

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

18. April 2006

Mitgeteilt den

21. April 2006

Protokoll Nr.

431

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Arosa** beschlossen an der Gemeindeabstimmung vom 5. Juni 2005 vier Teilrevisionen der Ortsplanung, umfassend die Bereiche „Wohnzone für Einheimische“, „Golf“, „Erweiterung ZöBA“ sowie „Entflechtung Wald und Bauzone“. Es wurden folgende Planungsmittel beschlossen:

- Änderungen Baugesetz (Art. 40a, 44 und 59)
- Zonenplan 1:1'000 Wohnzone für Einheimische / Florentinum
- Zonenplan 1:1'000 ZöBA (ARA)
- Zonenplan 1:1'000 Golfplatz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Einzelblätter 1-4, 6, 7, 10, 11, 14-16
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500, Einzelblätter 5, 8, 9, 12, 13, 17, 18
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Arosa einen Reglementsentwurf bezüglich der Wohnzone für Einheimische sowie Planungs- und Mitwirkungsberichte gemäss Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) ein. Die wesentlichen Bereiche der Teilrevisionsvorlagen wurden vom A [REDACTED] [REDACTED] vorgeprüft.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 5. Juni 2005 im Sinne von Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004, in Kraft seit 1. November 2005, erfolgte am 6. Juni 2005. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Juli 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Arosa um Genehmigung der Revisionsvorlagen im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Änderungen Baugesetz

Die am 5. Juli 2005 beschlossenen Änderungen des Baugesetzes betreffend Wohnzone für Einheimische und Golfplatzzone (Art. 40a, 44 und Art. 59) geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Im Übrigen wird die Gemeinde Arosa darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörenden Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Arosa muss für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde Arosa empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

C.

Zonenplan 1:1'000 Wohnzone für Einheimische / Florentinum

Im vorliegenden Zonenplan wurde von der im Gebiet „Wätterweid“ und in der Forstwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. 1339 eine Fläche von ca. 3'000m² in die Wohnzone für Einheimische (WE) eingezont. Gleichzeitig wurde eine etwa gleich grosse Fläche der Parzelle Nr. 1344 im Gebiet „Tschuggenwald“ von der Dorfzone 1 (2. Nutzungsetappe) in die Forstwirtschaftszone umgezont.

Für den neu der Forstwirtschaftszone zugewiesenen Bereich der Parzelle Nr. 1344 lag eine generell bewilligte Rodung im Umfang von ca. 3'000 m² vor, auf welche nunmehr verzichtet wird. Aufgrund dieses Verzichts erteilte das Bau- Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) am 20. Oktober 2005 die nachgesuchte Rodungsbewilligung für die vorliegende Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 1339.

In formeller Hinsicht weist die Gemeinde Arosa mit Schreiben vom 27. Februar 2006 darauf hin, dass die neue Wohnzone für Einheimische auf der Parzelle Nr. 1339 irrtümlich nicht bis zum Strassenrand eingetragen worden sei. Die Regierung kann diesen formellen Mangel gestützt auf Art 49 Abs. 3 KRG im vorliegenden Genehmigungsbeschluss beheben. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Kennzeichnung im Zonenplan vorzunehmen.

In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung der neu ausgeschiedenen Zone für Einheimische nichts entgegen. In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurde ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Den im Zonenplan 1:1'000 Wohnzone für Einheimische / Florentinum eingetragenen Waldgrenzen kommt bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 Wohnzone für Einheimische / Florentinum vom 5. Juni 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:1'000 ZöBA (ARA)

Im vorliegenden Zonenplan wurden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, um die im Gebiet „Isel“ gelegene Abwasserreinigungsanlage (ARA) zu erweitern. Zu diesem Zweck wurde insbesondere eine Teilfläche von der

Forstwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont, und es erfolgte eine entsprechende Anpassung der Naturschutzzone. Die erforderliche Rodungsbewilligung für die permanente Rodung von 966 m² Wald wurde vom Bau- Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) am 7. Oktober 2005 erteilt.

