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe, am 29. Oktober 2020, hat eine weitere Sitzung mit der Planungskommission stattgefunden, an welcher die Stossrichtungen in den Themen von öffentlichem Interesse besprochen wurden.

Nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe, am 06. April 2021 wurde der Genehmigungsentwurf der Totalrevision der Ortsplanung vorgestellt.

3.19 Informationsveranstaltung I

Am 11. Juli 2018 wurde in Arosa eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, an welcher über die übergeordneten Rahmenbedingungen, den Stand und den Ablauf der Totalrevision der Ortsplanung informiert wurde. Dabei erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit, Fragen bezüglich der Totalrevision der Ortsplanung zu stellen. Die Bevölkerungsveranstaltung war gut besucht.

3.20 Sprechstunden zur Totalrevision

Am 22. August 2018 wurden in St. Peter und am 28. August 2018 in Arosa Sprechstunden durchgeführt, an welchen Interessierte auf Anmeldung Fragen zur Totalrevision der Ortsplanung stellen konnten. An den Sprechstunden konnten sämtliche Interessierte (Total ca. 10-15 Personen) informiert werden. Über die Bauzonendimensionierung wurde nicht im Detail Auskunft gegeben.



3.21 Vorprüfung

Die Unterlagen der Totalrevision wurden inklusive dem «KRL light» am 31. Januar 2019 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 23. September 2019 und ist der Beilage 9 zu entnehmen.

In der Folge wurden rund 105 Bemerkungen aus der Vorprüfung (Vorgaben, Pflichten und Empfehlungen) behandelt und die Totalrevision entsprechend angepasst. Ausführliche Erläuterungen zu den Themen, die im Vorprüfungsbericht erwähnt werden, insbesondere diejenigen Themen, welche nicht wie im Vorprüfungsbericht gewünscht umgesetzt wurden, sind im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht enthalten. Die übrigen Themen werden in der Auswertungstabelle stichwortartig behandelt.

Es wird auf die Auswertungstabelle in der Beilage verwiesen (vgl. Beilage 10).

3.22 Behandlung im Gemeindevorstand

Nach der Vorprüfung wurden die massgebenden Inhalte der Totalrevision und das kommunale räumliche Leitbild inkl. dem Vertiefungskonzept Obersee am 17. Dezember 2019, am 13. Januar 2020, am 25. Februar 2020 (Verabschiedung Unterlagen z.Hd. Information im Parlament) und am 26. Mai 2020 (Verabschiedung z.Hd. öffentliche Mitwirkungsaufgabe) im Gemeindevorstand behandelt.

3.23 Parlament: Information

Am 12. März 2020 hat eine Informationsveranstaltung im Parlament von Arosa in Langwies stattgefunden, an welcher das kommunale räumliche Leitbild und der Fortschritt der Totalrevision der Ortsplanung vorgestellt wurden. An der Sitzung wurden Mitglieder aus dem Parlament gewählt, welche sich bis zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe intensiv mit den Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung auseinandersetzten und Fragen im Parlament beantworteten.

Das Gemeindeparlament wurde am 18. Juni 2020 über die Totalrevision der Ortsplanung informiert.



Nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe hat das Parlament an den Sitzungen vom 06. April 2021 und 26. Mai 2021 über die Totalrevision der Ortsplanung befunden.

3.24 Mitwirkungsaufgabe I und Sprechstunden

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Totalrevision fand vom 22. Juli bis zum 22. August 2020 statt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde an insgesamt vier Tagen in St. Peter und Arosa Sprechstunden à vier Stunden durchgeführt (01./02. und 15./16. Juli 2020). Während den Sprechstunden konnten Betroffene oder Interessierte aus der Bevölkerung Fragen stellen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen bei der Gemeinde knapp 70 Eingaben zu unterschiedlichen Themen ein. Alle Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet.

Die Eingaben umfassten fast 240 Anträge. Die Anträge umfassten insbesondere verfahrenstechnische Anträge zur Totalrevision und die parallellaufenden Teilrevisionen oder das KRL, die Bauzonendimensionierung im Zonenplan sowie die Änderung der Nutzungsziffer resp. die Reduktion der Grenzabstände im Baugesetz sowie im Generellen Gestaltungsplan die Festlegung von wertvollen Bauten.

Die Ortsplanungsrevision wurde aufgrund der Entscheide über die Anträge überarbeitet. Die vorgenommenen Änderungen werden in der beiliegenden Dokumentation «Anpassungen aufgrund der 1. Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe» erläutert (Beilage 14).

Aufgrund der zahlreichen Anpassungen der Pläne und des Baugesetzes wurde entschieden, eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen.

3.25 Mitwirkungsaufgabe II

Die zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Totalrevision fand vom 04. Januar bis zum 03. Februar 2021 statt.

Im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe gingen bei der Gemeinde rund 40 Eingaben zu unterschiedlichen Themen ein. Alle Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet. Aufgrund der eingegan-



genen Mitwirkungseingaben wurden nur noch untergeordnete Anpassungen an den Planungsunterlagen vorgenommen. Die Anpassungen wurden in der Aroser Zeitung und im Kantonsamtsblatt publiziert.

Das Baugesetz wurde an einigen Stellen redaktionell angepasst.

Die Anpassungen an den Planungsunterlagen sind der Auswertungstabelle zur zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe in der Beilage zu entnehmen (Beilage 15).

3.26 Parlament: Verabschiedung

Die Botschaft und die bereinigten Unterlagen zur Totalrevision der Ortsplanung wurden dem Parlament übergeben. An der Parlamentssitzung vom 16. September 2021 wurden die Unterlagen und die gestellten Anträge der parlamentarischen Vorberatungskommission behandelt. Anschliessend wurden die letzten Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen.

Die letzten Anpassungen an den Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung wurden am 08. Oktober 2021 sowie im Rahmen der Beschwerdeauflage vom 04.12.2021 bis 03.01.2022 publiziert (Beilage 16).

3.27 Informationsveranstaltung II

Am 11. November 2021 wurden in Arosa und am 16. November 2021 in St. Peter öffentliche Informationsveranstaltungen zur Totalrevision der Ortsplanung durchgeführt. Dabei erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit, umfassend über die Totalrevision der Ortsplanung informiert zu werden und Fragen zu stellen.

3.28 Beschluss Urnengemeinde und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgte durch die Urnenabstimmung vom 28. November 2021 (mit 763 zu 491 Stimmen). Der Beschluss der Urnenabstimmung wurde am 03. Dezember 2021 publiziert und die Vorlage wurde zur Genehmigung eingereicht. Die Beschwerdeauflage dauerte vom 04. Dezember 2021 bis 03. Januar 2022.



4. Grundlagen und Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

4.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRIP) beinhaltet für die Gemeinde Arosa diverse Festlegungen von Bedeutung. Innerhalb der laufenden Teilvorhaben werden die jeweils relevanten Aspekte des KRIP behandelt.

Für die Totalrevision insbesondere von grosser Bedeutung sind die Inhalte des Kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung und zwar in Bezug auf die Dimensionierungsvorgaben von Wohn- Misch- und Zentrumszonen (vgl. Kap.6).

4.2 Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept Plessur

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung an die übergeordnete Gesetzgebung (RPG1) erhalten auch die Regionen neue Aufgaben. Die regionalen Richtpläne sind demnach zu aktualisieren und an die übergeordneten Gesetzgebungen anzupassen.

Als Basis für die Anpassung der regionalen Richtpläne müssen die Regionen ein regionales Raumkonzept (RegRK) erstellen, in welchem sie ihre angestrebte räumliche Entwicklung langfristig aufzeigen und insbesondere die Siedlungs- und Verkehrsplanung aufeinander abstimmen. Am 8. Juni 2020 hat die Präsidentenkonferenz das Regionale Raumkonzept (RegRK) verabschiedet. Mit dem RegRK möchte die Region ihre Ziele und Strategien zur Raumnutzung festlegen und die wichtigsten Elemente der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung räumlich konkretisieren. Eine inhaltliche Koordination zwischen RegRK und dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) wurde im Rahmen der Bearbeitung über die Präsidentenkonferenz sowie die Projektgruppe zum RegRK Plessur sichergestellt. So wurde gewährleistet, dass die raumrelevanten Entwicklungsziele der Gemeinde Arosa auch im Rahmen der regionalen Planungen berücksichtigt wurden.



4.3 Inventare

4.3.1 Natur- und Landschaftsinventar

Im Sommer 2018 wurde die Biotop-Vernehmlassung mit den aktualisierten und ergänzten Flächen des Natur- und Landschaftsinventars durchgeführt. Die Gemeinde Arosa hat diese überprüft und beim Standort Bruchhalde aufgrund einer vorliegenden Kartierung eine Stellungnahme verfasst.

Nach der Vorprüfung wurde das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar in den Zonenplänen umgesetzt.

4.3.2 Siedlungsanalyse/Inventarliste Denkmalpflege

Von der Denkmalpflege Graubünden gibt es eine Inventarliste der gesamten Gemeinde Arosa, welche im Juni 2015 zur Verfügung gestellt wurde. Zusammen mit der von der [REDACTED] erarbeiteten Siedlungsanalyse und den rechtsgültigen Festlegungen in den Generellen Gestaltungsplänen der ehemaligen Gemeinden ergibt dies eine wertvolle Grundlage für die Gestaltungsplanung der Gemeinde Arosa.

Die Objekte der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen – sofern die Objekte nicht schon in der Ortsplanung umgesetzt wurden – als vorläufig geschützte Bauten als Festsetzung umgesetzt.

Die Gebäude welche unter kantonalem Schutz stehen werden in den Plänen als geschützte Bauten umgesetzt.

Die rechtsgültigen Festlegungen werden mehrheitlich übernommen.

Die relevanten Inhalte der Siedlungsanalyse (insbesondere Baulinien und Platzbereiche) werden in den Generellen Gestaltungsplänen umgesetzt.

4.3.3 Ortsbildprägende Bauten

Am 1. Januar 2016 traten das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) sowie die zugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft.



Am 31. Mai 2016 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden – Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung. Neu in die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) wurden die Art. 35a bis 35e eingefügt. Art. 35a bis 35e KRVO umfassen die Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen. Sie sind seit dem 1. Juli 2016 in Kraft.

Grundsätzlich dürfen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen bewilligen, wenn die dauernde Erhaltung dieser Bauten nicht auf anderem Weg sichergestellt werden kann (Art. 9 ZWG). Gemäss Art. 6 ZWV stellen ortsbildprägende Bauten Gebäude dar, welche durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

Die Ortsbilder der acht Ortschaften der Gesamtgemeinde Arosa werden geprägt durch teils stattliche Wohnbauten sowie ortstypische Ökonomiebauten. Darüber hinaus gibt es in den Ortskernen der einzelnen Ortschaften einige ungenutzte Ökonomiebauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind.

An ihrer Sitzung vom 8. September 2016 äusserte sich die Planungskommission der Gemeinde Arosa skeptisch gegenüber einer umfassenden Ausscheidung von ortsbildprägenden Bauten, für welche eine Umnutzung als Zweitwohnung möglich ist, über das gesamte Gemeindegebiet. Einerseits weil damit einhergehend detaillierte Vorgaben und Einschränkungen bezgl. Gestaltung sowie andererseits auch eine faktische Verhinderung von Erstwohnungen in diesen Ställen das Resultat sein könnte. Stattdessen sollten zunächst tendenziell in den touristischen Ortschaften Arosa, Litzirüti, Langwies, St. Peter (Bofel/Fatsché) wenn möglich und verträglich entsprechende ortsbildprägende Bauten gem. Art. 9 ZWG bezeichnet werden. In den restlichen Ortschaften sollten mögliche Umnutzungen zu Zweitwohnungen nicht ausgeschlossen sein, allerdings sehr zurückhaltend umgesetzt werden. Die Vorprüfung beim Kanton hat allerdings ergeben, dass auch in den touristisch genutzten Ortschaften nicht generell eine Umnutzung solcher Objekte zugelassen werden kann.



Der Gemeindevorstand sah zudem den Erhalt der dieser für das Ortsbild bedeutenden Objekte gefährdet, sollten diese – wenn auch nicht überall – in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Aus diesem Grund hat der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 17. Dezember 2019 beschlossen, die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu verhindern und eine Erstwohnungspflicht für neue Wohnungen im Baugesetz festzulegen.

Perimeter

Grundsätzlich befinden sich ortsbildprägende Bauten ausschliesslich innerhalb des Perimeters der historischen Siedlung. Die oberste Grundlage für die Bestimmung ortsbildprägender Bauten ist somit die Abgrenzung der historischen Siedlung.

Bewertung der ortsbildprägenden Bauten

Für jede potentiell ortsbildprägende Baute werden im Rahmen von Begehungen durch ausgewiesene Fachleute die drei Kriterien Lage, Gestalt und Substanz beurteilt.

Bezüglich dem Kriterium **Lage** wird beurteilt, welche Bedeutung die Baute aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge für das Ortsbild hat, insbesondere hinsichtlich ihrer Beziehung zum Strassenraum / öffentlichen Raum.

Das Kriterium **Gestalt** umfasst die Beurteilung der architektonischen Qualitäten des Objekts an sich.

Anhand des Kriteriums **Substanz** wird beurteilt, inwieweit die historisch wertvolle Substanz noch erhalten ist und nicht zu stark durch nachträgliche Erneuerungen beeinträchtigt wurde.

Vorgehen

Anfang September 2017 wurden im Rahmen von drei gemeinsamen Begehungen durch die kantonale Denkmalpflege ([REDACTED]) sowie die STW AG für Raumplanung ([REDACTED]) potentielle geschützte und / oder ortsbildprägende Bauten ermittelt. Bei den ersten beiden Begehungen am 4. und 5. September 2017 war zudem noch das Bauamt der Gemeinde Arosa ([REDACTED]) vertreten.



Im Vorfeld erfolgte bereits eine Vorselektion der relevanten Bauten durch das Bauamt Arosa.

Erfasst wurden, in Abstimmung mit der Denkmalpflege, lediglich die Bauten innerhalb der Dorf-(Kern-)zonen der einzelnen Ortsteile, da nur diese, wie in Art. 6 ZWV definiert, wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes sowie zur Identität des Ortes beitragen. Hotelbauten wurden in Rücksprache mit der Gemeinde nicht erfasst. Ebenso nicht erfasst wurden Bauten innerhalb von Schutz- und Erhaltungsbereichen.

Die Bauten wurden hinsichtlich der beschriebenen Beurteilungskriterien Lage, Gestalt und Substanz erfasst und fotografisch dokumentiert.

Das Ergebnis der Begehung wurde im Inventar «Erhebung der ortsbildprägenden Bauten» dokumentiert (vgl. Beilage 6).

Auf der Basis dieser räumlich-strategischen Überlegung der Gemeinde wird der Generelle Gestaltungsplan (GGP) im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision in den bezeichneten Ortschaften mit den ortsbildprägenden Bauten ergänzt.

Hinweis: Weitere konkrete Hinweise zur Umsetzung der geschützten und ortsbildprägenden Bauten finden sich in den Wegleitungen «Wegleitung Geschützte und ortsbildprägende Bauten – Nutzungsplanung» und «Wegleitung Geschützte und ortsbildprägende Bauten – Bauprojekte» von der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung.

4.3.4 Landschaftsprägende Bauten (LPB)

Die Bevölkerung hat an der Konferenz im 2015 zum Ausdruck gebracht, dass die vielen nicht mehr genutzten Ställe ausserhalb des Siedlungsgebiets zur Kulturlandschaft des Schanfiggs dazugehören und dass diese nach Möglichkeit erhalten werden sollen.

Landschaftsprägende Bauten sind das Pendant zu den geschützten und ortsbildprägenden Bauten (GOB) ausserhalb der Bauzone. Ziel ist es, mit den erweiterten Umnutzungsmöglichkeiten der Gebäude den ökologischen und landschaftsästhetischen Wert dieser Landschaften mit ihren landschaftsprägenden Bauten zu erhalten.



Die Rahmenbedingungen wurden an einer Planungskommissions-, einer Steuerungsgruppen-, sowie einer Arbeitsgruppensitzung Ende 2016 / Anfang 2017 dargelegt und diskutiert.

Das Verfahren zur Umsetzung dieser landschaftsprägenden Bauten ist aufwendig:

- Regionaler Richtplan Kulturlandschaft
- Inventarisierung der Bausubstanz (zahlreiche Bauten, grosser Aufwand)
- Umsetzung in der Ortsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Baugesetz)
- Zeitraum: ca. 2 Jahre

Mit dem Urteil 1C_62/2017 zur Erhaltungszone «Blackter Stafel» hat das Bundesgericht die bisherige Bündner Praxis zur Ausscheidung von Erhaltungszone für nichtig erklärt. Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) hat an ihrer Sitzung im Juli 2019 beschlossen, dem Nationalrat zu beantragen, auf die zweite Revisionsstufe des RPG nicht einzutreten. Sie will eigene Vorschläge erarbeiten. Da der Schutz der Qualitäten der historischen Siedlungen weiterhin gewährleistet sein muss, wird die Erhaltungszone belassen, allerdings als Nichtbauzone. Zudem werden flankierende Massnahmen im Baugesetz getroffen.

In den Jahren 2011/2012 wurden schon einmal intensive Abklärungen bezgl. einer allfälligen Erweiterung der Erhaltungszone sowie einem allfälligem Projekt Landschaftsprägende Bauten im Schanfigg getätigt. Es wurde damals entschieden, dass aus Kosten/Nutzen Gründen das Vorhaben vorerst nicht weiterverfolgt werden soll.

Die Gemeinde hat sich Anfang 2017 entschieden, allfällige Planungsarbeiten betreffend die Ausarbeitung eines LPB-Projekts nicht in die laufende Totalrevision der Ortsplanung zu integrieren und anschliessend in einer separaten Planung anzugehen.



4.3.5 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) wurde ergänzt mit einer «Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz», welche am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist. Die im Bundesinventar bezeichneten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind in der Ortsplanung umzusetzen.

In Arosa sind keine Objekte von nationaler Bedeutung im Inventar aufgeführt.

Im Generellen Erschliessungsplan ist im Gebiet «Hinter Gatisch» in Peist eine Erschliessungsstrasse geplant. Die geplante Erschliessungsstrasse betrifft gemäss IVS einen Weg von regionaler Bedeutung mit Substanz (Objekt Nr. GR 43.0.3). Beim Ausbau des bestehenden Wegs zu einer Erschliessungsstrasse wird im Rahmen des Bauprojekts auf die vorhandene Substanz gebührend Rücksicht genommen.

4.4 Erfassungsbereich Naturgefahren

Gefahrenzonen werden nur innerhalb des Erfassungsbereichs Naturgefahren grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Die Abgrenzung des Erfassungsbereichs Naturgefahren weist teilweise grösserer Differenzen zu den Abgrenzungen des Siedlungsgebiets und bspw. dem Wald auf. Im Mai 2020 wurden die wichtigsten Anpassungen (Ergänzungen) des Erfassungsbereichs Naturgefahren zusammen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden vorgenommen.

4.5 Gefahrenzonen

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



Mit der Umsetzung der Gefahrenzonen werden Rückzonungen notwendig. Dort wo die Gefahrenzone 1 Bauzone überlagert, muss die Zone einer Nichtbauzone zugewiesen werden. In der nachfolgenden Tabelle sind Bauzonenflächen ersichtlich, welche aufgrund der aktualisierten Gefahrenzone 1 einer Nichtbauzone zugewiesen wurden (Sortierung nach Zonentyp).

Zone	Fläche
Bauzone Bofel Erschliessungsetappe 2	211 m ²
Bergbahnstationszone	576 m ²
Dorfkernzone	110 m ²
Dorfzone	2'004 m ²
Gewerbezone	1'060 m ²
Gewerbezone Erschliessungsetappe 2	111 m ²
Wohn- und Gewerbezone	75 m ²
Wohnzone 1	510 m ²
Wohnzone 2	119 m ²
Wohnzone W2 Erschliessungsetappe 2	579 m ²
Zone für öffentliche Anlagen	49 m ²
Zone für öffentliche Anlagen Erschliessungsetappe 2	1'388 m ²
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1'495 m ²
Total	8'286 m²

Abb.: Tabelle Rückzonungen aufgrund Überlagerung von Gefahrenzone 1

Des Weiteren werden Flächen in Erhaltungszonen, welche mit der Gefahrenzone 1 überlagert werden einer Landwirtschaftszone zugewiesen. Bei Erhaltungszonen handelt es sich rechtlich um Nichtbauzonen. Dennoch möchte die Gemeinde Arosa keine Siedlungen schützen, welche einer Naturgefahr ausgesetzt sein könnten. Aus diesem Grund wurden teilweise auch Erhaltungszonen um die Gefahrenzone 1 reduziert.

Anfangs Juni 2021 hat das Amt für Wald und Naturgefahren die Gemeinde Arosa kontaktiert und mitgeteilt, dass in St. Peter Gefahrenzonenflächen im Zonenplan der Totalrevision der Ortsplanung fehlen und in den Zonenplan integriert werden sollen. Es handelt sich dabei um Rutschflächen und Gleitschneelawinenflächen. Diese betroffenen Flächen wurden überprüft und die betroffenen Grundeigentümer ermittelt. Da die Mitteilung des AWN GR erst nach der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe bei der Gemeinde Arosa eingegangen ist und weil zahlreiche Privatpersonen betroffen sind, hat die Gemeinde auf die Umsetzung dieser Flächen im Zonenplan und die Durchführung einer dritten

öffentlichen Auflage verzichtet. Zudem gilt es zu erwähnen, dass diese Flächen schon in der Gefahrenzonenplanung von 2016 fehlten.