Mit dem Bauvorhaben wird ein kleiner Randbereich einer Aue (A-1611, Aue im Welschtobel) zerstört. Diese Aue ist im Richtplan mit der Klassierung „Regionale Bedeutung“ festgesetzt. Gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist für die Zerstörung angemessener Ersatz zu leisten. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Rahmen einer Aufwertung für das Flachmoor „Rietboden“ (FM-14523) getroffen werden können. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang ersucht, mit dem A [REDACTED] Kontakt aufzunehmen.

In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurde, wie erwähnt, ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die im Zonenplan 1:1'000 ZöBA (ARA) festgelegten Waldgrenzen entfalten bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 ZöBA (ARA) vom 5. Juni 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1'000 Golfplatz

Die Gemeinde hat im vorliegenden Zonenplan zwei Teilflächen im Gebiet „Maranerwald“ von der Forstwirtschaftszone in die Golfzone mit überlagerter Wintersportzone umgezont. Das erforderliche Rodungsgesuch wurde noch nicht eingereicht. Das Genehmigungsverfahren für die Umzonung resp. für den Zonenplan 1:1'000 Golfplatz wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Einzelblätter 1-4, 6, 7, 10, 11, 14-16

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Einzelblätter 5, 8, 9, 12, 13, 17, 18

Die Gemeinde Arosa beschloss mit den vorliegenden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen die notwendigen Anpassungen, welche sich aus dem Genehmigungsbeschluss zur Totalrevision der Ortsplanung ergaben (RB Nr. 482 vom 6. April 2004). Zu den Planausschnitten 2, 3 und 7 im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 drängen sich folgende Bemerkungen auf:

a) Planausschnitt 2:

Mit der im Bereich der Parzelle Nr. 1360 ausgeschiedenen Wohnzone 1 kann die im Zonenplan 1:2'000 Zentrum vom 24. November 2002 festgelegte Forstwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1360 als verdrängt resp. aufgehoben betrachtet werden. Dies gilt auch für die im Zonenplan 1:2'000 Zentrum vom 24. November 2002 auf der Parzelle Nr. 1360 festgelegte Signatur "Waldgrenze (statisch)".

Vor dem dargelegten Hintergrund kann die Planungsbeschwerde der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1360, vertreten durch [REDACTED], vom 16. Dezember 2002 zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben werden. Dabei rechtfertigt es sich, die der Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 41 VVG zustehende Parteientschädigung auf die Kantonskasse zu nehmen. Ihre Beschwerde gegen die auf Parzelle Nr. 1360 von der Gemeinde ausgeschiedene Forstwirtschaftszone hätte nämlich gutgeheissen werden müssen, wobei die Gemeinde diese Forstwirtschaftszone nicht aus eigenem Antrieb, sondern gestützt auf die vom Kanton vorgenommene Waldfeststellung ausschied.

b) Planausschnitt 3:

Mit RB Nr. 482 vom 6. April 2004 wurde die im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1354 ausgeschiedene Landwirtschaftszone und Golfzone mit überlagernder Wintersportzone von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan wurde dieser südliche Bereich der Parzelle Nr. 1354 der Forstwirtschaftszone und der Golfzone zugewiesen. Für die Zuweisung der kleinen Teilfläche zur Golfzone fehlt jedoch nach wie vor eine Rodungsbewilligung. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Golfzone auf der Parzelle Nr. 1354 ist deshalb zu sistieren, bis eine Rodungsbewilligung vorliegt.

c) Planausschnitt 7:

Die Gemeinde Arosa beantragt für die auf der Parzelle Nr. 1136 festgelegten Baulinie (reduzierter Waldabstand) im Interesse einer vernünftigen Überbaubarkeit eine Korrektur. Das BVFD anerkennt mit Schreiben vom 20. Oktober 2005 die besonderen Verhältnisse auf der Parzelle Nr. 1136 und empfiehlt, die Baulinie sei neu auf 1 m an den äussersten in die Parzelle Nr. 1136 hineinragenden Eckpunkt des Waldes heranzuziehen. Mit einer solchen Baulinienfestlegung sind die Gemeinde und die Eigentümerschaft einverstanden. Im Sinne einer direkten Korrektur gemäss Art. 39 Abs. 3 KRG wird die Baulinie entsprechend diesem übereinstimmenden Willen festgesetzt. Das [REDACTED] wird beauftragt, eine entsprechende Kennzeichnung im Planungsmittel vorzunehmen.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass den in den vorliegenden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen eingetragenen Waldgrenzen bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zukommt.