Nachfolgend werden die flächenmässig grössten Gebiete, welche aufgrund der aktualisierten Gefahrenzone 1 einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen aufgezeigt (Auswahl nicht vollständig):



Abb.: Planausschnitt Zonenplan St. Peter, Fatsché, massstabslos

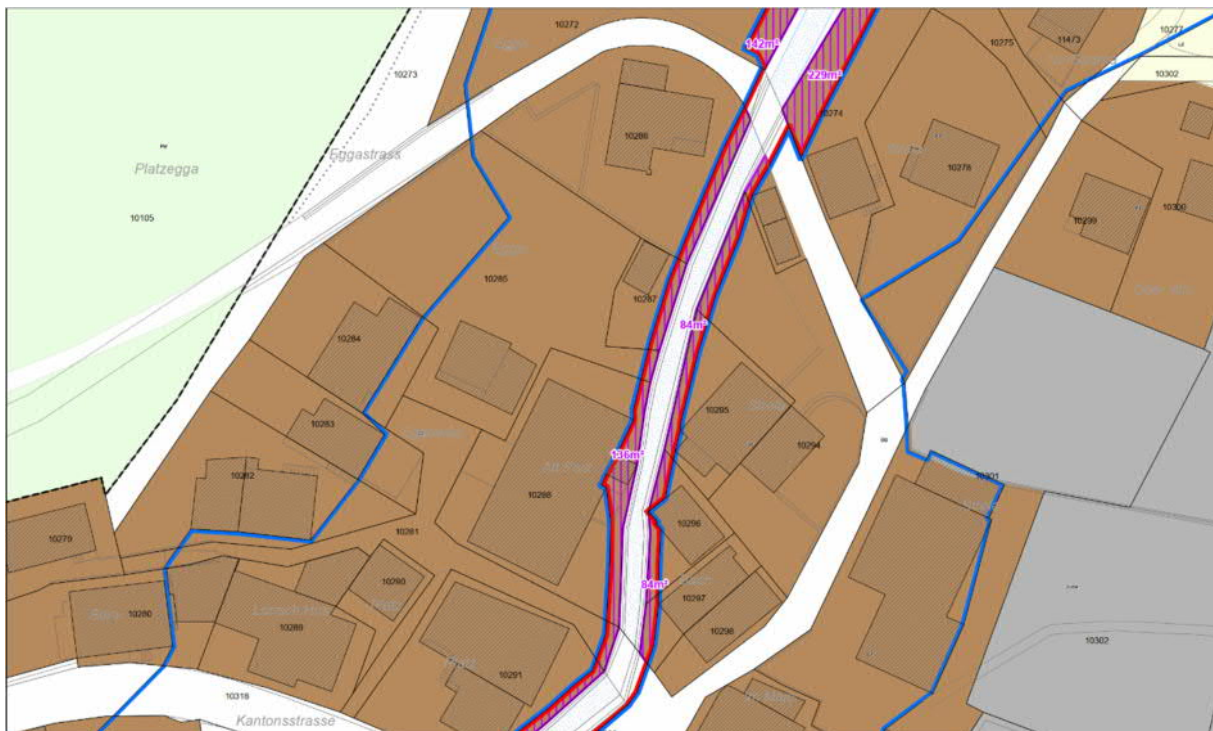


Abb.: Planausschnitt Zonenplan Langwies, massstabslos

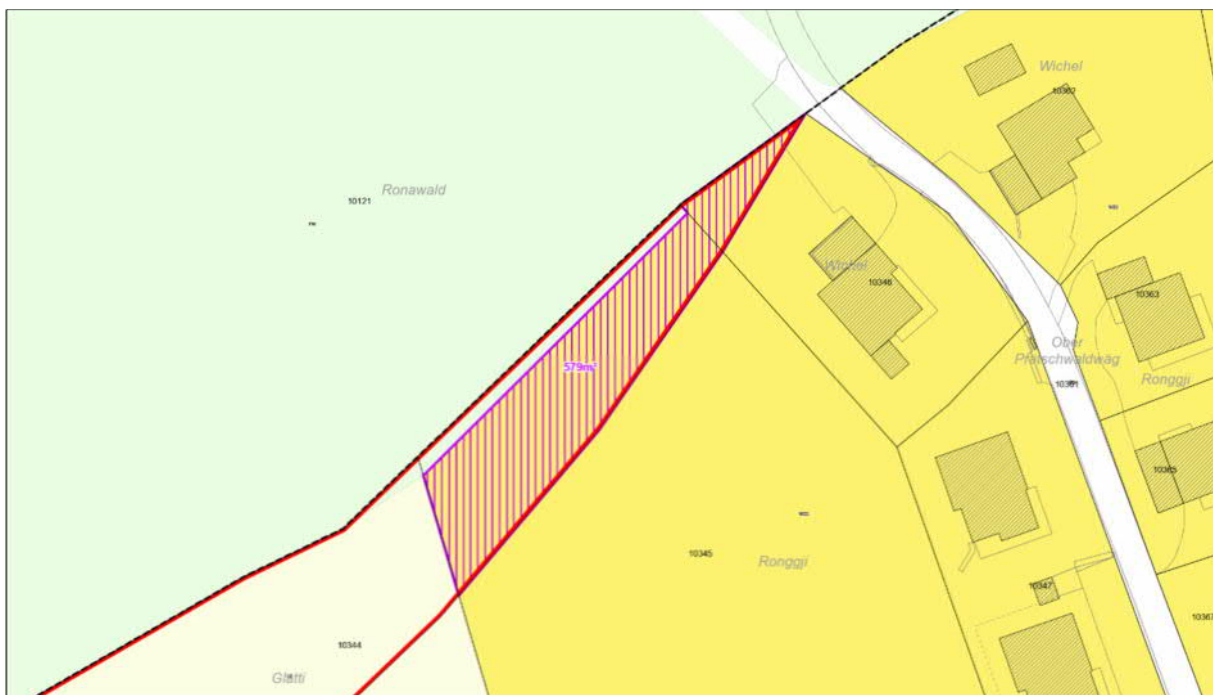
[illegible]

Abb.: Planausschnitt Zonenplan Innerarosa (nicht masstäblich)



4.6 Wald

Der Waldumriss und die Waldfeststellung des AWN mit Stand von Ende 2019 wurden in den Plänen übernommen.

Die Waldfeststellung (Vermessung und Festlegung statische Waldgrenze) muss vorgenommen werden, dort wo Bauzone an Wald grenzt. Dazu wurden dem AWN mit Datum vom 14. September 2016 Planausschnitte zugestellt, auf welchen die rechtsgültigen statischen Waldgrenzen, die vermessenen aber noch nicht umgesetzten Waldgrenzen sowie die noch fehlenden Waldgrenzen eingetragen wurden. Dieser Vorgang wurde anfangs 2020 wiederholt, gestützt auf den neuen Waldumriss.

Das AWN GR hat den Vorschlag der STW AG für Raumplanung im April 2020 vor Ort überprüft resp. vom Nachführungsgeometer eingemessen. Am 15. Mai 2020 wurden die Waldfeststellungen im Zusammenhang mit der Totalrevision der Ortsplanung Arosa publiziert. In der Publikation wurde auf die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Totalrevision der Ortsplanung verwiesen. Es konnte Einsprache gegen die in den separaten «Waldfeststellungsplänen» enthaltenen, neu festgestellten Waldgrenzen erhoben werden.

Anschliessend wurde die Waldgrenze aufgrund von eingegangenen Einsprachen an einem Standort in Calfreisen und an einem Standort in Lüen zu Gunsten der Grundeigentümer angepasst und im Zonenplan als statische Waldgrenze umgesetzt.

4.7 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die rechtsgültigen Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden übernommen und dort wo die Ausscheidung aktualisiert wurde, die neuen Abgrenzungen übernommen.



Die Firma [REDACTED] hat den Auftrag, sämtliche Grundwasser-Quellschutzzonenausscheidungen auf dem gesamten Gemeindegebiet von Arosa in allen Ortschaften zu aktualisieren. Es ist eine etappierte Aufarbeitung in den Jahren 2016, 2017 und 2018 sowie eine komplette Genehmigung bei Vorliegen aller Ausscheidungen vorgesehen. Somit ist anzunehmen, dass etwa im Verlauf des Jahres 2021 die Genehmigung aller Grundwasserquellschutzzonen erfolgen wird. Die Totalrevision der Ortsplanung wurde unabhängig von der laufenden Grundwasser-Quellschutzzonenausscheidung zur Vorprüfung eingereicht und anschliessend öffentlich aufgelegt.

Nach der öffentlichen Auflage wurden die Grundwasser- und Quellschutzzonen in der Ortschaft Arosa mit den beim Amt für Natur und Umwelt vorgeprüften Schutzzonenausscheidungen aktualisiert. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen in den Talortschaften wurden nicht aktualisiert.

4.8 Archäologie

Die Archäologiezonen sowie die archäologischen Schutzzonen wurden gemäss den Angaben vom Archäologischen Dienst Graubünden vom April 2016 übernommen. Nach der Vorprüfung wurden einige in der Zwischenzeit überarbeiteten Abgrenzungen aktualisiert.

Die in jüngster Zeit entdeckten Gräber im Gebiet «Hinter Gatisch» und «uf Stein» in Peist werden nicht als Archäologiezone geschützt. Einerseits, weil das Gebiet räumlich nicht genau abgegrenzt werden kann und andererseits, weil der archäologische Dienst die entsprechenden Flächen in einem eigenen Inventar führt und bei Bauvorhaben in diesem Gebiet entsprechende Hinweise machen wird.



5. Kommunales, räumliches Leitbild (KRL)

Gemäss dem Kantonalen Richtplan Graubünden werden die Gemeinden beauftragt, für ihre innere Entwicklung und als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung an den kantonalen Richtplan kommunale, räumliche Leitbilder (KRL) zu entwerfen. Siedlungsanalysen und kommunale Leitbilder gewinnen für die Herleitung und die Kommunikation planerischer Massnahmen wie auch für einen Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen an Bedeutung. Die Gemeinden sind gefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch Ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen.

Da in Arosa bereits im Jahr 2015 eine Bevölkerungskonferenz durchgeführt wurde und anschliessend zahlreiche Sitzungen mit verschiedenen Interessensvertretern innerhalb der Steuerungsgruppe und der Planungskommission stattgefunden haben, in welchen Entwicklungsfragen in unterschiedlichen Themenbereichen behandelt wurden, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, gestützt darauf zunächst ein relativ einfaches kommunales, räumliches Leitbild (KRL light) mit Leitsätzen aber ohne Pläne zu entwerfen und zur Vorprüfung einzureichen. Nach der Vorprüfung zeigte sich, dass das KRL light nicht den Anforderungen des Amts für Raumentwicklung entspricht und ergänzt und konkretisiert werden muss.

Das vorliegende KRL gliedert sich in die Themen «Siedlungsentwicklung Wohnen», «Siedlungsentwicklung Gewerbe», «Tourismus / Freizeit / Erholung», «Erschliessung / Ver- und Entsorgung» sowie «Natur / Landschaft / Ortsbild». Die wichtigsten Inhalte sind:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauzonen (unterschiedliche Wohnformen)
- Festlegung von Mobilisierungsmassnahmen
- Definition Arbeits- und Lagerplatzkonzept
- Priorisierung der Tourismus- und Erholungsräume
- Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung / Anbindung in benachbarte Ortschaften



Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen einige Anträge ein, welche den erneuten Einbezug der Bevölkerung gefordert haben. Es sind keine inhaltlichen Anträge zum vorliegenden KRL eingegangen, welche berücksichtigt werden konnten. Aufgrund dessen, dass die Bestandteile des KRL (inkl. Vertiefungskonzept Obersee) nach der erfolgten Mitwirkungsaufgabe nicht mehr angepasst wurden, wurde das KRL am 23. Dezember 2020 durch den Gemeindevorstand formell erlassen.

6. Bauzonendimensionierung

6.1 Ausgangslage

Am 15. Juni 2012 beschlossen die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG 1) als indirekten Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative). In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision mit einer klaren Ja-Mehrheit angenommen. Der Bundesrat beschloss, das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Im Folgenden wird auf die Massnahmen gegen die Zersiedlung eingegangen.

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 Abs. 4 RPG) sind folgende Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert:

- Das Land muss für die Nutzung geeignet sein
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen
- Kulturland wird nicht zerstückelt
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt
- Vorgaben des Richtplanes werden umgesetzt



In Folge der revidierten Raumplanungsgesetzgebung gelten für die Gemeinden höhere Anforderungen bezüglich des Bedarfsnachweises für ihre Bauzonen. Der Bedarf muss mittels Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen werden. Bisher angewandte Methoden, welche auf den Bautätigkeiten der letzten Jahre basierten, sind nicht mehr anwendbar.

6.2 Datenblatt des Amts für Raumentwicklung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden erarbeitete für alle Gemeinden ein Datenblatt, welches die theoretischen und die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sowie den Bedarf nach Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aufzeigt. Aufgrund der Abweichung zwischen dem Bedarf und der mobilisierbaren Kapazitätsreserve wurden die Gemeinden den Typen «Fall A», «Fall B» und «Fall C» zugeteilt.

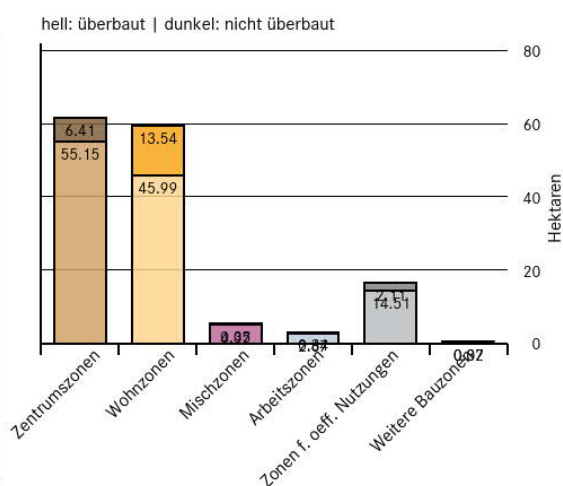
6.2.1 Bauzonenstatistik

Der Überbauungsgrad über alle Bauzonen sowie über die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beträgt gemäss dem Amt für Raumentwicklung 84%. Die Gemeinde Arosa verfügt über knapp 20.3 ha Reserve an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand 28. August 2019).

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut 1) [ha]	nicht überbaut 2) [ha]	Überbau- ungsgrad [%]
Zentrumszonen	61.57	55.15	6.41	90
Wohnzonen	59.53	45.99	13.54	77
Mischzonen	5.32	4.97	0.35	93
Subtotal	126.42	106.11	20.31	84
Arbeitszonen	3.01	2.67	0.34	89
Zonen f. öff. Nutz.	16.62	14.51	2.11	87
Weitere Bauzonen	0.39	0.37	0.02	95
Total	146.44	123.66	22.78	84

1) überbaut + Brachen/Nebenbauten 2) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau





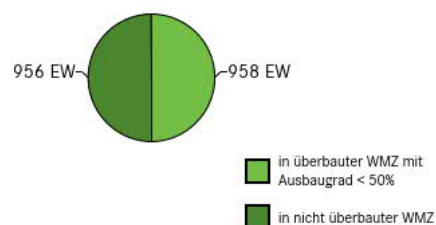
6.2.2 Kapazitätsreserve Wohnen

Gemäss Berechnungsmodell des Amts für Raumentwicklung Graubünden und den vom Amt getroffenen Annahmen verfügt die Gemeinde Arosa über eine theoretische Kapazitätsreserve für 1'913 Einwohner, davon für 956 Einwohner in den knapp 20.3 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Unter Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit, welche wiederum auf Annahmen beruht, ergibt sich eine mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030 von 458 Einwohnern innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Theoretische Kapazitätsreserve

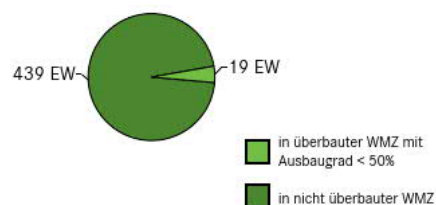
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	956	657	18	281
	[m ²]	66893	45956	1271	19666
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[EW]	958	318	84	555
	[m ²]	67031	22287	5898	38846
Theoret. Kapazitätsreserve		1913 EW; 133924 m ² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	439	294	9	135
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW]	19	6	2	11
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	458			





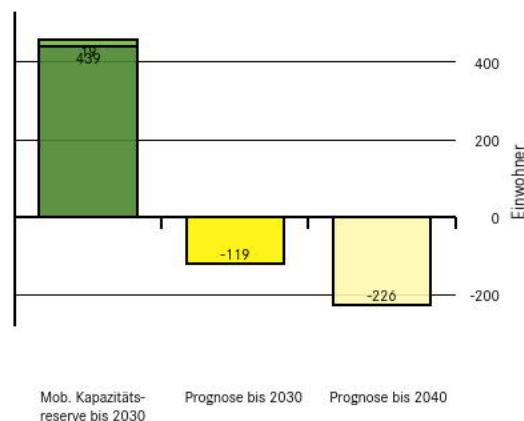
6.2.3 Bedarf Wohnen, Bilanz Wohnen

Wie bereits erläutert, geht die Bevölkerungsperspektive GR 2040 von einem Bevölkerungsrückgang für Arosa aus. Von daher besteht, lediglich diese statistische Grundlage betrachtet, auch kein Bedarf für Bauland und die Gemeinde Arosa wird dem Fall C zugeordnet.

Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

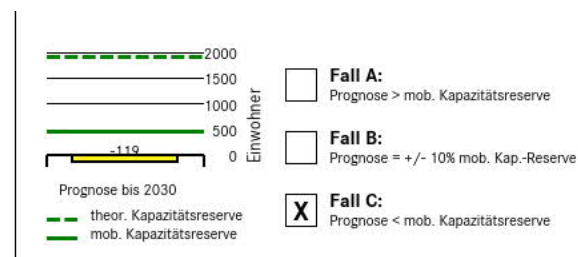
	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	2893	-	-
2030	2774	-119	-4
2040	2667	-226	-8



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazität sreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
-119 EW	458 EW	-577 EW	
-8330 m²	32048 m²	-40378 m²	-126 %



6.3 Überprüfung des Gemeindedatenblatts

Gestützt auf die Wegleitung «Übersicht UEB und Nutzungsreserven» der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung wurden die Nutzungsreserven der Gemeinde Arosa ermittelt. Die Ermittlung gliedert sich in zwei Bereiche. Zunächst ist eine Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) zu erstellen. In einem zweiten Schritt sind die Nutzungsreserven Wohnen (NR Wohnen) aufzuzeigen. Dabei werden unüberbaute Bauparzellen und innere Reserven innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betrachtet. Da die Gemeinde Arosa dem Typ C zugewiesen wurde, beschränken sich die Arbeiten auf die Überprüfung der unüberbauten Parzellen innerhalb der WMZ.

Die Überprüfung des Gemeindedatenblatts wurde im Herbst 2018 durchgeführt und in einem Bericht und Plänen festgehalten.



Die Unterlagen zur Datenblattüberprüfung wurden gleichzeitig mit den Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung zur Vorprüfung beim ARE GR eingereicht. Die Datenblattüberprüfung konnte mit dem Prüfbericht vom 28. August 2019 des ARE GR abgeschlossen werden.

6.4 Beurteilung der Situation für Arosa

Gemäss Raumplanungsgesetz (Bund) gelten seit dem 1. Mai 2014 für alle Gemeinden der Schweiz hohe Anforderungen bezgl. der Dimensionierung insbesondere von Wohnbauzonen. Der Kantonale Richtplan Siedlung konkretisiert diese Anforderungen.

Der Bedarf muss unter Berücksichtigung der Inneren Reserven nachgewiesen werden und es müssen die vorgegebenen Bevölkerungsentwicklungsprognosen zur Bemessung der Bauzonen verwendet werden.

Das Hauptproblem besteht aus folgenden Punkten, nämlich dass

- Die Gemeinde Arosa eine rückläufige Bevölkerungsprognose aufweist.
- Die überbauten Wohnbauzonen eine Kapazitätsreserve aufweisen.
- Alle unüberbauten Wohnbauzonen eigentlich zu viel sind.

Für die Ortsplanungsrevision heisst das:

- Die Wohnbauzonenreserve muss reduziert werden. Es müssen Bau-parzellen ausgezont werden.

Problematisch ist, dass die Ortschaften sehr unterschiedlich grosse Wohnbauzonenreserven (prozentual und absolut) aufweisen. In anderen Gebieten oder Ortschaften von Arosa hingegen wäre eine Nachfrage an Wohnbauland vorhanden, allerdings sind keine Wohnbaulandreserven verfügbar. Dies bedeutet, dass sich die vorhandenen Wohnbaulandreserven am falschen Standort befinden. Dies soll mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung mittels Umlagerungen von Bauzonen korrigiert werden.

Aufgrund der Diskussionen in der Planungskommission sowie der Steuerungsgruppe wurden im August und September 2016 Möglichkeiten zur Rückzonung von nicht oder nur sehr schwer überbaubaren Flächen am Siedlungsrand sowie von ortsbildprägenden Freiräumen in allen Ortschaften geprüft und aufgezeigt.



Auf der Grundlage von zwei Begehungen auf dem ganzen Gemeindegebiet wurden Arbeitspläne aufgearbeitet, welche folgende Flächenkategorien enthalten:

- Rückzonung zwingend = zwingend notwendige Rückzonungen aufgrund Überschneidung mit Gefahrenzone 1
- Rückzonen = Rückzonung empfohlen aufgrund geringer Attraktivität bzw. schwieriger Voraussetzungen für eine Bebauung (z.B. steil, bestockt)
- Rückzonungspotential = zusätzliche Möglichkeiten zur Reduktion der Bauzonen (z.B. Gärten, Zweitwohnungslagen)
- Einzonungspotential = Möglichkeit für Einzonung
- Umzonen = Umzonung ist zu prüfen
- Potential = vorhandene Nutzungspotentiale, welche zu mobilisieren sind
- Bauvorhaben = Bauvorhaben, welche in der Amtlichen Vermessung nicht ersichtlich waren

Die Gemeinde wird entsprechend zweckmässige Rückzonungen und Umlagerungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vornehmen und in diesem Zusammenhang bedarfsgerechte WMZ-Flächen in allen Ortschaften von Arosa zur Verfügung stellen. Mit der Aufnahme eines zusätzlichen Artikels im Baugesetz sollen neu eingezonte Bauzonenflächen mobilisiert werden (Art. 2 BauG).

6.5 Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets

Gemäss dem kantonalen Richtplan Graubünden sind Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen keine Richtplanfestlegung. Ebenso bedingen Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung.



Neben grossflächigen Rückzonungen wird die Gemeinde Arosa auch Harmonisierungen, Umlagerungen und Neueinzonungen von Bauzonen vornehmen. Zudem führen Anpassungen aufgrund der geänderten amtlichen Vermessung resp. aufgrund der effektiven Nutzung zu kleineren technischen Arrondierungen.

An zahlreichen Standorten, wo Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgenommen werden, wird eine Zone für Grünflächen als siedlungsverbindende Zone festgelegt (gemäss Forderung im Vorprüfungsbericht). Die Zone für Grünflächen ist technisch gesehen eine Bauzone auch wenn darin faktisch nicht gebaut werden darf. Die Zone für Grünflächen wird somit nicht zur Bauzone gezählt.

Harmonisierung von Bauzonen

Bislang wurden in den Ortschaften von Arosa gewisse Nutzungen auch unterschiedlich in der Ortsplanung definiert. Zu diesen Nutzungen zählen beispielsweise Parkplätze. In der Ortschaft Calfreisen wurden für öffentliche Parkplätze Parkplatzzonen im Zonenplan definiert. Zudem wurden die Parkplätze im generellen Erschliessungsplan mit einem Symbol bezeichnet. In anderen Ortschaften wurden öffentliche Parkplätze einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Auch eine Festsetzung der Parkplätze im generellen Erschliessungsplan war nicht einheitlich. Im Sinne einer einheitlichen Handhabung dieser Nutzungen in der Ortsplanung werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Öffentliche Parkplätze sollen einheitlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden und im generellen Erschliessungsplan mit einem Symbol bezeichnet werden. Dies hat zur Folge, dass im Gebiet Bofel / «unter Fatsché» in St. Peter-Pagig zwei bestehende Parkplätze vom übrigen Gemeindegebiet resp. von der Landwirtschaftszone einer ZöBA zugewiesen wird.

Da sich der untere Parkplatz an der Kantonsstrasse befindet, wird eine Bewilligung durch das Tiefbauamt Graubünden benötigt. Mit Schreiben vom 26. März 2020 hat das Tiefbauamt die Bewilligung für den Parkplatz in Aussicht gestellt. Dieser bestehende Parkplatz wird zudem neu im generellen Erschliessungsplan bezeichnet.



Die ZöBA des bestehenden Parkplatzes in FatschéI wird der effektiven Nutzung angepasst.

Im Dorfeingangsbereich von Calfreisen soll ein neuer Parkplatz erstellt werden. Dementsprechend wird eine Teilfläche vom übrigen Gemeindegebiet der ZöBA zugewiesen. Die Bezeichnung des geplanten Parkplatzes im generellen Erschliessungsplan soll dafür sorgen, dass diese Fläche nicht anderweitig, wie beispielsweise für die Erstellung von Hochbauten genutzt wird.

Im Dorfeingangsbereich von Lüen soll ebenfalls ein neuer Parkplatz erstellt werden. Die entsprechende Fläche wird ebenfalls der ZöBA zugewiesen und im generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zählen grundsätzlich zur Bauzone. Allerdings werden ZöBA-Flächen, welche zudem im generellen Erschliessungsplan als Parkplatz bezeichnet werden keiner baulichen Nutzung zugeführt. Die ZöBA-Fläche im Zonenplan dient lediglich der Definition der maximalen räumlichen Ausdehnung des Parkplatzes und soll deshalb nicht als Bauzone beurteilt werden. Die Flächen könnten auch als Parkplatz genutzt werden, wenn diese dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen würden. Dies ist seitens des Kantons aber nicht erwünscht.

Flächenübersicht (zusätzliche ZöBA-Flächen, welche als Parkplatz genutzt werden):

Parkierung Bofel Nord (FatschéI Süd)	1'619 m ²
Parkierung Bofel Süd (FatschéI Süd)	1'554 m ²
Parkierung FatschéI	697 m ²
Parkierung Lüen (neu)	552 m ²
Parkierung Calfreisen (neu)	470 m ²



Umlagerungen

Wie bereits erwähnt werden lokal technische Bauzonen-Arrondierungen und Harmonisierungen vorgenommen, welche nicht zur Bauzonenbilanz gezählt werden sollen. Die grössten Flächen ab 200 m² werden nachfolgend ausgewiesen:

Standort	Fläche	neue Zone	Begründung
Arosa, Gruoba	424 m ²	ZöBA	Bereinigung aufgrund AV-Daten
Arosa, Bahnhof	432 m ²	WM 5	Bereinigung ZP (kein Mehrwert)
Langwies, Saga West	629 m ²	ZöBA	Bereinigung aufgrund AV-Daten
Langwies, Saga Ost	838 m ²	ZöBA	Bereinigung aufgrund AV-Daten
Langwies, Schulhausweg	217 m ²	ZöBA	Bereinigung ZP, Einzonung Privatstrasse (kein Mehrwert)
St. Peter (Bereich Parz. 14033)	331 m ²	Dorfzone c	Bereinigung ZP (kein Mehrwert)

Neueinzonungen / Umlagerungen

Als Neueinzonungen und Umlagerungen von Bauzonen- unabhängig der Nutzung (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vgl. Kap. 8.2) werden folgende Flächen bezeichnet:

Standort	Fläche	neue Zone
Arosa, Bahnhof (Vorhaben RhB)	max. 6'200 m ²	Hotelzone Bahnhof, wird zu einem späteren Zeitpunkt eingezont.
Arosa, Rütland / Haspelgrube	3'600 m ²	Gewerbezone
Arosa, Seeblickstr. (Vorhaben Vetter)	386 m ²	Hotelzone Vetter (separate projektbezogene Teilrevision)
Arosa, Seeeggga / Halda	2'500 m ²	Wohnzone für Einheimische
Arosa, Seehalda	3'000 m ²	Wohnzone 2



Für die Bauzonenverlagerungen besteht Bedarf und ein grosses öffentliches Interesse. Insbesondere die Verlagerung der Bauzone an den Standort «Seeegg / Halda» ist von besonderer Bedeutung, weil dieses Gebiet als erschwinglichen Wohnraum für jungen Familien zur Verfügung gestellt werden soll. Die Umlagerungen sind keine Massnahmen zu Gunsten der Ortschaft Arosa, sondern sie stellen eine bedarfsgerechte Verteilung sicher, welche mittels künftiger Bauzonenreserve pro Kopf veranschaulicht werden kann:

		Ausgangslage (vor der Totalrevision)		Veränderung (nach der Totalrevision)	
	Bevölkerung (Juli 2021)	Reserve (WMZ) bisher	Reserve / EW RK	Reserve (WMZ) künftig	Reserve/EW
Arosa	2'086	85'100 m ²	41 m ²	73'800 m ²	35 m ²
Calfreisen	56	2'000 m ²	35 m ²	1'300 m ²	23 m ²
Castiel	114	4'400 m ²	39 m ²	2'600 m ²	22 m ²
Langwies	284	54'700 m ²	193 m ²	19'500 m ²	69 m ²
Lüen	72	2'900 m ²	40 m ²	1'900 m ²	26 m ²
Molinis	113	9'300 m ²	83 m ²	3'800 m ²	34 m ²
Peist	177	13'700 m ²	77 m ²	5'500 m ²	31 m ²
St. Peter Pagig	212	28'000 m ²	132 m ²	9'500 m ²	45 m ²
Total	3'114	200'200 m²	64 m²	117'900 m²	38 m²

Die durchschnittliche WMZ-Reserve pro Kopf liegt mit dem vorliegenden Vorschlag bei 38 m². Deutlich unter dem Durchschnitt liegen die Werte in den Ortschaften Calfreisen und Castiel. Allerdings kann dazu gesagt werden, dass diese Ortschaften ihre früheren Aufgaben erfüllt haben und auch schon vor der Totalrevision demzufolge nur noch wenige WMZ-Reserven aufzuweisen hatten und im Rahmen der Totalrevision nur kleinere Rückzonungen vorgenommen wurden. Die Ortschaft Calfreisen ist zudem von grosser historischer und Ortsbildprägender Bedeutung und im Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A bezeichnet. Neubaugebiete könnten das Ortsbild negativ beeinflussen.

6.6 Sicherstellung der haushälterischen Nutzung des Bodens

Die Gemeinde Arosa wendet im zusammengeführten Baugesetz die Überbauungsziffer als Nutzungsmass an. Der Kantonale Richtplan sieht die Angabe von Minstdichten vor. Im Falle der Überbauungsziffer ist ein Minimalmass nicht sinnvoll, da eine hohe Überbauungsziffer alleine noch nicht eine hohe bauliche Dichte sicherstellt, da die Überbauungsziffer auch durch eingeschossige Bauten und Teile von Bauten



konsumiert werden kann. Wird eine neu eingezonte (oder verlagerte) Parzelle zu weniger als 80% der zulässigen Überbauungsziffer überbaut, so ist jedoch aufzuzeigen, wie die restliche Überbauungsziffer sinnvoll realisiert werden kann. Zudem ist bei eingeschossigen Bauten, welche nicht als Klein- oder Anbauten gelten, aufzuzeigen, wie diese zukünftig aufgestockt werden können.

7. Zusammenführung / Harmonisierung

7.1 Nachführungen der Nutzungsplanung

Die Teilrevisionen der Ortsplanung, welche seit den letzten Totalrevisionen der Ortsplanung in den ehemaligen Gemeinden von Arosa durchgeführt wurden, werden grundsätzlich abgelöst. Ausnahmen bilden diejenigen Teilrevisionen der Ortsplanung, für welche detaillierte Spezialplanungen durchgeführt wurden, Planungen welche erst kürzlich genehmigt wurden und Planungen, welche separat und parallel zur Totalrevision der Ortsplanung durchgeführt werden. Folgende Teilrevisionen resp. Teile davon bleiben in Kraft:

- Teilrevision der Ortsplanung Beschneigung (GEP)
- Teilrevision der Ortsplanung Materialabbauzonen (GGP's)
- Teilrevision der Ortsplanung Golf (GGP)
- Teilrevision Erweiterung Deponie Ris (in Genehmigung)

Übersicht über durchgeführte Revisionen der Ortsplanung in den Ortschaften:

Arosa

Nr.	Datum	Gegenstand
offen	offen	Teilrevision Erweiterung Deponie Ris in Genehmigung (Stand Dezember 2020)
345	01.05.2018	Teilrevision Bruchhalde
51	30.01.2018	Teilrevision Bikerouten
1009	21.11.2017	Teilrevision Pistenkorrektur Vetter Traverse
447	16.05.2017	Teilrevision Bärenland
405	09.05.2017	Teilrevision Rössliparkplatz
440	03.05.2016	Teilrevision Pflegeheim
749	25.08.2015	Teilrevision Alpina
31	20.01.2015	Teilrevision Beschneigung
1170	11.12.2012	Teilrevision Materialablagerung Bruchhalde
436	08.05.2012	Teilrevision Kontingentierung von Zweitwohnungen
4	26.03.2012	Genereller Gestaltungsplan Golfplatz



46	18.01.2011	Teilrevision Carmenna Hotelzone 1
255	23.03.2010	Teilrevision Baugesetz
775	11.08.2009	Teilrevision
671	03.06.2008	Teilrevision Beschneigung
625	27.05.2008	Teilrevision Gewässerabstandslinien
1285	21.11.2006	Teilrevision Prätschli
917	08.08.2006	Teilrevision
431	18.04.2006	Teilrevision Golf
356	28.03.2006	Teilrevision Tschuggenbahn
482	06.04.2004	Totalrevision
1413	07.07.1998	Teilrevision Golfplatz Maran
1515	01.07.1997	Teilrevision Lärmempfindlichkeitsstufen

Calfreisen

Nr.	Datum	Gegenstand
724	29.03.1994	Totalrevision

Castiel

Nr.	Datum	Gegenstand
637	08.04.1997	Totalrevision

Langwies

Nr.	Datum	Gegenstand
10	11.06.2009	Teilrevision Erhaltungszone «Schmitten» Sapün
2	15.01.2009	Teilrevision Medergen
488	26.04.2005	Teilrevision Naturschutzzone Windegg
976	06.06.2000	Teilrevision 1998
2436	09.12.1997	Totalrevision
3065	15.12.1992	Teilrevision

Lüen

Nr.	Datum	Gegenstand
1308	09.09.2003	Totalrevision

Molinis

Nr.	Datum	Gegenstand
51	30.01.2018	Teilrevision Bikerouten
477	25.05.2010	Teilrevision
325	29.02.2000	Totalrevision

Pagig

Nr.	Datum	Gegenstand
597	07.08.2018	Teilrevision Valmischein
790	27.08.2013	Teilrevision Materialabbau Val Mischain
758	16.08.2011	Teilrevision Materialablagerungszone «Egga»
648	31.05.2005	Teilrevision Forstwerkhof Mittelschanfigg
1689	02.12.2003	Teilrevision Zonenplan Büel
1338	22.08.2000	Totalrevision

Peist

Nr.	Datum	Gegenstand
-----	-------	------------



51	30.01.2018	Teilrevision Bikerouten
1254	03.09.2002	Teilrevision Gartniel
1757	31.10.2000	Teilrevision Ergänzung Dorfzone
1550	31.08.1999	Teilrevision
1088	20.05.1997	Totalrevision



St. Peter

Nr.	Datum	Gegenstand
1731	14.12.2004	Teilrevision Änderung Zonenplan Parz. Nr. 63 + Anteil von Parz. Nr. 755
1549	05.11.2002	Teilrevision
933	25.06.2002	Totalrevision
1335	17.06.1997	Teilrevision

7.2 Harmonisierung, Aktualisierung und Neuausscheidung Zonenarten

Die Tabellen in Kap. 7.2.2 geben einen Überblick über die Harmonisierung und Zusammenführung der Zonenarten der Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden. Jeweils links in den Tabellen sind die neu festgelegten Zonenbezeichnungen, rechts die alten Festlegungen der ehemaligen Gemeinden.

Andere überlagerte Zonen (wie z.B. Archäologiezonen / Archäologische Schutzzonen, Gefahrenzonen, Gewässerraumzonen) wurden gemäss den aktuell verfügbaren Grundlagenlagendaten neu ausgeschieden resp. die rechtsgültigen Festlegungen ergänzt.

Die Naturschutzzonen, die Landschaftsschutzzonen, die Trockenstandortzonen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen sowie die Wald- und Wildschonzone wurden nach der Vorprüfung beim Kanton aktualisiert.

7.2.1 Messweisen

Die ehemaligen Gemeinden verwendeten in ihren Baugesetzen unterschiedliche Messweisen für die Gesamt- und Fassadenhöhen. Es konnten zwei Messweisen für die Fassadenhöhe sowie zwei Messweisen für die Gesamthöhe ermittelt werden.

	Arosa	Calfreisen	Castiel	Langwies	Lüren	Molinis	Pagig	Peist	St. Peter
Fh	x					x	x		
ØFh		x	x		x			x	x
ØFh, FH+2				x					
h+z		x			x			x	
h-ΔT	x					x	x		

Fassadenhöhe (Fh)

Die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Arosa, Molinis und Pagig verwenden eine Messweise, welche grundsätzlich mit der Fassadenhöhe gemäss IVHB übereinstimmt.



Durchschnittliche Fassadenhöhe ($\emptyset Fh$)

Die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Calfreisen, Castiel, Lünen, Peist und St. Peter verwenden eine Messweise, welcher einer durchschnittlichen Fassadenhöhe entspricht. Langwies verwendet ebenfalls eine durchschnittliche Fassadenhöhe, wobei diese an keinem Punkt um mehr als 2 m überschritten werden darf.

Gesamthöhe mit Zuschlag z ($h+z$)

Die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Calfreisen, Lünen und Peist verwenden eine Messweise, der Gesamthöhe zuzüglich Zuschlag z entspricht.

Gesamthöhe ab tiefstem Punkt ($h-\Delta T$)

Die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Arosa, Molinis und Pagig messen die Gesamthöhe ab dem tiefsten Punkt. Gemäss IVHB ist die Differenz zwischen dem tiefsten Punkt unterhalb des Firstes massgebend. Entsprechend entsteht so eine Differenz, welche mit dem Korrekturmass ΔT ausgeglichen werden kann.

Harmonisierung der Messweise

Für die Harmonisierung wird die Messweise in Anlehnung an die ehemalige Gemeinde Arosa verwendet. Das heisst, es wird die Fassadenhöhe gemäss IVHB sowie die Gesamthöhe mit Anwendung des Korrekturmasses ΔT angewendet.

Die Masse aus den Baugesetzen der übrigen ehemaligen Gemeinden wurden entsprechend angepasst ($Fh = \emptyset Fh + 2m$, $h-\Delta T = h+z + 2m$). Die fehlenden Gesamthöhen in den Baugesetzen Castiel, Langwies und St. Peter wurden ergänzt ($h-\Delta T = Fh + 3m$). Entsprechend dieser harmonisierten Messweisen wurden die Zonen der ehemaligen Gemeinden harmonisiert. Eine Übersicht hierzu geben die Tabellen in der Beilage 11.



7.2.2 Bauzonen

Festlegungen neu	Festlegungen alt
Kernzone a (Ka)	Kernzone a (Arosa)
Kernzone b (Kb)	Kernzone b (Arosa)
Dorfzone a (Da)	Dorfzone (Arosa)
Dorfzone b (Db)	Dorfzone (Langwies)
Dorfzone c (Dc)	Dorfzone (Calfreisen, Castiel, Lünen, Molinis, Pagig, Peist, St. Peter)
Dorfzone d (Dd)	Dorfzone (Pagig), Dorfzone 2 (Castiel)
Wohnzone Fatschél (WFat)	Bauzone Fatschél (St. Peter)
Wohnzone 4 (W4)	Wohnzone 3 (Arosa)
Wohnzone 3 (W3)	Wohnzone 2 (Arosa, St. Peter)
Wohnzone 2 (W2)	Wohnzone (Langwies, Molinis), Wohnzone 2 (Peist), Wohnzone 2a (Peist), Zone für Einheimische (St. Peter)
Wohnzone 1 (W1)	Wohnzone 1 (Arosa)
Wohnzone für Einheimische 4 (WE4)	Wohnzone für Einheimische (Arosa)
Wohnmischzone 5 (WM5)	Wohn- und Gewerbezone (Arosa), Gewerbe- und Wohnzone (Peist)
Wohnmischzone Bofel (WMBof)	Bauzone Bofel (St. Peter)
Wohnmischzone Hassler's Boden (WMHas)	Bauzone Hassler's Boden (St. Peter)
Gewerbezone a (Ga)	Gewerbezone (St. Peter)
Gewerbezone b (Gb)	Gewerbezone (Langwies)
Gewerbezone c (Gc)	Gewerbezone (Molinis)
Hotelzone (H)	Hotelzone 1 (Arosa)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	alle öffentlichen Zonen, Parkplatzzone (Castiel)
Zone für touristische Einrichtungen (ZTE)	Bergbahnstationszone (Arosa)



Festlegungen neu	Festlegungen alt
Zone für Grünflächen (ZG)	Grünzone (Arosa)

7.2.3 Nichtbauzonen

Festlegungen neu	Festlegungen alt
Landwirtschaftszone	alle Landwirtschaftszonen
Erhaltungszone	Erhaltungszone (Langwies)
Naturschutzzone	alle Naturschutzonen
Landschaftsschutzzone	alle Landschaftsschutzonen
Landschaftsschutzzone Moorlandschaft	alle Moorlandschaften
Freihaltezone	Freihaltezone (Arosa, Calfreisen, Castiel, Lünen, Molinis, Peist, St. Peter)
Archäologiezone/Archäologische Schutzzone	Alle Archäologiezonen/Archäologische Schutzonen
Gefahrenzonen	Alle Gefahrenzonen
Wald- und Wildschonzone	Ruhezonen, Wintersperronen, Wildruhezonen
Trockenstandortzone	Zone für Trockenwiese und Trockenweide (Molinis)
Gewässerraumzone	Neuausscheidung
Wintersportzone	Wintersportzone (Arosa, Langwies, Pagig, Peist, St. Peter)
Wintersportzone Snowkite	Neuausscheidung
Campingzone	Campingzone (Arosa)
Golfzone	Golfzone (Arosa)
Spiel- und Erlebniszone	Spiel- und Erlebniszone (Arosa, TR OP Bärenland)
Zone Bärenland	Zone Bärenland (Arosa, TR OP Bärenland)
Materialabbauzone	Abbauzone (Calfreisen, Pagig), Abbau- und Materialablagerungszone (St. Peter)
Materialablagerungszone	Materialablagerungszone (Arosa, Langwies, Molinis, Peist), Abbau- und Materialablagerungszone (St. Peter), Deponiezone (Langwies)
Materialbewirtschaftungszone	Materialbewirtschaftungszone (Arosa, TR OP Bruchhalde)
Lagerzone	Multikomponentensammel- und Kompostierzone (Valmischlein)



Festlegungen neu	Festlegungen alt
Schneedeponiezone	Schneedeponiezone (Arosa)
Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone für künftige bauliche Nutzung (Arosa)
(Zone) übriges Gemeindegebiet	alle Zonen für übriges Gemeindegebiet

7.3 Planbeständigkeit der Totalrevision

Die Inhalte der Totalrevision der Ortsplanung können angepasst werden sobald sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder wenn der Planungshorizont der Nutzungsplanung (12-15 Jahre) überschritten erreicht wird.

Parallel zur Totalrevision der Ortsplanung werden verschiedene projektbezogene Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt. Diese sind vom Begriff der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) ausgenommen. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden ist in Kenntnis dieser laufenden Planungen. Die Art und Weise, wie die Planbeständigkeit für gewisse Teilbereiche oder gewisse Gebiete aufgehoben werden kann, wurde mit dem ARE GR besprochen (Bezeichnung im Planungs- und Mitwirkungsbericht). Dazu gehören folgende Gebiete resp. Teilrevisionen der Ortsplanung (Stand September 2020):

- Teilrevision Erweiterung Deponie Ris (in Genehmigung)
- Teilrevision der Ortsplanung Vetter (Parzellen Nr. 252, 481, 2119)
- Allfällige Anpassungen der Planung auf der Parzelle Nr. 1796.
- Teilrevision der Ortsplanung Schneesportgebiet Arosa Ost (Anpassungen im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung – in Arbeit) und allfällige Anpassungen bestehender Wege im Bereich der Parzellen Nr. 262, 270 und 1909.
- Teilrevision der Ortsplanung Posthotel (Parzelle Nr. 125, ausstehend / offen)



- Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof / RhB (ausstehend) und damit Verbunden Massnahmen im Gebiet «Rütland» / «Haspelgrube»
- Teilrevision der Ortsplanung Hörnli (ausstehend / offen)
- Planung für den Uferbereich Obersee inkl. Obersee (offen)

Für die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof soll in der Totalrevision der Ortsplanung die benötigte Einzonungsfläche in eine Zone für künftige Bauliche Nutzung umgezont werden. Die Gemeinde Arosa ist dazu bestrebt, die endgültige Einzonungsfläche möglichst klein zu halten um das Gebiet möglichst haushälterisch nutzen zu können. Im gleichen Zusammenhang wird die «Aussiedlung» von bestehenden Nutzungen beim Bahnhof Arosa, welche für das umliegende Wohngebiet negative Auswirkungen haben (Geruch- und Lärmemissionen) geprüft und gegebenenfalls planerisch umgesetzt. Konkretisierungen sollen zu einem späteren Zeitpunkt mittels projektbezogener Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

8. Zonenplan

8.1 Übersicht

Aufgrund der Zusammenführung und Harmonisierung aller Zonenarten der Baugesetze der verschiedenen Ortschaften werden die nachfolgend aufgelisteten Bauzonen / Nichtbauzonen (Grundnutzung) sowie überlagerten Zonen in der neuen Ortsplanung der Gemeinde Arosa festgesetzt.

8.1.1 Grundnutzung Bauzonen

Innerhalb der Siedlungsgebiete bezeichnet der Zonenplan folgende technischen Bauzonenarten:

- Kernzone (Ka, Kb)
- Dorfzone (Da, Db, Dc, Dd)
- Wohnzone (W1, W2, W3, W4, W4a, WFat)
- Wohnzone für Einheimische (WE4)
- Wohnmischzone (WM5, WMBof, WMHas)



- Gewerbezone (Ga, Gb, Gc)
- Hotelzone Carmenna (H)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Zone für touristische Einrichtungen (ZTE)
- Zone für Grünflächen (ZG, technische Bauzone)

8.1.2 Grundnutzung Nichtbauzonen

Ausserhalb der Siedlungsgebiete bezeichnet der Zonenplan folgende Grundnutzungen:

- Erhaltungszone
- Landwirtschaftszone
- Freihaltezone
- Campingzone
- Materialbewirtschaftungszone
- Golfzone
- Zone für künftige bauliche Nutzung
- Lagerzone
- übriges Gemeindegebiet
- Wald (Hinweis)

8.1.3 Überlagerte Nutzungen

Zusätzlich sind folgende überlagerte Zonen festgelegt:

- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Archäologiezone / Archäologische Schutzzone
- Grundwasser- und Quellschutzzone
- Gefahrenzone I / Gefahrenzone II
- Wald- und Wildschonzone
- Trockenstandortzone
- Gewässerraumzone
- Wintersportzone
- Wintersportzone Snowkite



- Spiel- und Erlebniszone
- Zone Bärenland
- Materialabbauzone
- Materialablagerungszone
- Materialbewirtschaftungszone
- Schneedeponiezone

8.2 Bauzonen

Die Teilrevisionen der Ortsplanung wurden nachgeführt und die Zonenplanung der Gemeinde Arosa wurde harmonisiert. Die Bauzone wurde der heutigen, tatsächlichen Nutzung angepasst. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung der Gefahrenzonen mussten Flächen innerhalb der Gefahrenzone I einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Aufgrund der aktuellen Daten der amtlichen Vermessung (AV) kam es zu unterschiedlichen technischen Bereinigungen der Zonenabgrenzungen. Innerhalb der WMZ wurden qualitative Rückzonungen gemäss den Kriterien (Kap. 6.2) vorgenommen. Dabei wurden auch die vorgeschlagenen Rückzonungspotentiale des ARE GR im Umfang von 3.49 ha berücksichtigt und beurteilt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen der unterschiedlichen Zonen beschrieben.

8.2.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Rückzonungen

Insgesamt werden Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der Grössenordnung von über 11 ha vorgesehen, welche planerisch zweckmässig begründet werden können. Hinzu kommen technische Bereinigungen (Rück- und Einzonungen) der WMZ-Fläche.

Einzonungen

Im kommunalen räumlichen Leitbild wurden Leitsätze für die wichtigsten Entscheide für die Totalrevision der Ortsplanung von der Planungskommission und der Steuerungsgruppe erarbeitet und vom Gemeinde-



vorstand beschlossen. Gemäss Leitsatz Nr. 1 im Kapitel «Siedlungsentwicklung Wohnen» soll bedarfsgerecht attraktives Wohnbauland im ganzen Gemeindegebiet von Arosa zur Verfügung gestellt werden und im Leitsatz 3 heisst es weiter, dass Wohnungsangebote für Junge, Familien und Senioren bedarfsgerecht ausgebaut werden sollen. Die Leitsätze werden im Plan «Siedlung» verortet und konkretisiert. Weil in einigen Ortschaften mit der Reduktion der WMZ-Flächen die letzten Reserven an Wohnbauzonen aufgehoben werden, sollen bedarfsgerecht Flächen am richtigen Standort eingezont werden. Die vorhandenen Bauzonenreserven der Gemeinde Arosa befinden sich teilweise am falschen Standort. Aus diesem Grund sind bedarfsgerechte Bauzonenreserven an den aus Sicht der Gemeinde Arosa richtigen Standorten zur Verfügung zu stellen.

Nach der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde auf einige ursprünglich beabsichtigte Neueinzonungen verzichtet.

Das Gebiet an der unteren Waldpromenade befindet sich rechtskräftig in der Wohnzone 2 (zweite Nutzungsetappe), welche heute rechtlich als Nichtbauzone gilt und deshalb als Zone für künftige bauliche Nutzung betrachtet wird. Diese Fläche soll nun teilweise in eine Wohnzone für Einheimische 4 eingezont werden.

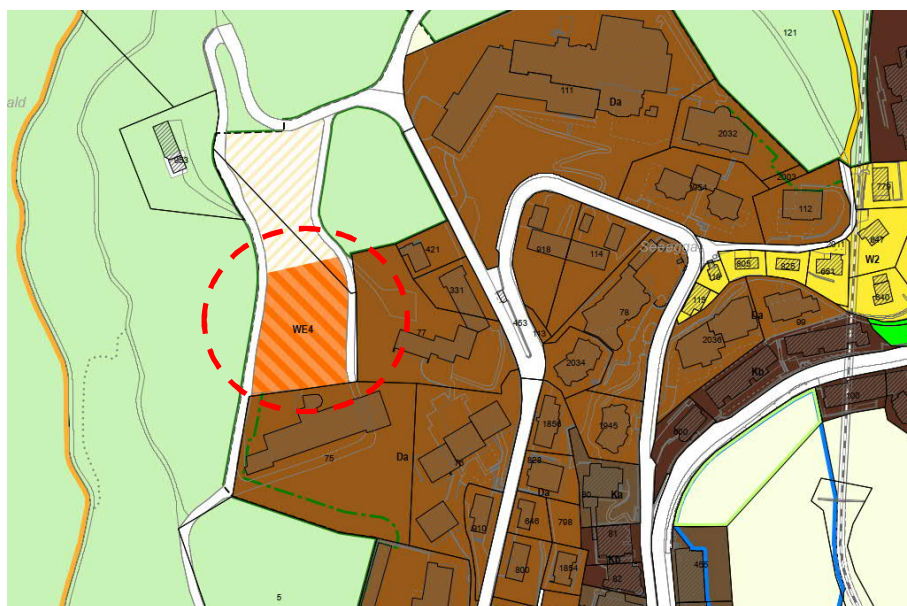


Abb.: Planausschnitt Zonenplan rechtskräftig untere Waldpromenade (nicht massstäblich)



Das Gebiet am Höhwaldweg in Arosa Seehalda befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan ebenfalls in einer Wohnzone W2 (zweite Nutzungsetappe) resp. in einer Zone für künftige bauliche Nutzung. Die erste Bautiefe ab dem Höhwaldweg soll in eine Wohnzone W2 eingezont werden.

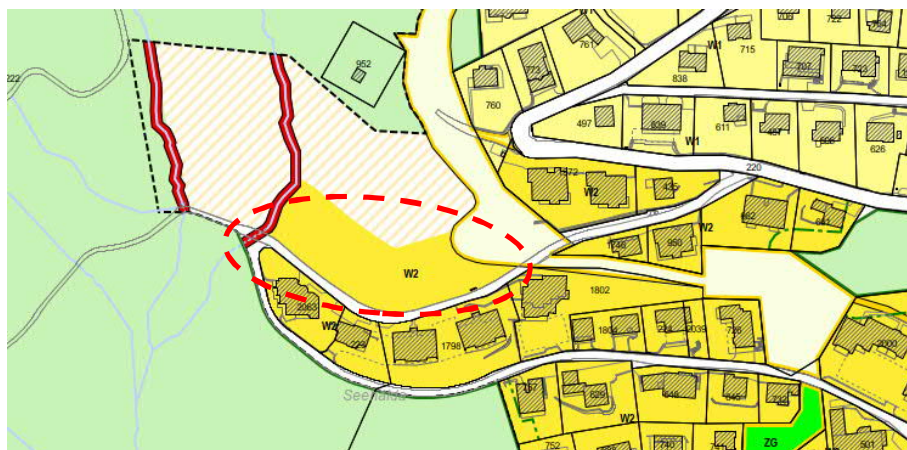


Abb.: Planausschnitt Zonenplan rechtskräftig Höhwaldweg, Arosa Seehalda (nicht massstäblich)

Gemäss dem kantonalen Richtplan sind Einzonungen an Bedingungen geknüpft. Zudem gilt es gewisse Leitsätze zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Leitsätze erläutert und kommentiert.

Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten

Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl wird eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfäche zugestanden. Die Ortschaft Arosa verfügt durch die WMZ-Rückzonungen nur noch vereinzelt oder keine WMZ-Flächen mehr. Dies entspricht nicht dem Bedarf und den Leitsätzen der Gemeinde.

Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren

Mit der Totalrevision der Ortsplanung werden in der gesamten Gemeinde Arosa WMZ-Flächen an ungeeigneten Lagen rückgezont.

Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen

Auch wenn die vorgeschlagenen Standorte, an welchen bedarfsgerechte WMZ-Flächen als Reserve zur Verfügung gestellt werden soll, nicht explizit als Erweiterungsgebiete im regionalen Richtplan ausgewiesen sind, werden diese als geeignet betrachtet. Für die Talschaft



Schanfigg (Region Plessur) besteht noch kein regionaler Richtplan für den Teilbereich Siedlung. Dieser befindet sich momentan allerdings in Arbeit. Eine erste Koordination zwischen der Totalrevision von Arosa und dem Entwurf des regionalen Richtplans hat stattgefunden.

Durch die Aufnahme von Art. 2 Baugesetz betreffend die Sicherung der Baulandverfügbarkeit für neu eingezonte Flächen, kann die Mobilisierung sichergestellt werden.

Die Einzonungen (Umlagerungen) können durch die vorgenommenen Rückzonungen als kompensiert betrachtet werden.

Für die Einzonungs-/Umlagerungsgebiete wurde ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept entworfen. Dieses ist der Beilage 12 zu entnehmen.

Minstdichten festlegen

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass aufgrund der geringen Einzonungsflächen aus ortsbaulicher Sicht und aufgrund der künftigen Überbauungsziffer die Festlegung einer Minstdichte nicht sinnvoll ist (vgl. Kap. 6.5). In der Regel werden Bauparzellen in der Ortschaft Arosa tendenziell maximal ausgenützt.

Bei Einzonungen Mindestanforderungen ÖV-Erschliessung einhalten

Bei Einzonungen von WMZ-Flächen ist bezüglich der ÖV-Erschliessung im ländlichen Raum eine Güteklasse E zu erreichen. Dieser Anforderung kann mit den vorgesehenen Einzonungen nur teilweise entsprochen werden, wobei es zu erwähnen gilt, dass sich die Einzonungsflächen jeweils direkt am Siedlungsrand befinden und gleichzeitig das Langsamverkehrsnetz gut ausgebaut ist. Die Ortschaften im Tal von Arosa sind bereits heute lediglich mit der Güteklasse F (Basiserschliessung) erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das ÖV-Angebot nach der erfolgten Einzonungen für die betroffenen Standorte in der Ortschaft Arosa ausgebaut wird.

Mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimieren

Aus den vorerwähnten Gründen werden die Voraussetzungen für die vorgesehenen Verlagerungen (Einzonungen) als erbracht angesehen.



Bauzonen bundesrechtskonform erschliessen

Mit den vorgesehenen Einzonungen werden insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen, als unter der Annahme eines Wachstums in den nächsten 15 Jahren benötigt werden. Insbesondere darum nicht, weil grossflächige Rückzonungen vorgenommen werden.

Umzonung

Die Parzelle Nr. 12046 wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone c umgezont, weil diese in Zusammenhang steht mit dem Wohngebäude auf der benachbarten Parzelle Nr. 12048.

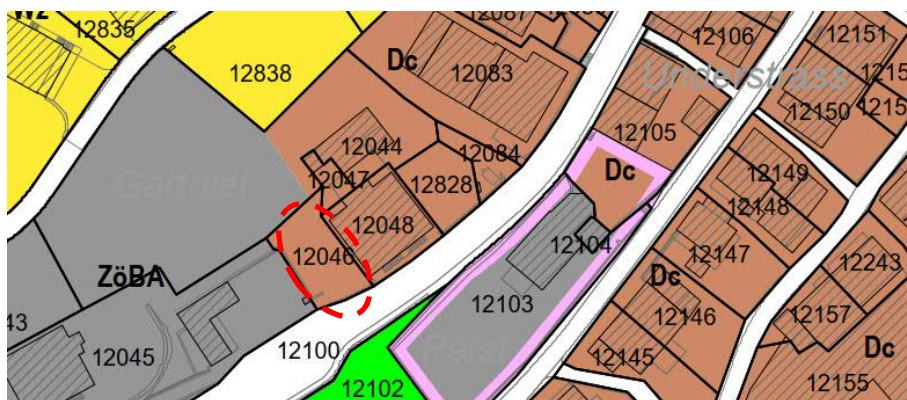


Abb.: Planausschnitt Zonenplan Peist neu (nicht massstäblich)

8.2.2 Arbeitszonen

Ausgangslage

Die Gemeinde Arosa verfügt gemäss den Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden über insgesamt 30'135 m² Arbeitszonen (Gewerbe- und Wohnzonen sowie Gewerbebezonen). Davon sind 4'335 m² Gewerbe- und Wohnzonen und 25'800 m² Gewerbebezonen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass 10'309 m² der Gewerbezone auf die Bergbahnstationszone der ehemaligen Gemeinde Arosa entfallen.

Gewerbebezonen

Klassische, ausschliesslich für das Gewerbe vorbehaltene Gewerbebezonen befinden sich nur in den ehemaligen Gemeinden Langwies (8'238 m²), Molinis (3'563 m²) und St. Peter-Pagig (3'691 m²), wobei alle bis auf Molinis bereits zu 100% genutzt werden. Die Gewerbebezonenreserven in Molinis liegen allerdings innerhalb der neu ausgeschiedenen



Gefahrenzone I und innerhalb des Gewässerraums und können daher nicht überbaut werden. Die betroffene Fläche wird rückgezont. Daher würden der Gemeinde Arosa keine reinen Gewerbebezonenreserven mehr zur Verfügung stehen.

Gewerbe- und Wohnzonen

Die Gewerbe- und Wohnzone gibt es nur in der Ortschaft Peist. Von den insgesamt 4'335 m² Gewerbe- und Wohnzonen sind rund 32% nicht überbaut (1'367 m²).

Wohn- und Gewerbebezonen

Zusätzlich gibt es in der Ortschaft Arosa Wohn- und Gewerbebezonen im Umfang von 53'182 m², welche zu einem erheblichen Teil rein gewerblich genutzt werden.

Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz

Im Rahmen der Bevölkerungskonferenz wurde mehrfach das Bedürfnis nach mehr Arbeitsplätzen geäußert. Vor allem an ganzjährigen Arbeitsplätzen würde es in der Gemeinde mangeln. Daher soll vermehrt Gewerbe im mittleren Schanfigg angesiedelt werden. Im unteren Schanfigg bestünde insbesondere Potential für kleine Betriebe. Des Weiteren wurde gewünscht, dass die Wohn- und Gewerbegebiete in der Ortschaft Arosa klarer getrennt werden. In Arosa gibt es gemäss der geltenden Nutzungsplanung viele Wohnmischzonen, jedoch keine reinen Gewerbebezonen (ausgenommen der Bergbahnstationszone, welche nicht die Funktion einer klassischen Gewerbezone übernehmen kann).

Die Konferenzteilnehmer sehen ein grosses Potential für neue Betriebe, unter anderem im IT-Bereich, erachten hierfür jedoch den Anschluss ans Glasfasernetz als zwingend.

Umfrage / Bedarfsermittlung beim Handels- und Gewerbeverein Arosa

Am 16. Juli 2018 hat die Gemeinde Arosa in Vertretung der damaligen Departementsvorsteherin [REDACTED] und des damaligen Ressortleiters Hochbau und Planung [REDACTED] an der Versammlung des Handels – und Gewerbevereins Arosa über den Stand der Totalrevision informiert. Die Gemeinde wollte die Bedürfnisse an die Arbeitsplatzzon-



nen direkt bei den ortsansässigen Firmen abfragen und führte anschliessend eine Umfrage durch. Der Fragebogen umfasste 7 Fragen zum Bedürfnis der Firma und deren Entwicklungsabsichten sowie 7 Fragen zum Bedürfnis an Lagerzonen und damit verbundene Anforderungen.

Der Handels- und Gewerbeverein hat insgesamt 100 Mitglieder. Diese sind aufgeteilt in 69 Handelsbetriebe und 31 Gewerbebetriebe. Von den Gewerbebetrieben haben 15 Betriebe, von den Handelsbetrieben 5 Betriebe den Fragebogen ausgefüllt und der Gemeinde zurückgeschickt. Bei den Gewerbebetrieben entspricht dieser Rücklauf einer Beteiligung von über 48%, was als repräsentativ betrachtet werden kann. Die Umfragen wurden in der Folge ausgewertet, beurteilt und darauf basierend der Themabereich «Siedlungsentwicklung Gewerbe» im KRL entwickelt. Entsprechende Massnahmen wurden in der Totalrevision vorgenommen.

Der Bedarf an den bestehenden Wohn-/Mischzonen ist gegeben. Diese sollen deshalb nicht grundsätzlich in eine Wohn-, Dorf- oder Gewerbezone umgezont werden. Eine längerfristige Konzentration der Betriebe an einem Arbeitsplatzstandort ist denkbar und bei 1/3 der Betriebe erwünscht. Bei 7 Betrieben ist bereits heute klar, dass es in den nächsten Jahren bauliche Veränderungen geben wird. Zudem besteht ein grosser Bedarf an Lagerflächen.

Arbeits- und Lagerplatzkonzept der Gemeinde

Entlang der Hauptstrasse zwischen Chur und Arosa befinden sich zahlreiche Lagerplätze von ortsansässigen Betrieben (vgl. Beilage 8). Es besteht ein Bedürfnis, diese Lagerplätze zu reduzieren, respektive an einem zentralen Standort gemäss dem Konzept der Gemeinde ausserhalb der Wohnsiedlung zu konzentrieren. Dies auch aus Gründen des Ortsbildes. Die Standorte sollen gut erschlossen sein und gleichzeitig sollen die Auswirkungen auf die Wohnnutzung auf ein Minimum beschränkt werden. Die konzentrierten Lagerplätze sollen einen guten Ausbaustandard und zeitgemässe Infrastrukturen, wie beispielsweise Wasser- Abwasseranschluss (Wasseraufbereitung), Waage für LKWs etc. aufweisen.



In der Gemeinde Arosa sind dafür zwei Standorte entsprechend auszustatten. In den ehemaligen Talgemeinden im Mittelschanfigg soll der Standort «Egga» / «Valmischein» in St. Peter-Pagig und neu auch der Standort «Rütland» / «Haspelgrube» für die Ortschaften Arosa und Langwies vorbereitet werden.

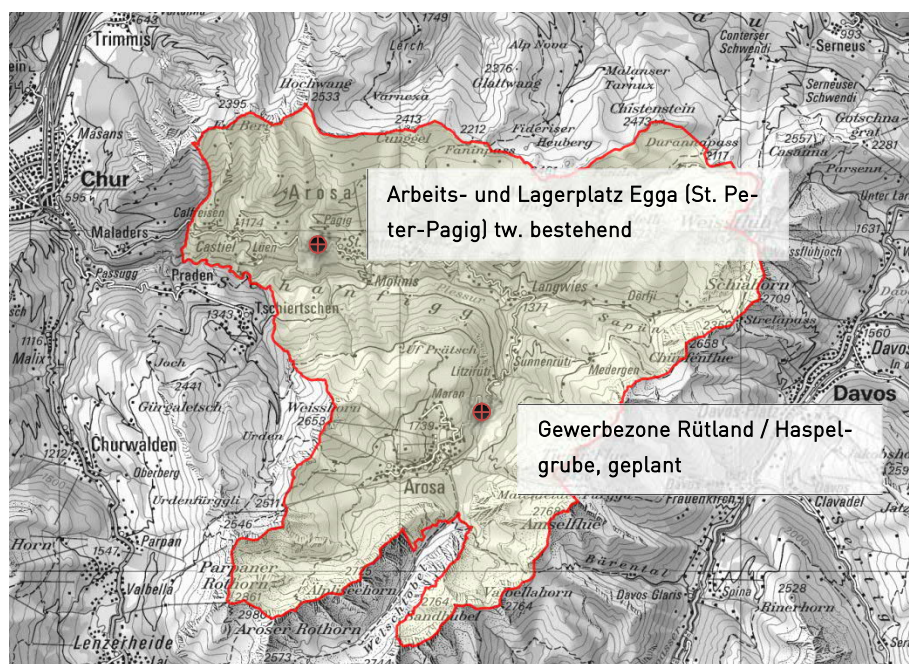


Abb.: Übersicht Lagerplatzkonzept Arosa (nicht masstäblich)

Der Standort «Egga» / «Valmischein» ist optimal, direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen und im Grundsatz bereits planerisch vorbereitet. Zudem bestehen notwendige Infrastrukturen. Die Deponieplanung «Valmischein (Egga)» wurde am 16.08.2011 mit RB-Nr. 758 genehmigt. Inzwischen wurden Bauten und Anlagen erstellt, welche der Planung von 2011 widersprechen. Im noch nicht überbauten Bereich sollen Lagerplatzflächen geschaffen werden. Die Multikomponentensammel- und Kompostierzone wird aufgehoben. Längerfristig soll die Nutzung als Gewerbegebiet in Betracht gezogen werden.



Abb.: Abbaugelände Valmischein

Der Standort «Rütland» / «Haspelgrube» ist ebenfalls direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen und wird bereits heute teilweise als Lagerplatz einer Baufirma genutzt. Das Holzschnitzzellager der Gemeinde befindet sich ebenfalls in diesem Gebiet. Es soll eine Heizwärmezentrale an diesem Standort erstellt werden. Im Zusammenhang mit der Heizwärmezentrale muss ein hoher Kamin erstellt werden. Aus Gründen des Ortsbildes kommt die Erstellung dieser Anlage innerhalb des Siedlungsgebietes deshalb nicht in Frage. Zudem soll der Lastwagenverkehr innerhalb des Siedlungsgebietes, welche diese Nutzung mit sich bringt verhindert werden. Als eine der wenigen Gemeinden im Kanton Graubünden befindet sich Arosa am hinteren Talende (kein Durchgangsverkehr möglich). Deshalb orientiert sich Arosa bezüglich Ver- und Entsorgung talauswärts in Richtung Chur. Im Zonenplan wird eine Gewerbezone im Bereich des bestehenden Lagerplatzes und teilweise im angrenzenden Wald sowie eine Lagerzone ausgeschieden. Der generelle Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung) wird mit einem Symbol für die Heizwärmezentrale ergänzt. Die Gewerbezone sowie auch die Lagerplatzzone soll für Dritte Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde hat entsprechende Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen.



Abb.: Standort Rütland / Haspelgrube

Detailliertere Erläuterungen zum Arbeits- und Lagerplatzkonzept sind der Standortevaluation zu entnehmen.

Die Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze ist der Beilage 13 zu entnehmen.

Der Grundeigentümer der Gewerbezone im Gebiet «Brünst» hat bei der Gemeinde Arosa den Antrag gestellt, das entsprechende Gebiet mit einer Fläche von 6'722m² teilweise in eine Lagerzone umzuzonen und stattdessen im Gebiet «Rütland» / «Haspelgrube» eine Gewerbezone auszuscheiden (Kompensation). Diesem Antrag wird in der vorliegenden Totalrevision teilweise entsprochen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan Graubünden, werden Einzonungen für Arbeitsplatzgebiete an Bedingungen geknüpft. Arbeitsgebiete mit einer Fläche über 1.0 ha, welche neu eingezont werden, erfordern ein Richtplanverfahren. Zudem sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.



- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.
- Ein Erschliessungs- und Bauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).

Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.

Die Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung im Kanton Graubünden ist bislang nicht oder nicht vollständig etabliert. Dies wird sich in den nächsten Jahren ändern und in Anwendung des neuen kantonalen Richtplans wird sich eine Praxis im Umgang mit den Arbeitsplatzgebieten entwickeln.

Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.

Der Bedarf an neuen Gewerbebezonen kann als ausgewiesen betrachtet werden. Einerseits zeigt sich dies aufgrund der ausgeschöpften Nutzung der bestehenden Gewerbe- und Mischzonen und andererseits zeigt dies die Umfrage beim Handels- und Gewerbeverein Arosa und der bereits angekündigten Interessenten.

Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt

Die bestehenden Gewerbe- und Mischzonen sind mehrheitlich überbaut und genutzt. Zur Kompensation steht der Gemeinde eine Teilfläche im Gebiet «Brünst» (Langwies) zur Verfügung.



Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.

Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet «Rütland» / «Haspelgrube» befindet sich ausserhalb der Wohnsiedlungen von Arosa und ist aufgrund des Standorts direkt an der Kantonsstrasse sehr gut erschlossen und kann auch im Winter ohne grösseren Aufwand betrieben werden. Zudem befinden sich am betroffenen Standort bereits heute eine Holzschnitzzellager der Gemeinde Arosa sowie die Lagerfläche einer ortsansässigen Baufirma.

Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.

Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt nicht vor. Die Verträge mit den Nutzern können erst nach Eintreten der Rechtssicherheit abgeschlossen werden. Erst dann werden die detaillierten Bedürfnisse bekannt. Die zentralen Rahmenbedingungen wurden bereits vereinbart. Die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern liegen unterzeichnet vor. Die Gemeinde Arosa wird grossen Wert auf eine haushälterische Bodennutzung legen.

Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).

Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht aufgezeigt werden. Dazu sollen zunächst weitere Abklärungen getroffen werden (vgl. vorhergehende Ausführung). Die Gemeinde wird eine flächensparende Bodennutzung sicherstellen.

Mit dem neuen Lagerplatzkonzept der Gemeinde an den Standorten «Egga» / «Valmischein» und «Rütland» / «Haspelgrube» soll ein Anreiz geschaffen werden, bestehende Lagerplätze entlang der Hauptstrasse zwischen Chur und Arosa aufzuheben resp. an die erwähnten Standorte zu verschieben.



Die erfassten, bestehenden Lagerplätze entlang der Hauptstrasse dienen als Auslegeordnung. Nach Inkrafttreten der Totalrevision der Ortsplanung stünden der Gemeinde Alternativstandorte an zentraler Lage zur Verfügung, damit die dezentral verteilten Lagerplatzstandorte aufgehoben werden könnten.

Eine Übersicht über die als Lagerplatz genutzten Flächen entlang der Hauptstrasse sind in der Beilage ersichtlich (vgl. Beilage 8).

8.2.3 Hotelzone (Carmenna)

In der ehemaligen Gemeinde Arosa wurden die Hotelzone 1 und die Hotelzone 4 festgesetzt. Die Hotelzone 4 war für eine Wellness-Ressort-Anlage im Gebiet «Prätschli» vorgesehen, welche mit Beschluss-Nr. 1285 vom 21. November 2006 durch die Regierung genehmigt wurde. Aufgrund einer Beschwerde, welche durch sämtliche Rechtsinstanzen geführt wurde, kam das Bundesgericht zum Entscheid, die Beschwerde aufgrund schon damals überdimensionierter Bauzonen der Gemeinde und aufgrund eines Flachmoors gutzuheissen.

Die Hotelzone 1 in Arosa wird als «Hotelzone Carmenna» (im Zonenschema) in die neue Ortsplanung übernommen. Zudem soll beim Bahnhof zu einem späteren Zeitpunkt eine Hotelzone für die Entwicklung des brachliegenden Areals festgesetzt werden. Die Konkretisierung dieses Gebiets erfolgt im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung «Bahnhof». Nach Abschluss der parallel durchgeführten Teilrevision der Ortsplanung Vetter wird die geplante «Hotelzone Vetter» in die Ortsplanung aufgenommen.

8.2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 28 KRG und werden im Baugesetz nicht mehr speziell erwähnt.

Umzonungen in eine ZöBA erfolgten beispielsweise in der ehemaligen Gemeinde Castiel durch die Umzonung von Parkierungszonen in eine ZöBA, sowie durch die Umzonung der Wohnzone W1 auf der Parzelle Nr. 262 im Gebiet Prätschli für die Wintersportnutzung (und Parkierung).



In Calfreisen besteht ein grosser Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen und Garagen. Um das Ortsbild diesbezüglich etwas zu entlasten und eingeschossige Garagen oder oberirdische Abstellplätze innerhalb der Wohnsiedlung «zu verhindern» werden mit der Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 20166 beim Dorfeingang Anreize geschaffen. Die Fläche bietet Platz für ca. 15 bis 20 Autoabstellplätze.

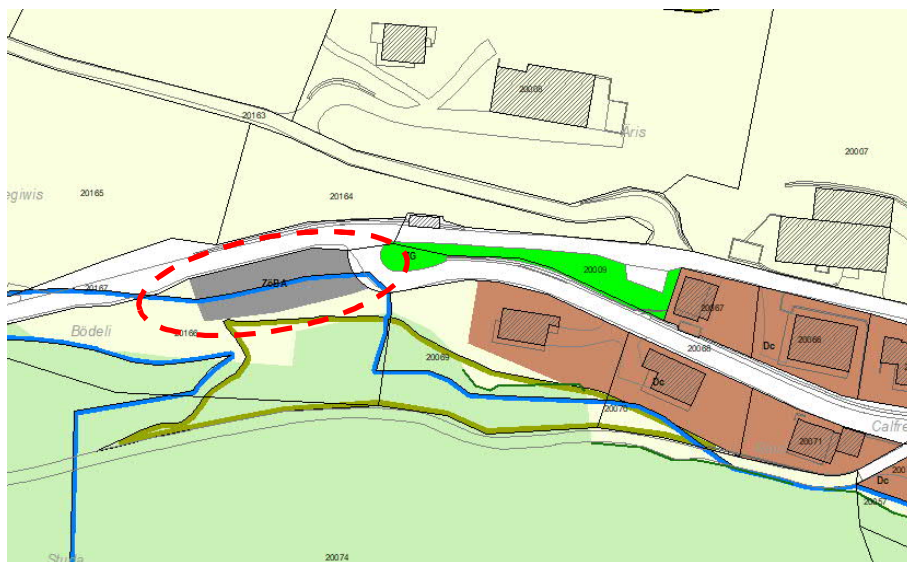


Abb.: Zonenplanausschnitt Dorfeingang Calfreisen

In St. Peter im Gebiet Fatschél wurden die Parkierungsflächen, welche bislang der Zone für öffentliche Anlagen oder dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, analog den übrigen Parkierungsflächen in der Gemeinde einer ZöBA zugewiesen. Neue ZöBA-Flächen wurden im Gebiet «Under Fatschél» ausgewiesen. Die betroffenen Flächen werden im Zusammenhang mit den touristischen Nutzungen im Gebiet Hochwang als Parkflächen genutzt. Für den oberen der beiden Plätze befindet sich im Generellen Erschliessungsplan ein rechtskräftig festgesetztes Parkplatz-Symbol. Für den unteren Parkplatz wurde im Februar 2020 ein Gesuch beim Tiefbauamt Graubünden eingereicht. Gemäss Vorprüfung vom 26. März 2020 durch das Tiefbauamt kann für den Parkplatz eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.

In Pagig wurden zwei bestehende ZöBA-Flächen, welche für eine Parkplatznutzung vorgesehen waren reduziert.

Im Grundsatz wurden die ZöBA-Flächen der aktuellen Nutzung resp. der amtlichen Vermessung angepasst.

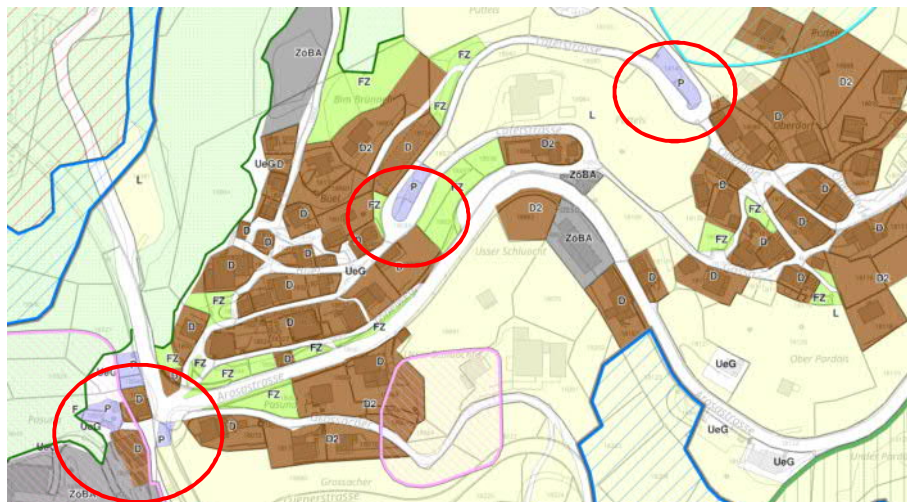


Abb.: Zonenplanausschnitt der ehemaligen Gemeinde Castiel bisher, Parkierungszonen rot markiert (nicht massstäblich)

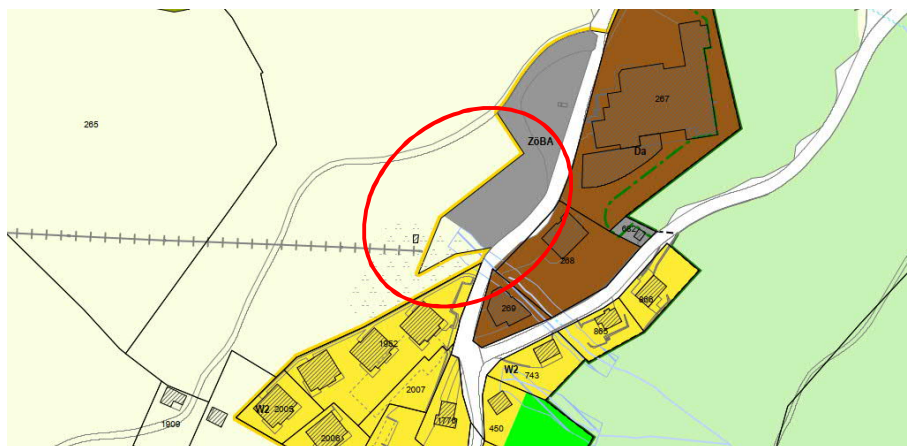


Abb.: Zonenplanausschnitt im Gebiet Prättschli, Umzonung W2 in ZoBA rot markiert (nicht massstäblich)



Abb.: Zonenplanausschnitt im Gebiet «Unter Fatschel» bisher, Einzonung in ZöBA-Flächen (nicht massstäblich)

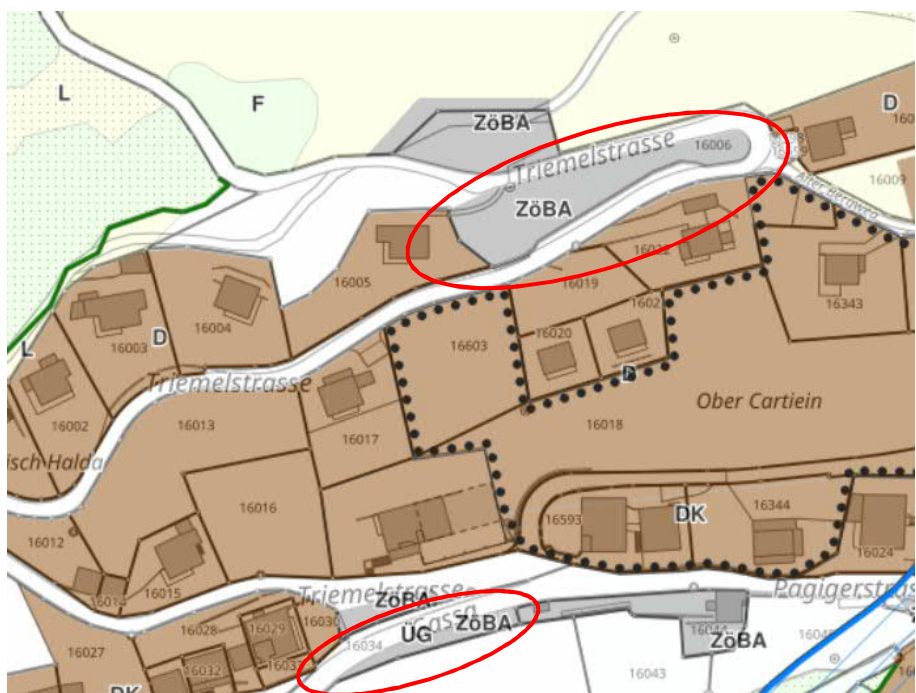


Abb.: Zonenplanausschnitt Pagig bisher, betroffene ZöBA-Rückzonungsflächen (nicht massstäblich)

8.2.5 Zone für touristische Einrichtungen

Die Bergbahnstationszonen (Arosa) werden neu als Zone für touristische Einrichtungen gemäss Art. 29 KRG ausgeschieden.



8.2.6 Bauzonenbilanz

Übersicht Bauzonenbilanz

	Bauzone bisher	Bauzone neu	WMZ bisher	WMZ neu	Zone für Grünflächen
St. Peter-Pagig	14.0 ha	13.4 ha	12.0 ha	9.5 ha	2.1 ha
Molinis	5.4 ha	5.0 ha	4.6 ha	3.7 ha	0.8 ha
Lüen	2.0 ha	2.0 ha	1.9 ha	1.7 ha	0.2 ha
Langwies	21.3 ha	11.7 ha	13.9 ha	9.5 ha	0.4 ha
Castiel	3.7 ha	4.1 ha	2.9 ha	2.5 ha	0.8 ha
Calfreisen	1.8 ha	1.9 ha	1.7 ha	1.6 ha	0.2 ha
Arosa	95.9 ha	97.3 ha	82.7 ha	80.5 ha	3.5 ha
Peist	7.6 ha	7.2 ha	6.7 ha	5.8 ha	1.0 ha
Total	151.8 ha	142.7 ha	126.4 ha	114.9 ha	9.0 ha

Entwicklung Bauzone Total	-9.2 ha
Entwicklung Bauzone (ohne ZG*)	-18.2 ha
Entwicklung WMZ**	-11.6 ha

*Zone für Grünflächen

** Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Übersicht Umlagerungen von Bauzonen (im Rahmen des kt. Richtplans)

Gebiet	Fläche	Neue Zone	Bemerkungen
Arosa, Bahnhof (Vorhaben RhB)	max. 6'500 m ²	Hotelzone Bahnhof	Wird im Rahmen einer späteren Teilrevision der Ortsplanung eingezont
Arosa, Rütland / Haspelgrube	3'600 m ²	Gewerbezone	
Arosa, Seeblickstr. (Vorhaben Vetter)	386 m ²	Hotelzone Vetter	Wird im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung «Vetter» eingezont.
Arosa, Seeeggä / Halda	2'500 m ²	Wohnzone für Einheimische	
Arosa, Seehalda	3'000 m ²	Wohnzone 2	



8.2.7 Zone für Grünflächen

Die Grünzone wird neu als Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG ausgeschieden. Zudem werden weitere weitgehend überbaute Flächen innerhalb der Siedlungen (Bauzonenlücken) in verschiedenen Ortschaften der Zone für Grünflächen zugewiesen.

8.3 Nichtbauzonen

8.3.1 Erhaltungszone

Erhaltungszonen richten sich nach Art. 31 KRG. Die rechtskräftig bestehenden Erhaltungszonen wurden übernommen und aufgrund der Gefahrenzonenplanung angepasst, resp. dort wo diese neu von der Gefahrenzone I überlagert wird, reduziert. Im Übrigen wurden technische Bereinigungen aufgrund der Daten der amtlichen Vermessung oder der bestehenden Gegebenheiten vorgenommen.

In Art. 50 des Baugesetzes werden diejenigen rechtsgültigen Bestimmungen aufgenommen, welche im Art. 31 KRG zu den Erhaltungszonen nicht enthalten sind.

8.3.2 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone erfährt zahlreiche Anpassungen insbesondere aufgrund der Aktualisierung der Waldfläche und aufgrund der Bauzonendimensionierung.

8.3.3 Freihaltezone

Freihaltezonen richten sich nach Art. 35 KRG. Die rechtskräftig bestehenden Freihaltezonen wurden übernommen. Im Vorprüfungsbericht wird die Gemeinde angewiesen, die rechtskräftigen Bestimmungen zu den Freihaltezonen in Lüen, Castiel, Calfreisen, St. Peter, Molinis und Peist weiterhin anzuwenden, da diese strenger seien als Art. 35 KRG (dauerndes Bauverbot in bisherigen Bestimmungen).

Art. 35 KRG sieht grundsätzlich auch ein Bauverbot vor. Es gibt kaum Bauten, welche dem Zonenzweck «Freihaltung» nicht widersprechen.



Die Regelungen der ehemaligen Gemeinden lassen explizit Kleinbauten für die Pflege und Nutzung zu. Art. 35 KRG erlaubt aufgrund der offenen Formulierung eine jeweils den Umständen angemessene Umsetzung und ist somit flexibler auf die Nutzungsbedürfnisse und Erfordernisse der betroffenen Fläche anwendbar.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde Arosa aufgefordert, siedlungsverbindende Rückzonungsflächen nicht einer Landwirtschaftszone, sondern einer «siedlungsverbindenden» Zone, wie beispielsweise die Zone für Grünflächen zuzuweisen. Die kantonalen Bestimmungen zur Freihaltezone und zur Zone für Grünflächen sind sinngemäss praktisch identisch. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Arosa entschieden, die ehemaligen Freihaltezonen sowie die Rückzonungsflächen einer Zone für Grünflächen zuzuweisen. Es wird daher als richtig erachtet, die kantonalen Vorschriften direkt anzuwenden. Dieses Vorgehen entspricht auch dem Zweck der Harmonisierung und der damit verbundenen «Entschlackung» des Baugesetzes.

8.3.4 Campingzone

Neben der rechtskräftig bestandenen Campingzone in der Ortschaft Arosa gibt es keine weiteren Campingzonen in der Gemeinde. Die Abgrenzung sowie die zugehörigen Bestimmungen gemäss Art. 30 Baugesetz wurden übernommen.

Aufgrund der grossen Beliebtheit und der grossen Nachfrage an Campingplätzen in Arosa, soll die Campingzone in Richtung Westen bis zur bestehenden «Mülibodastrasse» erweitert werden.

8.3.5 Zone für Energieanlagen

Die Arosa Energie beabsichtigt die bestehenden Infrastrukturen im Gebiet des Kraftwerks «Litzirüti» zu erneuern und wenn möglich auszubauen. In diesem Zusammenhang bestehen Ideen, überschüssige Energie während den Sommermonaten in Wasserstoff umzuwandeln und somit direkt bei der Produktion zu speichern. Die Bestimmungen richten sich nach Art. 34 BauG. Weitere Informationen sind der Beilage 7 zu entnehmen.



8.3.6 Golfzone

Die Golfzone gemäss Art. 31 Baugesetz wurde rechtskräftig übernommen und erfährt keine Änderungen.

8.3.7 Zone für künftige bauliche Nutzung

Die Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) richtet sich nach Art. 40 KRG. Die rechtskräftig bestandenen ZKBN in den Gebieten «Seehalde» und teilweise im Gebiet «Seeeggga» / «Halda» wurden übernommen (vgl. Kap. 8.2.1).

Um das Vorhaben der Rhätischen Bahn im hinteren Gebiet des Bahnhofs realisieren zu können und das Gebiet baulich vernünftig entwickeln zu können, ist die Bauherrin auf eine Einzonung der bisherigen Fläche im übrigen Gemeindegebiet in eine Bauzone angewiesen. Weil das Vorhaben aber im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung planerisch umgesetzt werden soll, wird vorerst auf die benötigte Einzonung verzichtet. Die betroffene Fläche wird im Zonenplan der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.

8.3.8 Übriges Gemeindegebiet

Die Zone übriges Gemeindegebiet richtet sich nach Art. 41 KRG. Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Flächen von öffentlichen Strassenparzellen wurden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

8.3.9 Lagerzone

Die Lagerzone dient der Lagerung von Materialien und Gütern. Die Bestimmungen richten sich nach Art. 38 BauG.

8.4 Überlagerte Zonen

8.4.1 Naturschutzzone

Die rechtskräftigen Naturschutzonen wurden im Grundsatz übernommen. Die Nachführung der Biotopinventare wurde berücksichtigt. Dies



führte zur Ausscheidung zusätzlicher Naturschutzzonenflächen und zu Anpassungen an den Abgrenzungen der bestehenden Naturschutzzonen.

8.4.2 Landschaftsschutzzone

Die rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen wurden im Grundsatz übernommen. Die Nachführung der Biotopinventare wurde berücksichtigt. Dies führte zur Ausscheidung zusätzlicher Landschaftsschutzzonen und zu Anpassungen an den Abgrenzungen der bestehenden Landschaftsschutzzonen.

8.4.3 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone

Die Archäologiezone / archäologische Schutzzone richtet sich nach Art. 36 KRG. Weitere Informationen gemäss Kap. 4.8.

8.4.4 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG. Weitere Informationen gemäss Kap. 4.7. Die aktuellsten verfügbaren Grundwasserschutzzonenausscheidungen wurden berücksichtigt.

8.4.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen I und II richten sich nach Art. 38 KRG. Weitere Informationen gemäss Kap. 4.4.

8.4.6 Wald- und Wildschonzone

Detaillierte Hinweise zu den Wald- und Wildschonzonen sind dem Kap. 3.15 zu entnehmen.

8.4.7 Zone Wildtierkorridor

Die Zone Wildtierkorridor wird neu festgesetzt und richtet sich nach dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vom 2020. Die Bestimmungen richten sich nach Art. 26 BauG.



8.4.8 Trockenstandortzone

Die Trockenstandortzonen gemäss Art. 27 BauG wurden bislang nicht in allen ehemaligen Gemeinden umgesetzt. Rechtskräftig bestandene Trockenstandortzonen wurden im Grundsatz übernommen. Die Nachführung der Biotopinventare wurde berücksichtigt. Dies führte zur Ausscheidung zusätzlicher Trockenstandortzonen und zu Anpassungen an den Abgrenzungen der bestehenden Trockenstandortzonen.

8.4.9 Gewässerraumzone

Detaillierte Hinweise zu den Gewässerraumzonen sind dem Kap. 3.14 zu entnehmen.

8.4.10 Wintersportzone

Die Wintersportzone wurde vorläufig rechtskräftig übernommen. Parallel zur Totalrevision wird eine Teilrevision der Ortsplanung im Schneesportgebiet Arosa durchgeführt, in welcher verschiedene Anliegen der Bergbahnen einfließen und auch die Wintersportzonen gesamthaft bereinigt wird (Planbeständigkeit ausgenommen).

8.4.11 Wintersportzone Snowkite

Im Gebiet Hochwang wird eine neue Wintersportzone Snowkite ausgeschrieben. Die Wintersportzone Snowkite ist für die Ausübung vom Wintersport «Snowkiten» und ähnlichen Sportarten bestimmt und richtet sich nach Art. 29 BauG (Vorranggebiet).

8.4.12 Spiel- und Erlebniszone

Die Spiel- und Erlebniszone wurde im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung Bärenland festgesetzt und dient jenen Gebieten in der Landschaft, welche für Spiel- und Erlebniszwecke verwendet werden. Die Zone richtet sich nach Art. 32 BauG.



8.4.13 Zone Bärenland

Die Zone Bärenland wurde im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung Bärenland festgesetzt und dient der Haltung von Bären sowie dem bärenbezogenen Lehr- und Erlebnisangebot für Einheimische und Touristen. Die Zonenbestimmungen richten sich nach Art. 33 BauG.

8.4.14 Materialabbauzone

Die Materialabbauzone wird rechtskräftig übernommen und richtet sich nach Art. 35 BauG.

8.4.15 Deponiezone (Deponie Typ A und B)

Die Systematik der Deponien wurde an die neue Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen; VEA) angepasst und richtet sich nach Art. 36 BauG. Die Deponiezone wurde rechtskräftig übernommen.

8.4.16 Materialbewirtschaftungszone

Die Materialbewirtschaftungszone wird rechtskräftig übernommen und richtet sich nach Art. 37 BauG.

8.4.17 Schneedeponiezone

Die Schneedeponiezone wird rechtskräftig übernommen und richtet sich nach Art. 39 BauG. Für die Schneedeponien «Melchernenbach» und «Meiliboda», Arosa, wurde anfangs 2020 beim Amt für Natur und Umwelt Graubünden ein Gesuch um Einleitungsbewilligung eingereicht. Die Rückmeldung des ANU GR erfolgte mit Schreiben vom 21. Oktober 2020. Die Schneedeponie «Meiliboda» benötigt keine Einleitungs- oder Betriebsbewilligung. Für die Schneedeponie «Melchernenbach» müssen für die Einleitungs- und Betriebsbewilligung Einzelheiten zusammen mit den kantonalen Amtsstellen geklärt werden.



8.5 Weitere Zonenplaninhalte

8.5.1 Quartierpläne

Die Digitalisierung der Folgeplanungen konnte im 2019 durch die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde Arosa abgeschlossen werden. Dabei wurde der Gemeinde eine Empfehlung abgegeben, nicht mehr zwingend benötigte Quartierplanungen aufzuheben. Teilweise sind auch Gebiete betroffen, an welchen grossflächige Rückzonungen vorgenommen werden. Die Gemeinde Arosa hat die Empfehlung zusammen mit der STW AG für Raumplanung überprüft. An seiner Sitzung vom 13. Januar 2020 hat der Gemeindevorstand die Absicht zur Aufhebung der entsprechenden Quartierplanungen beschlossen. Die Absicht zur Aufhebung der Quartierpläne wurde vom 03. April 2020 bis zum 04. Mai 2020 publiziert. Dabei sind zwei Einsprachen eingegangen, welche dazu führten, dass der Quartierplan «hinterer Stafel» weiterhin bestehen bleibt. Die Aufhebung der Quartierpläne wurde an der Sitzung vom 06. Juli 2020 durch den Gemeindevorstand beschlossen.

Die Quartierplanperimeter resp. die Quartierplanpflichtperimeter wurden im Zonenplan aktualisiert.

8.5.2 Statische Waldgrenzen

Detaillierte Hinweise zu den statischen Waldgrenzen sind dem Kap. 4.6 zu entnehmen.

8.5.3 Baulinie (Waldabstand / reduziert)

Aufgrund des neuen Waldumrisses und aufgrund der bereinigten statischen Waldgrenzen wurden auch die Baulinien (Waldabstand / reduziert) in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren angepasst oder übernommen.

8.5.4 Baulinie (Gewässerabstand / reduziert)

Die Gewässerabstandslinien / reduziert wurden dort, wo diese von der neuen Gewässerraumzone überlagert werden, aufgehoben. Die übrigen Gewässerabstandslinien / reduziert wurden unverändert übernommen.



8.5.5 Erfassungsbereich Naturgefahren

Der Erfassungsbereich Naturgefahren wurde im Zusammenhang mit der aktualisierten Gefahrenzonenplanung (vgl. Kap.4.4.) angepasst und in den Zonenplänen übernommen.



9. Genereller Gestaltungsplan

9.1 Allgemeines

Das generelle Vorgehen bezgl. Aufbau und Inhalt der Generellen Gestaltungspläne (GGP) ist dem Kap. 3 zu entnehmen. Die Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes von Arosa ist der Gemeinde von grosser Bedeutung. Trotzdem soll mit Schutzauflagen zu Bauten und Anlagen gezielt umgegangen werden. Schutzbestimmungen schränken die Grundeigentümer ein und wirken beim Bauen im Bestand hemmend. Dies wiederum verhindert eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Im Vorprüfungsbericht des ARE GR wird der Gemeinde Arosa empfohlen, wichtige Objekte wie bspw. Brunnen und Mauern gemäss Siedlungsanalyse und Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in den GGP aufzunehmen. In der Siedlungsanalyse wurden diese Objekte lediglich erfasst. Mehrheitlich wird keine qualitative Bewertung zum Objekt gemacht. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass bspw. gewisse Mauern für das Ortsbild störend wirken.

Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Objekte erhalten bleiben auch wenn diese im GGP nicht explizit geschützt werden. Die Gemeinde Arosa ist sich der Qualität und der Wichtigkeit dieser Objekte bewusst und wird diesen grösstmöglichen Schutz beimessen. Die Gemeinde Arosa hat aufgrund der vorerwähnten Gründe und trotz vorhandenen öffentlichen Interesses entschieden, auf die Aufnahme von zusätzlichen Objekten wie Brunnen und Mauern im GGP zu verzichten.

Ein grösseres Risiko für das Ortsbild der Ortschaften stellt der Ausbau der Kantonsstrasse im Bereich der Dörfer dar. Durch immer grösser werdende Strassenquerschnitte gehen historische Gebäude- und Strassenfluchten sowie Objekte wie Mauern und Brunnen verloren. Strassenverbreiterungen haben auch zur Folge, dass der motorisierte Verkehr immer schneller durch die Ortschaften verkehrt und im Gegenzug strassenpolizeiliche Massnahmen gegen zu schnelles Fahren getroffen werden muss (Schilder, Tempomessungen, etc.).

Das ISOS wurde berücksichtigt. Einige Ortschaften waren gemäss Generellem Gestaltungsplan bereits umfassend und detailliert geschützt.



Diejenigen Ortschaften, welche gemäss ISOS eine gewisse Bedeutung aufweisen aber im GGP noch nicht geschützt waren, wurden mit einem Erhaltungs- oder Anpassungsbereich ergänzt.

Im Vorprüfungsbericht wird auf die offene Pendeuz zur Aufnahme eines Ortsbildschutzbereiches aus einem früheren Regierungsbeschluss aus dem Jahr 2000 in der Ortschaft Pagig hingewiesen, welcher Folge zu leisten ist. Die generelle Gestaltungsplanung für die gesamte Gemeinde sei in diesem Punkt zu überprüfen. In der vorliegenden Planung werden rechtsgültige geschützte und erhaltenswerte Bauten übernommen. Zudem werden ortsbildprägende Bauten festgesetzt und die übrigen Bauten, welche im Inventar der Denkmalpflege von 2015 enthalten sind, werden als vorläufig geschützte Bauten festgesetzt. Die vorliegende Gestaltungsplanung ist somit detaillierter als zum Zeitpunkt des vorgängig erwähnten Regierungsbeschlusses. Für die Ortschaft Pagig wird im GGP im Bereich des historischen Ortskerns gemäss Bauinventar der Denkmalpflege ein Erhaltungsbereich festgesetzt. In Calfreisen, Lünen, St. Peter und Peist wurden Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) von der Siedlungsanalyse der [REDACTED] übernommen. Calfreisen weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die übrigen Ortschaften weisen ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Baulinien des Typs A sichern die Position der historisch entstandenen Gebäude in den Dörfern. Es ist nicht zwingend, dass ein Gebäude bei einem allfälligen Abbruch und Wiederaufbau entlang der Baulinie positioniert werden muss. Es steht den Grundeigentümern frei, das Gebäude weiter von der Strasse entfernt zu erstellen. Die Wahrscheinlichkeit, dass dies so gemacht wird und nicht mehr der direkte Bezug zur Strasse gesucht wird ist gross. Für die Gemeinde Arosa ist das Ortsbild der Dörfer, zu welchem die einzelnen Gebäude, aber auch die Gebäudefluchten und die dichte Bauweise gehören, von Bedeutung. Der Tourismus ist für Arosa der wichtigste wirtschaftliche Einnahmezweig und die Gäste kommen nicht zuletzt wegen der schönen Landschaft und den gemütlichen und ruhigeren Dorfcharakter, zu welchem auf der Gebäudebestand seinen Teil dazu trägt nach Arosa. Würden die bestehenden Gebäude mittel- bis längerfristig von der Strasse zurückweichen, so würde sich die Übersichtlichkeit für den Strassenverkehr verbessern und die Strassen könnten ausgebaut (verbreitert) werden. Dies würde mit grosser Wahr-



scheinlichkeit dazu führen, dass der Verkehr schneller durch die Ortschaften fährt, damit verbunden mehr Emissionen (Abgase, Lärm etc.) verursacht werden und die Sicherheit verschlechtert wird.

Aus all diesen Gründen ist die Struktur der Dörfer höher zu werten als die Verbreiterung der Kantonsstrasse an diesen Standorten.

9.2 Calfreisen

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt.

Von der Siedlungsanalyse werden zwei Platzbereiche umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Zudem werden zur Sicherung der Gassen- und Platzbildung Baulinien aus der Siedlungsanalyse übernommen und als Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) festgesetzt.

Die Burgruine «Bernegg» wurde als geschütztes Kulturobjekt umgesetzt.

Die Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) wird in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden als Festsetzung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

9.3 Castiel

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt. Die rechtsgültigen erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze sowie die erhaltenswerten Naturobjekte innerhalb der Siedlung werden ebenfalls übernommen.

Aus der Siedlungsanalyse werden drei Platzbereiche umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen.



Diejenigen Bauten welche unter formellem kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden als Festsetzung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

9.4 Lünen

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden weitgehend unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt. Der rechtsgültig festgesetzte Erneuerungs- und Sanierungsbereich sowie die ortstypisch prägenden Bauten werden als nicht mehr zweckmässig erachtet und somit nicht in die neue Planung übernommen.

Die rechtsgültig festgesetzten Gestaltungsbereiche (Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche und Anpassungsbereiche) werden übernommen und richten sich nach Art. 42 – 44 BauG.

Von der Siedlungsanalyse wird ein Platzbereich umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Zudem werden zur Sicherung der Gassen- und Platzbildung Baulinien aus der Siedlungsanalyse übernommen und als Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) festgesetzt.

Diejenigen Bauten welche unter formellem kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden als Festsetzung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.



9.5 St. Peter-Pagig

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden weitgehend unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt.

Von der Siedlungsanalyse werden drei Platzbereiche umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Zudem werden zur Sicherung der Gassen- und Platzbildung Baulinien aus der Siedlungsanalyse übernommen und als Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) festgesetzt.

Im Bereich des historischen Ortskerns gemäss Bauinventar der Denkmalpflege wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt.

Diejenigen Bauten welche unter formellem kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuftten Gebäude werden als Festsetzung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Die rechtsgültigen Materialabbau-/ und –ablagerungsplanungen resp. der dazu bestehende Generellen Gestaltungsplan (RB Nr. 13.790, 27.08.2013) wird unverändert belassen und im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichnet. Die Generellen Gestaltungspläne mit RB. Nr. 97.1135 vom 17. Juni 1997 sowie RB. Nr. 11.758 vom 16. August 2011 werden aufgehoben.

9.6 Molinis

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden weitgehend unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt.



Von der Siedlungsanalyse werden sieben Platzbereiche umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Zudem werden zur Sicherung der Gassen- und Platzbildung Baulinien aus der Siedlungsanalyse übernommen und als Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) festgesetzt.

Diejenigen Bauten welche unter formellem kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden als Festsetzung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

9.7 Peist

Der rechtsgültig festgesetzte Neugestaltungsbereich wird als nicht mehr zweckmässig erachtet und somit aufgehoben. Diejenigen Bauten welche unter formellem, kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt (rechtsgültig als schützenswerte Bauten bezeichnet).

Es werden zwei Platzbereiche umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Zudem werden zur Sicherung der Gassen- und Platzbildung Baulinien aus der Siedlungsanalyse übernommen und als Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden als Festsetzung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.



9.8 Langwies

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden weitgehend unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt.

Von der Siedlungsanalyse werden zwei Platzbereiche in Langwies und zwei Platzbereiche in Litzirüti umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Zudem werden zur Sicherung der Gassen- und Platzbildung Baulinien aus der Siedlungsanalyse übernommen und als Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) festgesetzt.

Diejenigen Bauten welche unter formellem kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich umgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt.

Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans in den Gebieten der Erhaltungszonen wurden überprüft, teilweise der aktuellen Situation angepasst und in die neuen Pläne übernommen.

Der rechtsgültige Generelle Gestaltungsplan Parkplatz und Holzlagerplatz (RB. Nr. 97.2436, 09.12.1997) sowie der Generelle Gestaltungsplan der Materialablagerung Ris (Genehmigung offen) werden unverändert belassen und im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichnet.

9.9 Arosa

Die rechtsgültigen Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden weitgehend unverändert übernommen und nach der Systematik des Musterbaugesetzes umgesetzt. Die rechtsgültigen Baugestaltungslinien entlang der Poststrasse wurden übernommen und als Baulinien des Typs C (Gestaltung) festgesetzt.



Von der Siedlungsanalyse werden drei Platzbereiche in Innerarosa und ein Platzbereiche im Zentrum umgesetzt sowie der dazugehörige Artikel in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen. Der Platzbereich an der Seeblickstrasse ist neu und wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Vetter festgesetzt. Nach der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde an der Poststrasse beim ehemaligen Tourismusbüro ein zusätzlicher Platzbereich im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Diejenigen Bauten welche unter formellem kantonalem oder nationalem Schutz stehen, werden als geschützte Bauten festgesetzt.

Die restlichen Bauten der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden (Stand Juni 2015) werden in den Generellen Gestaltungsplänen verbindlich festgesetzt (vorläufig geschützte Bauten).

Die als ortsbildprägend eingestuften Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt.

Der rechtsgültige Generelle Gestaltungsplan Golfplatz sowie eine dazugehörige Teilrevision (RB Nr. 98.1413, 07.07.1998 sowie RB Nr.06.431, 18.04.2006) sowie der Generelle Gestaltungsplan der Materialaufbereitung Bruchhalde (RB Nr.18.345, 1.05.2018) werden unverändert belassen und im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichnet.



10. Genereller Erschliessungsplan

Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt. Der Teilbereich Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen sowie Energie als orientierenden Inhalt.

10.1 Verkehr

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr beinhalten alle öffentlichen resp. öffentlich unterhaltene Strassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen) sowie Land- und Forstwirtschaftsstrassen. Zusätzlich werden im Teilbereich Verkehr die öffentlichen Langsamverkehrswege wie Fuss- und Wanderwege und Mountainbikewege festgelegt.

Die Generellen Erschliessungspläne geben keine Auskunft über das Eigentum der Verkehrsanlagen, sondern lediglich über deren Funktion. So sind Strassen, welche sich im Eigentum Privater befinden, jedoch von der Allgemeinheit benutzt werden dürfen, als Erschliessungsstrassen im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Eigentümer der Verkehrsanlagen sind die jeweiligen Eigentümer der Parzellen. Über das Eigentum gibt somit das Grundbuch Auskunft. In den Generellen Erschliessungsplänen der ehemaligen Gemeinden waren teilweise Privatstrassen und -wege bezeichnet, jedoch stimmten die Angaben des Generellen Erschliessungsplans in vielen Fällen nicht mehr mit den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen überein. Zudem müssten bei einem Eigentumswechsel von Privaten zur Gemeinde respektive umgekehrt der Generelle Erschliessungsplan angepasst werden.

Teilweise ist die öffentliche Nutzung einer Verkehrsanlage auf eine Jahreszeit beschränkt. So gibt es Erschliessungsstrassen, welche nur im Sommer der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, während dem Winter gelten diese Strassen als reine Privatstrassen. Ebenso gibt es Fusswege, welche nur im Sommer oder nur im Winter durch die Allgemeinheit benutzt werden können / dürfen.



In den Generellen Erschliessungsplänen werden zusätzlich Parkierungsanlagen (Parkplätze und Parkhäuser), Bushaltestellen und Anschlusspunkte sowie Freizeitanlagen festgelegt.

Kantonsstrassen werden als informative Inhalte im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

Infolge Praxisänderung durch den Bund werden die touristischen Transportanlagen als Festsetzung aufgenommen.

Die Strassen wurden aus den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplänen der ehemaligen Gemeinden übernommen. Die Strassen wurden zusammen mit der Gemeinde (Ressort Tiefbau, Werke, Landwirtschaft) bereinigt.

Die bereits rechtskräftig festgelegten Land- und Forstwirtschaftsstrassen wurden zusammen mit Forst Arosa bereinigt. Folgende, rechtskräftig festgesetzte Land- und Forstwirtschaftsstrassen wurden aufgehoben:

- Landwirtschafts- und Forstweg Peist, Gebiet Tarnatel (Festgesetzt mit Nr. 97.1088)
- Landwirtschafts- und Forstweg Peist, Gebiet Ober Maiasäss - Nesslaboda (Festgesetzt mit Nr. 97.1088)
- Land- und Forstwirtschaftsweg Peist, Gebiet Wolfboda – Höch Stell (Festgesetzt mit Nr. 10.477)

Die Land- und Forstwirtschaftsstrassen wurden mit dem aktuellen Meliorationsprojekt abgeglichen. Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr wurden lediglich die bereits bestehenden Strassen und Wege übernommen.

Die Wander- und Mountainbikewege wurden gemäss Wanderweg- und Bikeroutenkonzept festgelegt (vgl. Kap. 3.11). Diese wurden punktuell zusammen mit der Gemeinde (Ressort Tiefbau, Werke, Landwirtschaft) bereinigt.



Die Wander- und Mountainbikewege wurden soweit möglich gegenüber anderen Nutzungen entflechtet. Allerdings entstehen in gewissen Gebieten mögliche Konflikte mit Drittnutzungen (bspw. mit der landwirtschaftlichen Nutzung).

So zum Beispiel im Gebiet zwischen «Maiaasäss» und «Platta», oberhalb von Calfreisen. Ab dem Frühling 2023 sollen dort ausschliesslich Mutterkühe gehalten werden. Die Tiere halten sich erfahrungsgemäss in flachem Gelände auf, welches sie in unmittelbarer Nähe des Land- und Forstwirtschaftswegs auffinden. In den vergangenen Jahren kam es leider einige Male dazu, dass Biker, welche beim Eindunkeln vom Berg in Richtung Calfreisen unterwegs waren, die Tiere aufscheuten, sodass diese sich fürchteten, und dabei teilweise so schwer verletzt wurden, dass sie getötet werden mussten. Aus diesem Grund sollen in den Gebieten, welche als Weide genutzt werden, während der Weidezeit alternative Lösungsmöglichkeiten gefunden werden.

Mögliche Lösungsmöglichkeiten am konkreten Beispiel oberhalb von Calfreisen wären unter anderem die Verlegung des Bikewegs auf den Wanderweg oder die Verlegung des Wanderwegs auf den Land-/ Forstwirtschaftsweg und Bikeweg mit entsprechender Auszäunung während der Beweidung. Im äussersten Fall wäre ein Fahrverbot für Biker während der Weidezeit vorzusehen. Die Massnahmen wären für ca. 10 – 12 Wochen pro Jahr zu treffen (20. Mai bis 20. Juni für die Vorsommerung, Mitte Juli bis Mitte August, 15. Sept. bis 20. Oktober, die Termine können jährlich leicht abweichen).



Gebiet für flexible Führung der Wander- und Bikewege während der Beweidung des Gebiets.

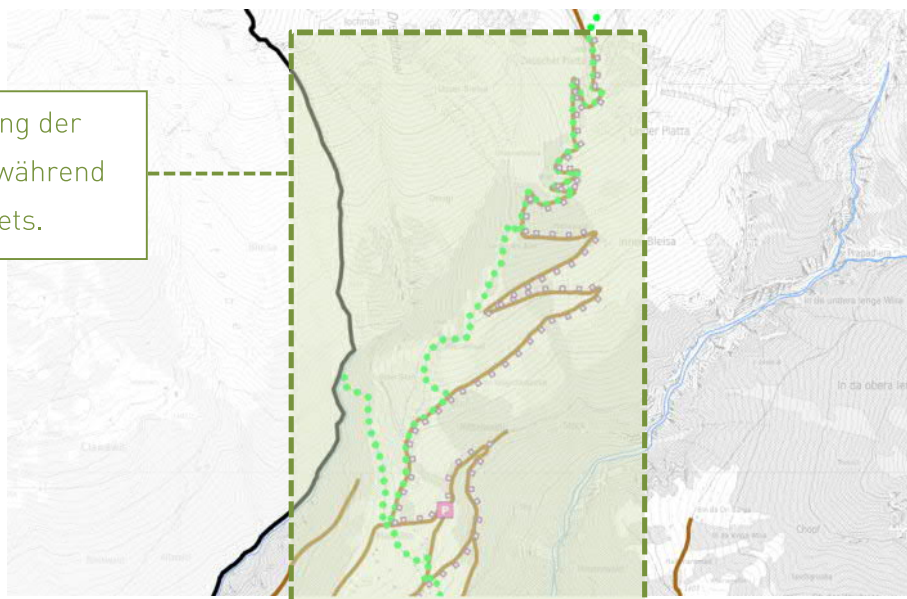


Abb.: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Verkehr im Gebiet oberhalb von Calfreisen

Die Winterwanderwege, welche im GEP bezeichnet werden, wurden rechtskräftig übernommen. Die Gemeinde Arosa hat entschieden, keine zusätzlichen Winterwanderwege im GEP aufzunehmen. In der Ortschaft Arosa wurden mittlerweile 3 Winterwanderwegabschnitte wieder aufgelöst.

Der geplante Dörfenweg von Arosa wird nicht im GEP integriert. Dieser beinhaltet einige neue Streckenabschnitte, welche heute noch nicht durchgehend als Wanderwege genutzt werden. Diese wurden bislang nicht vertieft überprüft. Das Vorhaben wird im BAB-Verfahren durchgeführt.

Ab der Verzweigungsweiche «Rütland» ist im Zusammenhang mit der Heizwärmezentrale ein Anschlussgleis ins Gebiet «Rütland» / «Haspelgrube» geplant. Der Gleisanschluss soll der geplanten Heizwärmezentrale dienen. Zudem könnte ein Gleisanschluss – je nach Interesse der künftigen potentiellen Gewerbebetriebe – auch im Zusammenhang mit der Gewerbezone «Rütland» / «Haspelgrube» verwendet werden. Der Standort würde damit an Attraktivität gewinnen. Ein weiterer möglicher Verwendungszweck eines Anschlussgleises könnte auch die Verlagerung der Entsorgung und des Güterumschlags für Öl, Getränke, Lebensmittel und Kehrlicht der Gemeinde vom Dorf ins entsprechende Gebiet darstellen. Diese konkrete Massnahme würde auch dem Ziel der Gemeinde – nämlich der Verlagerung des Schwerverkehrs aus dem



Siedlungsgebiet von Arosa – entsprechen. Ein konkretes Projekt besteht noch nicht. In diesem Zusammenhang müsste eine projektbezogene Planung durchgeführt werden. Der Standort würde bereits heute zahlreiche Anforderungen erfüllen.

- + bestehendes Abstell-/Ausweichungs-
gleis mit Verzweigungsweiche «Rüt-
land»
- + Sehr geringer Niveauunterschied zwi-
schen der Weiche «Rütland» und dem
Standort «Rütland» / «Haspelgrube»
(ca. 6.0 Meter)
- + kurze Distanz 350 m – 400 m
- Überprüfung Machbarkeit
- Verbreiterung der bestehenden Wald-
schneise entlang des Forstwirtschafts-
wegs.
- Detailplanung / Projekt (offen)

Erste Gespräche mit der Rhätischen Bahn wurden geführt. Die Rhätischen Bahn unterstützt dieses Vorhaben.

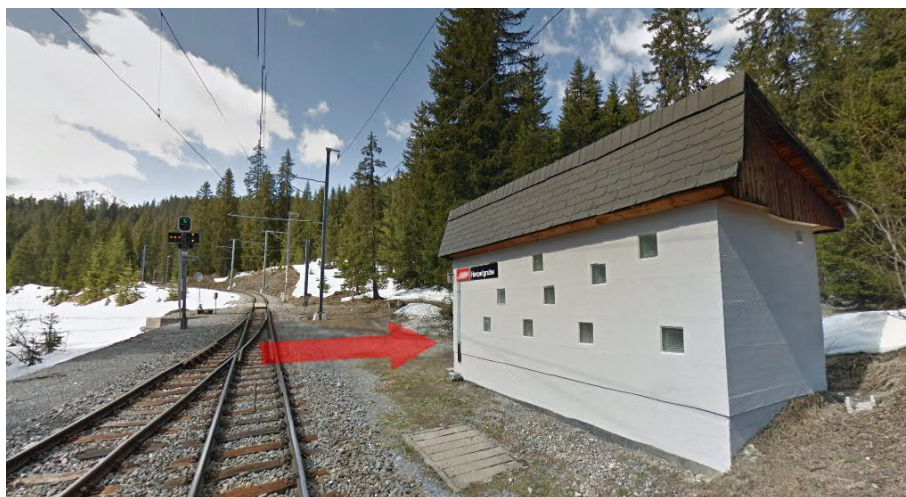


Abb.: Übersicht Standort für mögliches Anschlussgleis ins Gebiet «Rütland» / «Haspelgrube»
(Quelle: Streetview)

10.2 Ver- und Entsorgung

In den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung werden Wasserleitungen und weitere Anlagen der Wasserversorgung wie Quellen, Reservoirs, Hydranten und Pumpwerke festgelegt.

Des Weiteren werden in den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung die Abwasser- und Regenabwasserleitungen und die dazugehörigen Abwasserreinigungsanlagen sowie weitere Entsorgungsanlagen wie Kehrrichtsammelstellen festgelegt.



Der Teilbereich Energie (Hoch- und Mittelspannungsleitungen, Trafostationen) wird in den Generellen Erschliessungsplänen lediglich als orientierender Inhalt dargestellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) wurden gemäss Leitungskataster festgelegt und anschliessend zusammen mit der Gemeinde (Ressort Tiefbau, Werke, Landwirtschaft) bereinigt.

Die Energieleitungen und Trafostationen wurden gemäss den rechtsgültigen Generellen Erschliessungsplänen der ehemaligen Gemeinden festgelegt, durch Arosa Energie (Elektrizitätswerke Arosa) überprüft und anschliessend bereinigt.

10.3 Inhalte Beschneigung (Skigebiet Arosa)

Die rechtskräftige Beschneigungsplanung der Gemeinde Arosa vor der Fusion (Teilrevision Beschneigung, RB Nr. 31 vom 20. Januar 2015) bleibt auch mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung unverändert in Kraft. Anpassungen werden im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen.

Unabhängig von der Totalrevision der Ortsplanung wird eine Teilrevision der Ortsplanung «Schneesportgebiet Arosa Ost» durchgeführt, in welcher die Ortsplanung und die Beschneigungsplanung gestützt auf unterschiedliche Anliegen der Bergbahnen bereinigt werden.



11. Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Arosa wurde auf Grundlage des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2014 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) und dem damals vorliegenden Entwurf von 2020 erarbeitet, unter Berücksichtigung der nationalen und kantonalen rechtlichen Grundlagen (u.a. RPG, RPV, KRG und KRVO) sowie der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Inhalte des Baugesetzes erläutert.

11.1 Allgemeines

11.1.1 Sicherung der Baulandverfügbarkeit / Mehrwertabgabe (Art. 2)

Die Baulandverfügbarkeit wird mittels des revidierten KRG und eines Baugesetzartikels sichergestellt. Da mit dem revidierten Kantonalen Richtplan die konsequente Mobilisierung der Baulandreserven verlangt wird, sollten ursprünglich alle unüberbauten WMZ-Reserven der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit unterstellt werden. An der Sitzung vom 16. September 2021 hat das Parlament den Anwendungsbereich dieser Bestimmung reduziert auf Grundstücke, welche nach dem 1. April 2019 neu der Bauzone zugewiesen wurden.

Die Mehrwertabgabe auf Einzonungen wird auf 50% festgelegt (Gemeindevorstandsbeschluss vom 04.12.2018). Die Erhöhung der Mehrwertabgabe (20 Prozentpunkte) geht vollumfänglich an die Gemeinde. Die Abgabe an den Kanton von 75% der Mehrwertabgabe bezieht sich lediglich auf die gesetzlich vorgeschriebenen 30%. Im Falle eines besonderen öffentlichen Interesses kann der Gemeindevorstand die Mehrwertabgabe auf bis zu 20% reduzieren. In diesem Falle bezieht sich der Anteil zuhanden des Kantons auf die reduzierte Mehrwertabgabe.

11.1.2 Behördenorganisation (Art. 3 bis 5)

Für die Abwicklung der Tätigkeiten der Gemeinde im Bau- und Planungswesen sind die Baubehörde, die Baukommission sowie das Bauamt zuständig.



Die Gemeinde sieht vor, in naher Zukunft eine Baukommission mit Kompetenzen einzusetzen. Die Baubehörde (heute Gemeindevorstand) kann Aufgaben und Befugnisse ganz oder teilweise an die Baukommission, ein externes Baamt oder an regionale Fachleute delegieren. Das Gemeindeparlament erlässt ein Gesetz betreffend die Delegation der Aufgaben und Befugnisse.

11.2 Grundordnung

11.2.1 Zuständigkeiten (Art. 7)

Über das Baugesetz, den Zonenplan, Generelle Gestaltungspläne und Generelle Erschliessungspläne entscheidet die Urnenabstimmung. Über Arealpläne entscheidet der Gemeindevorstand. Die Kosten für projektbezogene Planungen können an die Interessenten abgewälzt werden.

11.2.2 Zonenplan (Art. 8 bis 40)

Hofstattrecht (Art. 10)

Die Gemeinde Arosa übernimmt die Möglichkeit zur Besitzstandsgarantie gemäss Artikel 81 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG). Diese soll auch bei Abbruch und Wiederaufbau von Bauten innerhalb der Bauzonen gelten (Hofstattrecht).

Zonenschema (Art. 11)

Die Bauzonen der ehemaligen Gemeinden wurden wie in Kapitel 7.2 dargelegt zusammengeführt und harmonisiert.

Nutzungsziffer (Art. 12)

Als Nutzungsziffer wird die Überbauungsziffer gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verwendet.

Insbesondere die Wahrung der Siedlungsstruktur und der Körnigkeit sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und daher einer der Hauptgründe für die Definition einer Nutzungsziffer. Aufgrund dessen



hat sich die Gemeinde Arosa entschieden, weiterhin eine Nutzungsziffer zu verwenden.

Ein Wechsel des Nutzungsmasses ist immer mit Schwierigkeiten verbunden, da die Umrechnungsfaktoren zwischen zwei Nutzungsziffern von diversen Faktoren abhängen (Gebäudeform, Nutzungsart, unterirdische / oberirdische Nutzungen, Topographie, Geschossigkeit etc.). Diese Schwierigkeiten treten auch beim Wechsel von altrechtlichen Ausnutzungsziffern zur Ausnutzungsziffer gemäss Art. 37 KRVO auf. Es ist kaum vermeidbar, dass bestehende Bauten ihre Rechtmässigkeit verlieren und bestehende Bauten weitreichende Ausbaumöglichkeiten erlangen.

Die Überbauungsziffer (ÜZ) entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Überbauungsziffer wird in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) für mehrere Kantone schweizweit einheitlich definiert. Die Überbauungsziffer wird in der Regel als Maximalmass festgelegt. Die Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer ist nicht zweckmässig, da dies der Förderung der kompakten Bauweise widerspricht.

Mit dem Mass der Überbauungsziffer fördert man die volle Ausschöpfung der zulässigen Geschosszahl bzw. Gebäudehöhe. Die Überbauungsziffer regelt in erster Linie die Körnung und damit indirekt auch die Dimensionierung der Aussenräume. Die Überbauungsziffer ist einfach zu rechnen und zu prüfen. Des Weiteren ist sie auch für die Bauherren und Architekten leicht verständlich. Zudem lässt sich die heute realisierte Überbauungsziffer einfach mittels einer GIS-Analyse ermitteln. Aus diesen Gründen entschied sich die Gemeinde Arosa für den Wechsel zur Überbauungsziffer.

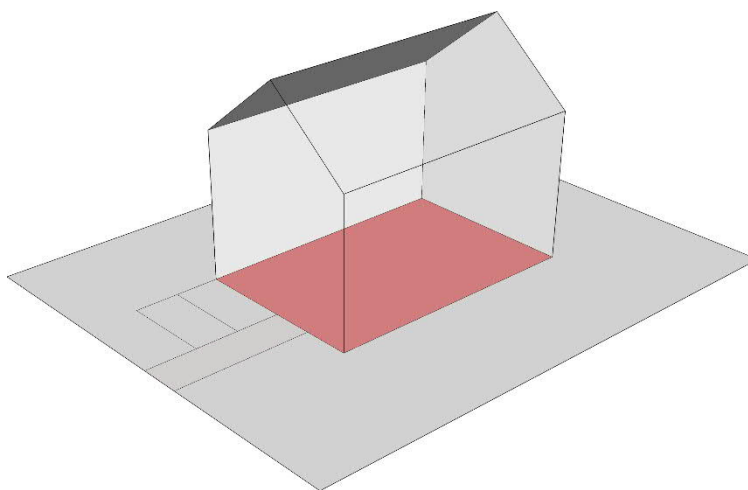


Vorteile

- + national geregelt
- + sehr einfach zu berechnen
- + sehr einfach zu überprüfen
- + Analyse des Bestands einfach und genau möglich
- + keine Einschränkung von Bauvorhaben innerhalb bestehender Volumen
- + fördert kompakte Bauweise (geringer Fussabdruck)

Nachteile

- ungewohnt



Skizze Überbauungsziffer

Die zonenspezifischen Überbauungsziffern wurden in Anlehnung an die realisierten Überbauungsziffern festgelegt. Die realisierten Überbauungsziffern wurden mittels GIS-Analyse der Daten der amtlichen Vermessung ermittelt und mit den bestehenden Zonenabgrenzungen verglichen.



Ausschnitt Analyse der realisierten Überbauungsziffern Innerarosa



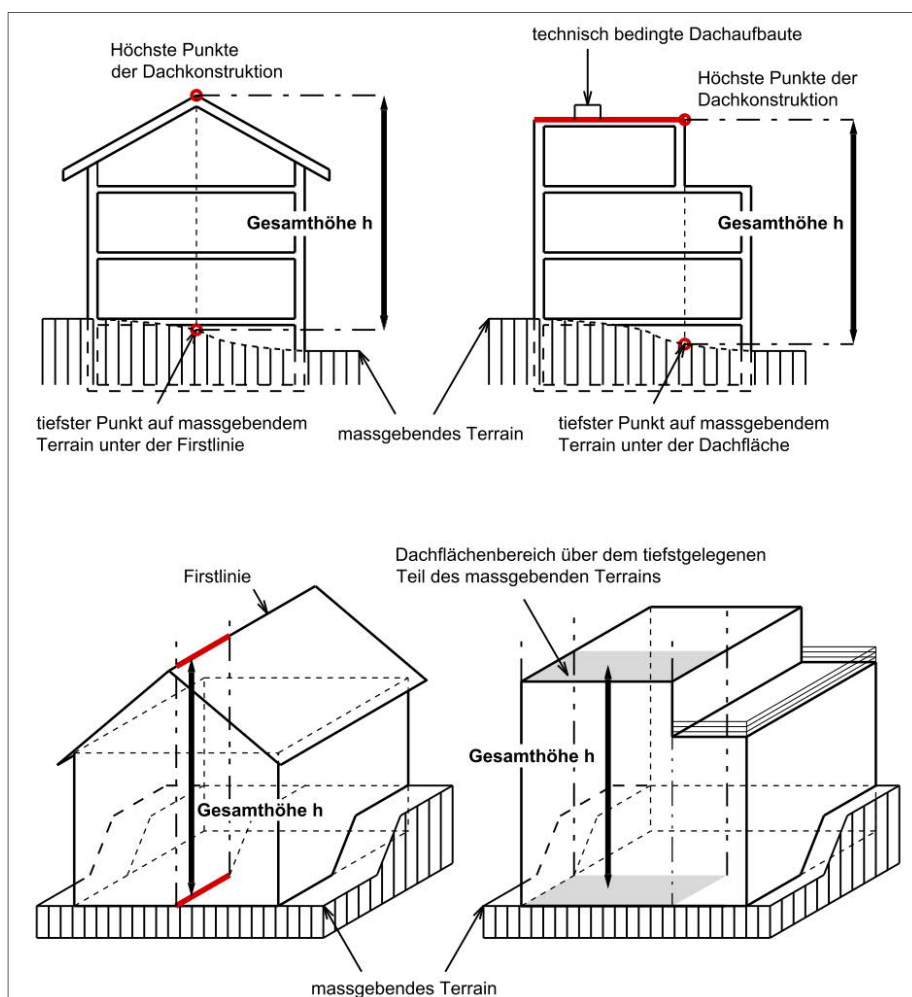
Diejenigen Grundstücke, welche bereits bebaut sind und gemäss der festgelegten Überbauungsziffer übernutzt sind, dürfen aufgestockt werden, jedoch nur über die Fläche, welche gemäss Überbauungsziffer zulässig wäre.

Höhenmass (Art. 14)

Als Höhenmass werden die Gesamthöhe gemäss IVHB 5.1 und die traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB 5.2 verwendet. Die Gemeinde Arosa ist verpflichtet, die Messweisen gemäss IVHB im neuen Baugesetz anzuwenden. Die Definition einer eigenen Messweise für die Höhen ist nicht zulässig.

Die Gesamthöhe wird in der IVHB wie folgt definiert:

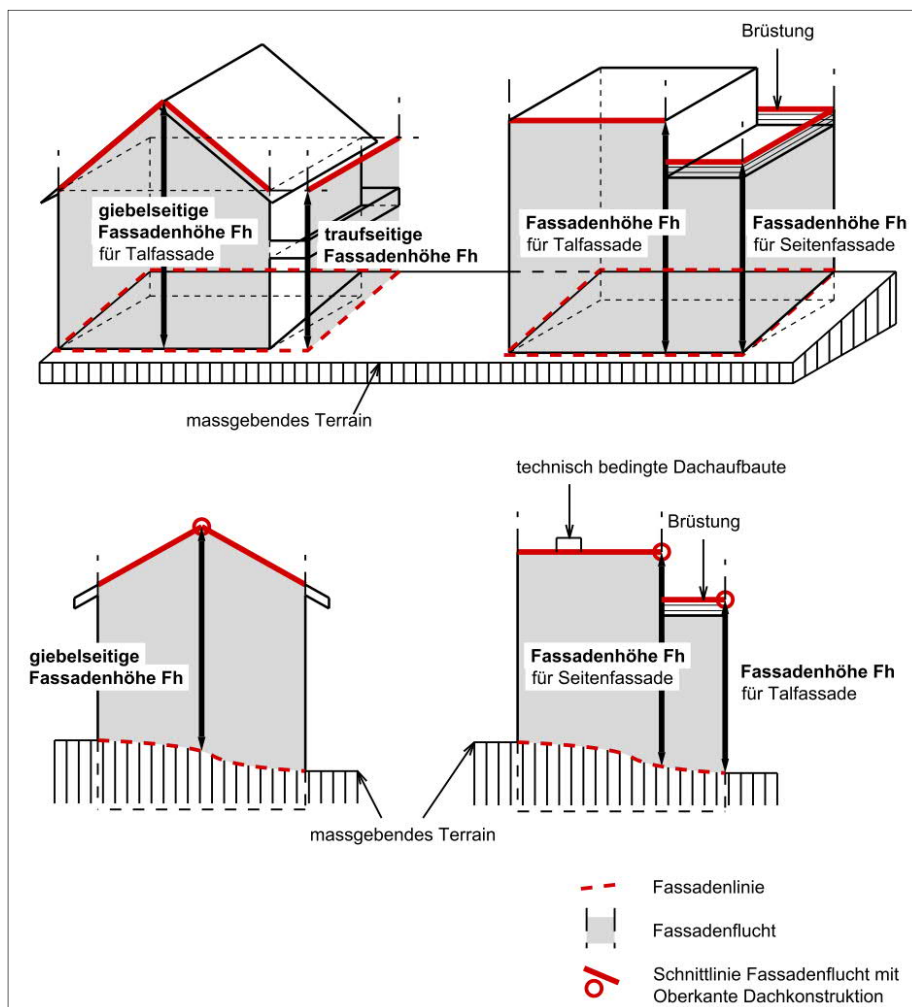
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.





Die Fassadenhöhe wird in der IVHB wie folgt definiert:

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Die Definition der Messweisen gemäss IVHB steht im Konflikt mit den unterschiedlichen Messweisen der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden. Es wurden daher für die Harmonisierung nicht nur die Masse, sondern auch die Messweisen der einzelnen Baugesetze untersucht. So entsprechen zwar die Gesamthöhe im Grundsatz der altrechtlichen Firsthöhe und die traufseitige Fassadenhöhe im Grundsatz der altrechtlichen Gebäudehöhe, jedoch ist der Bezugspunkt zum Terrain unterschiedlich. Bei den Definitionen gemäss IVHB bilden jeweils die direkt darunter liegenden Punkte auf dem gewachsenen Terrain den unteren Bezugspunkt. Dies führt in geneigtem Gelände zu einer Bevorteilung



von traufständig zum Hang stehenden Bauten bezüglich der Gesamthöhe.

Die bisherigen Baugesetze kannten im Wesentlichen zwei Arten von Messweisen:

- durchschnittliche Geländehöhe als Bezugspunkt (Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, Peist und St. Peter)
- tiefste Geländehöhe als Bezugspunkt (Molinis und Pagig)

Das altrechtliche Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Arosa stellt einen Sonderfall dar. Massgebend war die durchschnittliche Geländehöhe an der höchsten Fassade. Die höchste Fassade ist dabei immer die Giebelfassade. Durch die Messweise der ehemaligen Gemeinde Arosa wurden traufständig zum Hang stehende Bauten bevorteilt, da der Bezugspunkt somit in der Mitte der seitlichen Fassade und nicht an der Talfassade lag. Aufgrund der Tatsache, dass in Arosa die Bauten mehrheitlich giebelständig zum Hang erstellt wurden, wurde dieser Vorteil eher selten ausgenutzt. So bildete mehrheitlich die talseitige Fassade die höchste Fassade und entsprechend lag der Bezugspunkt für die Höhe auch an dieser Fassade. In Langwies war zudem geregelt, dass die zulässige durchschnittliche Höhe an einzelnen Punkten um maximal 2 m überschritten werden darf.

Aufgrund dessen entschied man sich die Höhenmasse auf die tiefste Geländehöhe abzustützen. Die Höhenmasse der Bauzonen in ehemaligen Gemeinden, in welchen die durchschnittlichen Geländehöhen massgebend waren, wurden um 2 m erhöht in Anlehnung an die maximal zulässige Höhe in der ehemaligen Gemeinde Langwies. Die Höhenmasse der Bauzonen in der ehemaligen Gemeinde Arosa wurden um 1 m erhöht. Diese Erhöhung um 1 m begründet sich durch eine mittels Stichproben ermittelte reguläre Terraindifferenz zwischen Tal- und Bergfassade von rund 2 m. Teilweise wurden die Höhenmasse aufgrund der Zusammenführung zusätzlich nochmals geringfügig erhöht.

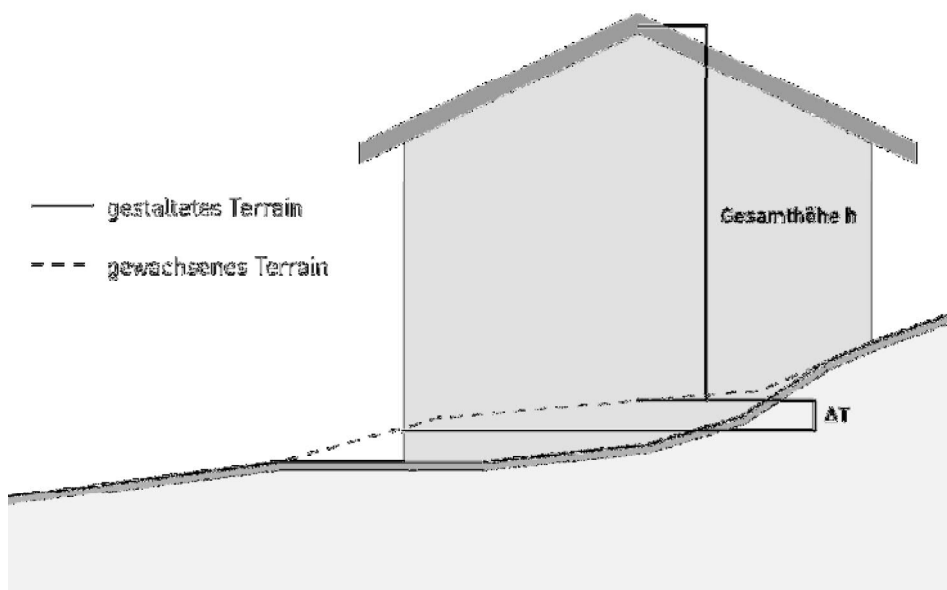
Die traufseitige Fassadenhöhe stützt sich bereits gemäss Definition IVHB auf den tiefsten Punkt der traufseitigen Fassade ab. Diesbezüglich



werden trauf- und giebelständig zum Hang stehende Bauten gleichbehandelt, da die tiefstgelegene Ecke unabhängig von der Firstrichtung im Regelfall den Bezugspunkt auf dem Gelände bildet.

Bei der Gesamthöhe ist dies jedoch anders. Hier sind traufständig zum Hang stehende Bauten bevorteilt, da entweder die talseitige oder die seitliche Fassade den Bezugspunkt für die Gesamthöhe bildet. Um dem entgegenzuwirken, soll auch für traufständig zum Hang stehende Bauten die Talfassade für die Ermittlung der Gesamthöhe massgebend sein. Die Gemeinde Arosa ist jedoch nicht befugt, die Messweise für die Gesamthöhe abzuändern, sondern hat diese gemäss IVHB anzuwenden.

Die zulässige Gesamthöhe wird deshalb um ΔT eingeschränkt. ΔT bezeichnet die Differenz zwischen dem Messpunkt der Gesamthöhe und dem tiefsten Punkt der Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain.



Skizze Gesamthöhe und Fassadenhöhe bei Berechnung ab gewachsenem Terrain

In Art. 13 ist zudem geregelt, dass wenn das gewachsene Terrain um mehr als 0.8 m abgegraben wird, das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain gilt. Damit sollen grössere Abgrabungen zwar gestattet werden, sollen sich jedoch nicht vorteilhaft für den Bauherrn auswirken.



Längenmass (Art. 15)

Als Längenmass wird die Gebäudelänge gemäss IVHB 4.1 verwendet. Anbauten werden, in Anlehnung an die Praxis der ehemaligen Gemeinden, nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

Grenz- und Gebäudeabstände, IVHB 7 (Art. 16)

Der grosse Grenzabstand muss so gewählt werden, dass sich die Bauten gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Zudem soll auch gegenüber der Wintersportzone ein Grenzabstand eingehalten werden und der Strassenabstand gilt auch gegenüber Trottoirs.

Masse gemäss IVHB (Art. 17)

Für Klein- und Anbauten definiert das Baugesetz nutzungsabhängig unterschiedliche Maximalmasse. Garagen und Carports werden bezüglich Gesamthöhe (4.5 m statt 3.5 m) und Gebäudefläche (40 m² statt 12 m²) gegenüber sonstigen Klein- und Anbauten, wie z.B. Gartenhäuser, privilegiert. Man möchte einerseits Garagen und Carports ermöglichen und auch dementsprechende Vorteile gewähren, da sie als Klein- respektive Anbauten gehandhabt werden. Andererseits möchte man auch die Erstellung überdimensionierter Gartenhäuser etc. verhindern.

Attikageschosse dürfen maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen. Des Weiteren müssen mindestens zwei ganze Fassaden des Attikas um mindestens 3.0 m zurückversetzt werden. An den beiden anderen Fassaden darf das Attika bündig zur Fassadenflucht erstellt werden, jedoch muss dann die traufseitige Fassadenhöhe inklusive Attika eingehalten werden.

Wohnanteile

Die Wohnanteile für die Wohnmischzonen werden nicht mehr im Zonenschema definiert. Die Wohnanteile der Wohnmischzone werden in Art. 22 für die beiden betroffenen Ortschaften Arosa und Peist unterschiedlich definiert. So beträgt der maximale Wohnanteil in Arosa 80% und in Peist 50%. Bezugsfläche für die Maximalanteile bildet die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA-Norm 416. Damit wird sichergestellt, dass in den Wohnmischzonen weiterhin genügend Fläche für Arbeitsnutzungen zur Verfügung steht.



11.2.3 Genereller Gestaltungsplan (Art. 40 bis 49)

Die Artikel 40 bis 49 beinhalten die Vorschriften zu den Inhalten des Generellen Gestaltungsplans. Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans werden im Kapitel 9 erläutert.

11.2.4 Genereller Erschliessungsplan (Art. 50 bis 57)

Die Artikel 50 bis 57 beinhalten die Vorschriften zu den Inhalten des Generellen Erschliessungsplans. Die Inhalte des Generellen Erschliessungsplans werden im Kapitel 10 erläutert.

11.2.5 Folgeplanungen (Art. 58)

Art. 58 beinhaltet die Bestimmungen zu den Folgeplanungen.

11.3 Kommunale Bauvorschriften

11.3.1 Formelles Baurecht (Art. 59 und 60)

Artikel 59 regelt die Unterlagen, welche im Rahmen der Baueigabe bei der Gemeinde einzureichen sind.

Gemäss Art. 40 KRVO unterliegen diverse Bauvorhaben keiner Baubewilligungspflicht. Diese bewilligungsfreien Vorhaben können jedoch dem Meldeverfahren (vereinfachtes Verfahren) gemäss Art. 50 KRVO unterstellt werden. In der Gemeinde Arosa wird diesbezüglich eine Verordnung erlassen, welche regelt, welche Vorhaben dem Meldeverfahren unterstellt werden.

11.3.2 Sicherheit und Gesundheit (Art. 61)

Das Baugesetz beinhaltet Aussagen über die Vorkehren bei Bauarbeiten. Die Bestimmungen zu den Vorkehren bei Bauarbeiten berücksichtigen insbesondere auch die Saisonzeiten der Tourismusdestinationen.



11.3.3 Gestaltung (Art. 62 bis 69)

Dächer (Art. 62)

Die Vorschriften über die Gestaltung der Dächer wurden unter Berücksichtigung der Regelungen der ehemaligen Gemeinden harmonisiert und zusammen mit dem Gestaltungsberater der Gemeinde besprochen.

Dachaufbauten (Art. 63)

Bei den Dachaufbauten wurde ebenfalls eine harmonisierte Regelung über alle Ortschaften eingeführt. Eine ästhetisch ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung ist anzustreben. In den Dorfzonen sowie bei Schutzobjekten wird für Dachaufbauten eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung benötigt.

Fassadengestaltung (Art. 64)

Im Baugesetz wird neu auch die Gestaltung der Fassaden geregelt. Der Artikel hat zum Zweck, dem Ortsbild in Bezug auf die Farbgebung der Bauten und Anlagen Sorge zu tragen.

Solaranlagen (Art. 65)

Der Artikel richtet sich grundsätzlich nach dem Bundesrecht. Allerdings soll die Erstellung von Solaranlagen in Schutz- und Erhaltungsbereichen gemäss Generellem Gestaltungsplan sowie auf Natur- und Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung geregelt werden.

Der Gemeindevorstand hat parallel zur Totalrevision der Ortsplanung ein Reglement für Solaranlagen entworfen (Beilage 17).

Weitere Energieanlagen (Art. 66)

Die Artikel 66 regelt die Bewilligungsanforderungen bezüglich den weiteren Energieanlagen.

Umgebungsgestaltung (Art. 67 und 68)

Die Anforderungen zu Einfriedungen, Bepflanzung, Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern werden in den Artikeln 67 und 68 geregelt.



Antennen (Art. 69)

In Artikel 69 BauG werden die Bestimmungen zur Standortwahl und allfälligen gemeinsam genutzten Antennen definiert.

11.3.4 Verkehr (Art. 70 bis 75)

Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 72 und 73)

Artikel 72 regelt das Grundsätzliche betreffend die Abstellplätze für Fahrzeuge, insbesondere betreffend der Pflichtparkplätze.

In Artikel 73 werden die Pflichtparkplätze festgelegt. Massgebend sind dabei die Hauptnutzflächen gemäss SIA 416 bzw. die Anzahl Wohnungen oder Läden. Bei Einzimmerwohnungen (Studios) ist jedoch nur pro 100 m² Hauptnutzfläche ein Parkplatz bereitzustellen, nicht aber pro Wohnung. Dies begründet sich dadurch, dass Einzimmerwohnungen meist von saisonalen Arbeitskräften gemietet werden, welche meist über kein Auto verfügen bzw. zumindest nicht in der Gemeinde Arosa.

11.4 Erschliessungsordnung

Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung (Art. 78 bis 84)

Das Baugesetz der Gemeinde Arosa regelt detailliert die Ausführung, den Betrieb, den Unterhalt sowie die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Schneeräumung.

Eine Spezialität ist dabei, besonders in der Ortschaft Arosa, dass es viele Strassen und Wege gibt, welche nur saisonal öffentlich sind (bspw. nur im Sommer öffentliche Erschliessungsstrassen, Winterwanderwege).



12. Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Mit Genehmigung der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung werden grundsätzlich sämtliche Bestandteile der Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Arosa ersetzt und ausser Kraft gesetzt.

Folgende bisherigen Pläne der bisherigen Grundordnung bleiben in folgendem Umfang in Kraft:

- Genereller Gestaltungsplan St. Peter, Materialablagerungszone (RB Nr. 1335 vom 17.06.1997), inkl. Längen- und Querprofilpläne
- Genereller Gestaltungsplan Peist, Materialablagerung «Schluchocht» (RB Nr. 1088 vom 20.05.1997)
- Genereller Gestaltungsplan und Genereller Gestaltungsplan, Situation und Profile, St.Peter-Pagig, «Val Mischain» (RB Nr. 790 vom 27.08.2013)
- Genereller Gestaltungsplan Langwies, «Parkplatz und Holzlagerplatz Säge» (RB Nr. 2436 vom 09.12.1997)
- Genereller Gestaltungsplan Langwies, «Gebiet Ris» (RB Nr. 2436 vom 09.12.1997) – bis nach Abschluss der laufenden «OPTR Ris»
- Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselementen, Arosa, «Bruchhalde» (RB Nr. 345 vom 01.05.2018)
- Genereller Gestaltungsplan mit Erschliessungselement, Arosa, «Bruchhalde» (RB Nr. 1170 vom 11.12.2012)
- Genereller Gestaltungsplan, Arosa, «Golfplatz» (Anpassung, DV Nr. 4 vom 26.03.2012)
- Genereller Gestaltungsplan, Arosa, «Golfplatz» (RB Nr. 431 vom 18.04.2006)
- Genereller Gestaltungsplan, Arosa, «Erweiterung Golfplatz Maran» (RB Nr. 1413 vom 07.07.1998)
- Teilrevision der Ortsplanung, Arosa, Beschneigungsflächen und Infrastrukturen zur Beschneigung (RB Nr. 31 vom 20.01.2015) –



bis nach Abschluss der laufenden Teilrevision der Ortsplanung
«Schneesportgebiet Arosa Ost».

Des Weiteren werden die Leitbilder der ehemaligen Gemeinden Lünen
und Arosa abgelöst.



13. Übersicht Beilagen

Beilage 1:	Grundlagenbericht vom 24.10.2014
Beilage 2:	Ergebnisbericht zur Bevölkerungskonferenz vom 31. Januar 2015 mit den Inhalten der Ergebnisveranstaltung vom 8. April 2015 ergänzt
Beilage 3:	Masterplankarte 1:25'000
Beilage 4:	Siedlungsanalyse (Studie FHGR Chur)
Beilage 5:	Bereinigte Gewässerraumausscheidung (HMQ AG und Büro Fürsinger)
Beilage 6:	Erhebung der ortsbildprägenden Bauten (Bericht)
Beilage 7:	Bedarfs- und Standortnachweis Elektrolyseanlage zur Wasserstoffgewinnung Litzirüti
Beilage 8:	Übersicht Lagerplätze entlang der Kantonsstrasse zwischen Chur und Arosa (Tabelle und Bilder)
Beilage 9:	Vorprüfungsbericht vom 23.09.2019
Beilage 10:	Auswertungstabelle Vorprüfung
Beilage 11:	Tabellen Zusammenfassung Bauzonen ehemalige Gemeinden
Beilage 12:	Erschliessungs- und Bebauungskonzept für neue Kapazitätsreserveflächen Wohnen
Beilage 13:	Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze
Beilage 14:	Anpassungen aufgrund der 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (Bericht)



- Beilage 15: Auswertungstabelle 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- Beilage 16: Publikation (letzte Anpassungen an den Unterlagen der
Totalrevision der Ortsplanung) vom 08. Oktober 2021
- Beilage 17: Reglement Solaranlagen