Im Übrigen geben die hier zur Diskussion stehenden Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 resp. 1:500 vom 5. Juni 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz

Die Gemeinde hat im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan für den Golfplatz u.a. einen neuen Abschlag für die Spielbahn Nr. 15 im Gebiet „Maranerwald“ festgelegt. Entsprechend der Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Umzonung von zwei Teilflächen von der Forstwirtschaftszone in die Golfzone mit überlagerter Wintersportzone wird auch das Genehmigungsverfahren für den neu festgesetzten Bereich Abschlag (samt Semirough und Rough) sistiert, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.

Bezüglich des Hinweises „Baubereich: bestehend“ auf der Parzelle Nr. 1354 wird auf die entsprechenden Ausführungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (vgl. Kapitel F lit. a vorstehend) verwiesen.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz vom 5. Juni 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

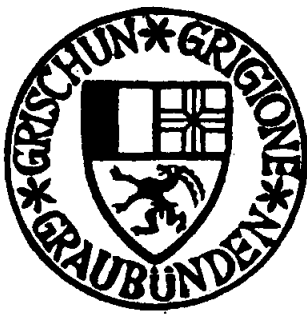
1. Die von der Gemeinde am 5. Juni 2005 beschlossenen **Änderungen Baugesetz** (Art. 40a, 44 und 59) werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1'000 Wohnzone für Einheimische / Florentinum** vom 5. Juni 2005 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur

(Korrektur auf Antrag der Gemeinde im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG) und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Die neue Wohnzone für Einheimische auf der Parzelle Nr. 1339 wird bis zum Strassenrand resp. Parzellengrenze vergrössert.
 - b) Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.
3. Der **Zonenplan 1:1'000 ZöBA (ARA)** vom 5. Juni 2005 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die teilweise Zerstörung der Aue (A-1611) von regionaler Bedeutung Ersatz zu leisten ist.
 - b) Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.
4. Das Genehmigungsverfahren für den **Zonenplan 1:1'000 Golfplatz** vom 5. Juni 2005 wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.
5. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Einzelblätter 1-4, 6, 7, 10, 11, 14-16** und der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Einzelblätter 5, 8 9, 12, 13, 17,18**, beide vom 5. Juni 2005, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender direkter Korrektur (Korrektur auf Antrag der Gemeinde im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG) und folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren für die auf der Parzelle Nr. 1354 (vgl. Planausschnitt 3) ausgeschiedene Golfzone wird bis zum Vorliegen einer Rodungsbewilligung sistiert.

- b) Die auf der Parzelle Nr. 1136 (Planausschnitt 7) festgesetzte Baulinie wird derart verschoben, dass sie neu mit einer Distanz von 1 m am äussersten in die Liegenschaft hineinragenden Eckpunkt des Waldes vorbeiführt.
 - c) Den festgelegten Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu
6. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz** vom 5. Juni 2005 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
- Das Genehmigungsverfahren für den Bereich Abschlag (samt Semirough und Rough) der Spielbahn Nr. 15 wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung für die erweiterte Golfzone sistiert.
7. Die im **Zonenplan 1:2'000 Zentrum vom 24. November 2002** ausgeschiedene und mit RB 482 vom 6. April 2004 (Disp. Ziff. 2 i) sistierte Wohnzone 1 auf Parzelle Nr. 1360 wird genehmigt. Die übrigen mit RB Nr. 482 vom 6. April 2004 (Disp. Ziff. 2 i) sistierten Zonenplanfestlegungen auf der Parzelle Nr. 1360 (Forstwirtschaftszone; Waldgrenze statisch) werden durch die im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 5. Juni 2005 ausgeschiedene Wohnzone 1 auf Parzelle Nr. 1360 verdrängt und damit aufgehoben.
- Die **Planungsbeschwerde** der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1360 vom 16. Dezember 2002 wird zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Der Kanton bezahlt der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- (zu Lasten Konto 1100.3181).
8. Der Gemeindevorstand Arosa wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 5. Juni 2005 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach

9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
10. Das [REDACTED] wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
12. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
13. Mitteilung an:



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen