

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

Sitzung vom

6. April 2004

Mitgeteilt den

8. April 2004

Protokoll Nr.

482

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG						
E	- 8. APR. 2004					
CH	RIP	MUN	SAB	GIS	RS	AD

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Arosa** beschlossen an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2002 eine umfassende Revision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 Innerarosa
- Zonenplan 1:2'000 Zentrum
- Zonenplan 1:2'000 Seehalde-Prätschli
- Zonenplan 1:10'000 mit Gestaltungselementen
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Innerarosa
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Zentrum
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Seehalde-Prätschli
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Innerarosa
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Zentrum
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Seehalde-Prätschli
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Ver- und Entsorgung

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (samt Ergänzung über die Baulinien) im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 26. Oktober 2001 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2002 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 29. November 2002. Es gingen 10 Beschwerden ein. Eine Beschwerde konnte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) mit Verfügung vom 19. Dezember 2002 zufolge Rückzuges abschreiben. Die anderen Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2002 ersuchte der Gemeindevorstand Arosa um Genehmigung der Revision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Es ist somit zu prüfen, ob die Revisionsvorlage mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Schanfigg übereinstimmt.

Der RIP2000 enthält folgende Objekte, von denen die Gemeinde Arosa direkt oder indirekt betroffen ist:

- Aue von regionaler Bedeutung: *Welschtobel (A-1611)*
- Hochmoor von nationaler Bedeutung: *Schwarzsee (HM-240)*
- Flachmoore von regionaler Bedeutung: *Obersäss, Gross Alpentobel (FM-766), Maraner Wiesen (FM-767), Schwellisee (FM-768), Gadenstatt/Hüschi (FM-769), Obersäss, Chlein Alpentobel (FM-770), Rietboden (FM-14523), Hintere Hütte (FM-14525), Schönboden (FM-14554)*

- Naturschutzfläche von regionaler Bedeutung: *Grünseeli (W-411)*
- Intensiverholungsgebiete in Tourismusräumen: *Lenzerheide-Arosa-Chur, Verbindung Lenzerheide / Rothorn und Arosa über das Gebiet des Urdentals (Zwischenergebnis, 05.FS.10)*
- Touristisches Hauptzentrum von kantonaler Bedeutung: *Arosa (06.SX.01)*
- Bildung als Ausstattung von kantonaler Bedeutung: *Arosa (06.SA.01)*
- Waldsiedlung: *Seehalde - Wetterlucke, Prätschli (06.SG.01)*
- Gebirgslandeplatz: *Weiterbetrieb Gebirgslandeplatz (06.TL.01)*
- Materialablagerung und Sammel- und Sortierplatz: *Bruchhalde (06.VD.01)*

Der regionale Richtplan Schanfigg enthält folgende Vorhaben, von denen die Gemeinde Arosa direkt oder indirekt betroffen ist:

- 6.201 Materialablagerung sowie Sammel- und Sortierplatz für Bauschutt im Gebiet *Bruchhalde*
- 6.110 Schneeanlage Arosa
- 6.109 Golf (Ausbau von 9 auf 18 Löcher)
- 6.301 Landschaftsschutzgebiete Welschtobel-Altein und Quellgebiet Plessur

Die Überführung der Richtplanung in die Nutzungsplanung erfolgte im Wesentlichen korrekt. Soweit es sich als erforderlich erweist, wird in gegebenem Zusammenhang näher darauf einzugehen sein. Durch die Entflechtung von Wald und Bauzonen im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung sind die Vorgaben des RIP2000 für Waldsiedlungen erfüllt. Die Waldsiedlungen Seehalde - Wetterlucke, Prätschli (Objekt 06.SG.01) können demzufolge vom Koordinationsstand Zwischenergebnis in Festsetzung fortgeschrieben werden.

C.

Baugesetz

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Baugesetz ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 29. Dezember 2003 wurde die Gemeinde Arosa vom ARP darüber detailliert informiert. Der Gemeindevorstand Arosa stimmte mit Schreiben vom 6. Januar 2004 der Behebung des formellen Mangels im Baugesetz zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung vorzunehmen.

2. Materielle Beurteilung

Art. 14 (Bewilligungspflicht)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass neben den in Art. 14 Abs. 2 BauG aufgeführten Bauvorhaben auch alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Fälle der Bewilligungspflicht unterliegen.

Art. 14 Abs. 2 lit. j und k sehen u.a. vor, dass gewisse Terrainveränderungen sowie Mauern unter 1 m Höhe und Einfriedungen unter 1.50 m Höhe nicht baubewilligungspflichtig sind. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ausserhalb der Bauzonen diese Dispense nicht genehmigt werden kann. Folglich können Art. 14 Abs. 2 lit. j und k BauG nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass sich die Anwendung der genannten Bestimmungen ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen beschränkt.

Art. 15 (Befreiung von der Bewilligungspflicht)

Art. 15 BauG sieht vor, dass für gewisse Bauvorhaben keine Baubewilligungen erforderlich sind. Die Gemeinde Arosa wird darauf hingewiesen, dass sich die Frage der Baubewilligungspflicht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bereits aus dem Bundesrecht ergibt. Gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG sind Erneuerungen (z.B. grössere Instandstellungsarbeiten an Fassaden und Dächern) ausdrücklich baubewilligungspflichtig. Ebenfalls einer Baubewilligung und damit einer BAB-Zustimmungspflicht unterliegen "provisorische Bauten und Anlagen" ausserhalb der Bauzonen. Davon ausgenommen sind lediglich die Fahrnisbauten, welche für ca. 3 Monate aufgestellt werden. Folglich kann Art. 15 lit. a und b BauG nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass sich die Anwendung der genannten Bestimmung ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzone beschränkt.

Art. 45 (Ausnützungsziffer)

Art. 45 Abs. 4 und 5 BauG sehen vor, dass gewisse Räume bei Wohn- und Gewerbebauten sowie bei Hotelbauten nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) zählen und folglich nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) einfließen. Die Gemeinde Arosa ist betreffend der AZ-pflichtigen Räume wesentlich von der bewährten und anerkannten Praxis im Kanton Graubünden abgewichen, was unter dem Aspekt der Harmonisierung von Begriffen und Messweisen sehr bedauerlich ist. Die Genehmigung von Art. 45 Abs. 4 lit. b, c, f, g und i sowie von Abs. 5 BauG ist jedenfalls mit dem Vorbehalt zu verknüpfen, dass diese Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht anwendbar sind.

Art. 75 (Bau, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung)

In Bezug auf Abwasseranlagen ist der in Abs. 1 enthaltene Verweis auf kommunale Regelungen insofern unzulässig, als gemäss Art. 22 des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes (KGSchG) Regelungen über Bau und Betrieb öffentlicher und privater Abwasseranlagen sowie über die Anschlusspflicht, die Anschlussvoraussetzungen, das Verfahren und die Finanzierung des Baus- und Betriebs unter anderem auch im Baugesetz zu verankern sind. Die Gemeinde hat zwar ein Abwasserreglement, aber keinen Baugesetzartikel dazu beschlossen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird die Gemeinde angewiesen, im Rahmen der nächsten Revision einen dem Art. 22 KGSchG Rechnung tragenden Baugesetzesartikel zu erlassen. Dabei wird der Gemeinde empfohlen, sich an die Bestimmungen des Musterbaugesetzes zu halten.

Art. 102 (Baugespann)

Die Gemeinde wird ersucht, das Bezirkstiefbauamt über Bauprofilierungen entlang der Kantonsstrasse zu informieren.

Im Übrigen gibt das am 24. November 2002 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenpläne 1:2'000 Seehalde - Prätschli, Zentrum und Innerarosa

Zonenplan 1:10'000 mit Gestaltungselementen

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in einem Exemplar des Zonenplanes 1:10'000 mit Gestaltungselementen ein formeller Mangel (falsches Datum der Gemeindeabstimmung) festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 29. Dezember 2003 wurde die Gemeinde Arosa vom ARP darüber detailliert informiert. Der Gemeindevorstand Arosa stimmte mit Schreiben vom 6. Januar 2004 der Behebung des formellen Mangels im betroffenen Plan zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

a) Wohnbauzonen der 1. Nutzungsetappe

Die in den Zonenplänen 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Kernzonen, Dorfzonen, Wohnzonen und Wohn-Gewerbebezonen), umfassen gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) insgesamt rund 81.6 ha, wovon ca. 69.1 ha (85 %) überbaut sind. Die unüberbauten Wohnbauzonen betragen somit ca. 12.5 ha (15 %). Von diesen ca. 12.5 ha sind rund 8.2 ha (65 %) baureif, rund 3.7 ha (30 %) sollen in 5 Jahren und rund 0.6 ha (5 %) noch später baureif gemacht werden.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob mit den in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 12.5 ha dieser Vorgabe des eidgenössischen Rechtes Rechnung getragen wird.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet.

Die Regierung stellte im Genehmigungsbeschluss über die letzte Totalrevision der Ortsplanung vom 4. Dezember 1988 fest, dass der Flächenverbrauch an Wohnbauland in den letzten 13 Jahren ca. 0.9 ha pro Jahr betragen habe (vgl. RB Nr. 2409 vom 18. September 1989). Daraus ergab sich ein Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von ca. 13.5 ha. Das in der Ortsplanung 1988 ausgeschiedene Wohnbauland von ca. 16.6 ha wurde im genannten Regierungsbeschluss im Sinne von Art. 15 RPG genehmigt. Seit der letzten Übersicht UEB vom Jahre 1992, also in den letzten rund 10 Jahren, sind ca. 4.2 ha Wohnzone überbaut worden, was einen Durchschnitt von

ca. 0.42 ha pro Jahr ergibt. Bei gleich bleibender Bautätigkeit würde sich ein Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von lediglich noch ca. 6.3 ha ergeben. Es ist somit festzustellen, dass die Bautätigkeit resp. der Baulandverbrauch in den letzten 10 Jahren erheblich geringer war als noch in den 80-er Jahren. Bleibt der Wohnbauzonenverbrauch pro Jahr bei dem Wert von ca. 0.42 ha, so wären die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven um ca. 6.2 ha zu gross. Es ist aber durchaus vorstellbar, dass die Wohnbautätigkeit wieder anzieht und der Jahresverbrauch an Bauland sich entsprechend vergrössert.

In Anbetracht des Umstandes, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde Arosa weit verstreut ist und durch die Waldsituation ohnehin eingegrenzt wird, können die in den vorliegenden Zonenplänen 1:2'000 festgelegten Wohnbauzonen trotz des erwähnten Reserveüberschusses unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden. Für eine Sanktionierung der vorliegenden Wohnbauzonen spricht auch der Umstand, dass die Regierung die bisherige Ortsplanung noch im Jahre 1989 unter Bezugnahme auf Art. 15 RPG genehmigt hatte. Vor diesem Hintergrund liesse es sich nicht vertreten, die Gemeinde heute zur Vornahme von Bauzonenreduktionen zu verpflichten, nachdem sie die Wohnbauzonen aus der bisherigen Ortsplanung mehr oder weniger unverändert in die vorliegende Ortsplanung übernommen hat.

Zusammenfassend können die von der Gemeinde in den vorliegenden Zonenplänen festgelegten Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

b) Wohnbauzonen der 2. Nutzungsetappe

Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Arosa ist die Sicherstellung der Bauzonenreserven in den Gebieten „Florentinum“ und „Prasura“. Dies insbesondere deshalb, weil der Spielraum für eine Ausdehnung der Bauzonen in Arosa wegen der Waldsituation sehr eng ist. Die Ausscheidung dieser 2. Nutzungsetappen können als zweckmässig beurteilt werden, auch wenn ein weiterer Bedarf nach Bauzonen nicht absehbar ist. Anlässlich der dannzumal vorzunehmenden Teilrevision bezüglich der Umteilung dieser Wohnzonen von der 2. in die 1. Nutzungsetappe wird die Gemeinde sämtliche Nachweise betreffend Bedarf und Überbaubarkeit (Festlegung von Gewässerräumen, Waldabstände, Gefahrenzonen usw.) zu erbringen haben. Zu diesem

Zeitpunkt wird auch das gemäss Departementsverfügung „Rodungsverfahren“ des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartments (BVFD) vom 25. März 2004 sistierte Verfahren zur Anerkennung der bis Ende 2003 resp. Ende 2005 befristeten Generellen Rodungsbewilligung vom 10. Juni 1992 (10'886 m² auf den Parzellen Nr. 1170 und 2'682 m² resp. 5'192 m² auf den Parzellen Nr. 1344 und 1287, vgl. Ziffer 1.1 lit. b der erwähnten Verfügung des BVFD) wieder aufzunehmen sein.

3. Entflechtung von Wald und Bauzone

3.1 Allgemeines

Die Gemeinde Arosa ist grösstenteils von Wald umschlossen, weshalb ihre bauliche und wirtschaftliche Entwicklung nur unter Inanspruchnahme von Waldareal möglich war. Hierfür wurden in den Jahren 1965 und 1969 unbefristete, in den Jahren 1980 und 1981 befristete Rodungsbewilligungen erteilt. Zwecks Abstimmung der verschiedenen Rodungsbewilligungen mit der Zonenplanung hob das eidg. Departement des Innern mit Verfügung vom 10. Juni 1992 die genannten Rodungsbewilligungen auf und erteilte gleichzeitig eine bis Ende 2003 befristete Rodungsbewilligung für insgesamt 79'280 m² Waldareal. Mit Verfügung vom 19. Dezember 2003 verlängerte das neu für die Rodung zuständige kantonale Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) diese Rodungsbewilligung bis Ende 2005.

Mit dem neu geschaffenen Instrument des statischen Waldbegriffes im Bereich der Bauzonen können Wald und Bauzonen genau abgegrenzt und somit entflechtet werden. Mit anderen Worten wird verbindlich festgestellt, wo genau die Waldgrenze heute und auch in Zukunft (bis zur nächsten Ortsplanungsrevision) verläuft.

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung bezweckt die Gemeinde Arosa bezüglich Wald u.a. eine definitive Entflechtung zwischen Wald und Bauzonen. Diese Klärung der Waldsituation liegt im Interesse der betroffenen Grundeigentümer, der Gemeinde und der Forstorgane. In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurden deshalb im Herbst 1999 Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Auf die entsprechenden Ergebnisse wird nachstehend näher eingegangen.

3.2 Waldfeststellungen

a) Allgemeines

Es war für die Gemeinde Arosa absehbar, dass die durchzuführenden Waldfeststellungen zum Teil beträchtliche Einschränkungen der Bauzonen ergeben würden. Im Interesse genügender Bauzonen reichte die Gemeinde Arosa deshalb ein Gesuch für die Rodung von ca. 7.6 ha Wald ein. Die Auflagen bezüglich den Waldfeststellungen und den Rodungen erfolgte parallel zum Mitwirkungsverfahren der vorliegenden Revision der Ortsplanung im März 2002. Ziel dieses Vorgehens war einerseits, die teils einschneidenden Ergebnisse der Waldfeststellungen durch das Rodungsgesuch zu relativieren. Andererseits sollten unnötige Rechtsmittelverfahren vermieden werden.

b) Korrekturen aufgrund von Neubeurteilungen sowie aufgrund von Einsprache- und Rekursverfahren

Gestützt auf den Ausgang verschiedener Einsprache- respektive Rekursverfahren ergeben sich gegenüber den in den Zonenplänen 1:2'000 festgelegten statischen Waldgrenzen in folgenden Gebieten Abweichungen:

- *Gebiet Waldwinkel:* Das Verwaltungsgericht entschied mit Urteil vom 20. Mai 2003 (R 02 146), dass auf der Parzelle Nr. 657 die Waldgrenzen gemäss den Festlegungen im Waldkatasterplan 1978 gelten. Gleichzeitig wies das Verwaltungsgericht die Forstorgane darauf hin, dass aufgrund dieses Ergebnisses die verbleibenden Restbestocksteile auf der Parzelle Nr. 1834 einem neuen Waldfeststellungsverfahren zu unterziehen seien.

Mit Verfügung vom 16. Februar 2004 hob das BVFD die ursprüngliche Waldfeststellungsverfügung vom 14. November 2002 betreffend der Parzelle Nr. 1834 auf und legte in einem Waldfeststellungsplan 1:2'000 die Waldgrenzen auf dieser Parzelle ebenfalls gemäss dem Waldkatasterplan 1978 fest. Dies führt zum Resultat, dass die Parzelle Nr. 1834 mit Ausnahme eines kleinen Teils im nordöstlichen Bereich waldfrei ist.

Die (statischen) Waldabgrenzungen im Bereiche der Parzellen Nr. 657 und 1834 werden somit nicht nach dem Zonenplan 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002, sondern nach dem neuen Waldfeststellungsplan 1:2'000 vom 9. Januar 2004 festgesetzt. Die Forstwirtschaftszone wird bezüglich der Flächen, die nach dem neuen Waldfeststellungsplan waldfrei geworden sind, an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der betreffenden Flächen zu einer anderen Nutzungszone, zurückgewiesen. Entsprechend sind auch die im GGP auf den Parzellen Nr. 657 und 1834 festgelegten Baulinien an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

- *Gebiet Waldwinkel:* In einem weiteren Urteil vom 20. Mai 2003 (R 02 145) entschied das Verwaltungsgericht, dass auf den Parzellen Nr. 1351 und 1512 ebenfalls die Waldgrenzen gemäss den Festlegungen im Waldkatasterplan 1978 gelten. Dies führt zum Resultat, dass die ganze Parzelle Nr. 1351 und - bis auf einen kleinen Rest - auch die Parzelle Nr. 1512 waldfrei sind.

Die (statischen) Waldabgrenzungen im Bereiche der Parzellen Nr. 1351 und 1512 werden somit nicht nach dem Zonenplan 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002, sondern nach dem neuen Waldfeststellungsplan 1:2'000 vom 9. Januar 2004 festgesetzt. Die Forstwirtschaftszone wird bezüglich der Flächen, die nach dem neuen Waldfeststellungsplan waldfrei geworden sind, an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der betreffenden Flächen zu einer anderen Nutzungszone, zurückgewiesen. Entsprechend sind auch die im GGP auf den beiden Parzellen Nr. 1351 und 1512 festgelegten Baulinien an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

- *Gebiet Sonnenbergstrasse:* Mit Urteil vom 28. Oktober (R 03 47) hat das Verwaltungsgericht den Rekurs der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1360 gegen die Waldfeststellungsverfügung abgewiesen. Gegen diesen Entscheid erhob die Eigentümerin Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht. Dieses Urteil ist noch ausstehend. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Planinhalte auf der Parzelle Nr. 1360 ist daher zu sistieren, bis der Entscheid des Bundesgerichts in dieser Sache vorliegt.

- *Gebiet Sonnenbergstrasse / Waldpromenade:* Aufgrund einer erfolgten Neubeurteilung der Waldsituation auf den Parzellen Nr. 1850 und 1996 haben sich neue Waldabgrenzungen ergeben. Die im Zonenplan 1:2'000 Zentrum auf der Parzelle Nr. 1996 festgelegte Waldabgrenzung (statisch) wird nicht genehmigt. Stattdessen wird die Waldgrenze (statisch) auf den Parzellen Nr. 1850 und 1996 gemäss dem Waldfeststellungsplan 1:1'000 Ausschnitt Sonnenbergstrasse/Waldpromenade vom 11. September 2002 / 2. Juli 2003 festgelegt.

Die Forstwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 1996 wird bezüglich der Fläche, die gemäss diesem neuen Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002 / 2. Juli 2003 nicht mehr als Wald gilt, an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der betreffenden Fläche zu einer anderen raumplanerischen Nutzungszone, zurückgewiesen.

- *Gebiet Golfplatz / Ringstrasse:* Infolge der neu beurteilten Waldfeststellung wurde auf den Parzellen Nr. 1193, 1165, 1355, 1354 und 1356 eine grössere zusammenhängende Fläche als Weidwald taxiert (Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002). Gegen diese Waldfeststellung liessen die Grundeigentümer Einsprache erheben, welche vom BVFD mit Verfügung vom 5. Februar 2003 abgewiesen wurde. Einen dagegen erhobenen Rekurs wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. Oktober 2003 (R 03 20) ab.

Die Nutzungszonen im Bereiche dieser rechtskräftig als Wald festgestellten Flächen sind an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, zumal auch die Rodungsgesuche für diese Flächen abzuweisen sind (vgl. nachstehende Ziffer 3.3).

c) Statische Waldgrenzen gegenüber Nichtbauzonen

Die Gemeinde hat in zwei Bereichen statische Waldgrenzen gegenüber Nichtbauzonen festgelegt. Es handelt sich um die statischen Waldgrenzen im Bereich der Wohnzonen 2. Nutzungsetappe in „Prasura“ (Parzelle Nr. 1170) und „Florentinum“ (Parzellen Nr. 1344 und 1287). Diese statischen Waldgrenzen können, da es sich bei den fraglichen Wohnzonen (noch nicht) um Bauzonen handelt, nicht genehmigt werden. Da sich in Teilbereichen ohnehin Anpassungen aufdrängen, werden die statischen Waldgrenzen an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

d) Unvollständige Waldfeststellung

Im Zonenplan 1:2'000 Innerarosa wurde ein nördlich an die Parzelle Nr. 1285 angrenzendes Dreieck der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Wald stellt diese Fläche Wald dar und hätte folglich der Forstwirtschaftszone zugewiesen werden müssen. Gleichzeitig hätte die statische Waldgrenze entlang der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 1285 verlängert werden müssen. Die dreiecksförmige Landwirtschaftszone und Wintersportzone nördlich angrenzend an Parzelle Nr. 1285 wird nach dem Gesagten an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

3.3 Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 betreffend Rodungsgesuch der Gemeinde Arosa vom 13. März 2003 über 7.61 ha Wald

Im Zuge der vorliegenden Ortsplanungsrevision reichte die Gemeinde Arosa ein Gesuch für die Rodung von 7.61 ha Wald ein. Mit Verfügung vom 25. März 2004 entschied das BVFD über die angebehrten Rodungen. Diese Verfügung wird aus Koordinationsgründen gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss zur Totalrevision der Ortsplanung eröffnet.

Die in der erwähnten Verfügung des BVFD enthaltenen Entscheide über das Rodungsgesuch wirken sich auf die Nutzungspläne wie folgt aus:

- *Gebiet Waldwinkel:* Gemäss Verfügung vom 25. März 2004 erteilt das BVFD auf der Parzelle Nr. 655 zur Sicherung der Zufahrt für die Parzelle Nr. 1353 eine Rodungsbewilligung für eine Fläche von 20 m². Die darüber hinausgehend beantragte Rodung für weitere 200 m² wird in der Verfügung demgegenüber verweigert. Die im Zonenplan 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002 ausgeschiedene Wohnzone 1 (W1) im Bereich der nicht bewilligten Rodungsfläche von 200 m² auf der Parzelle Nr. 655 wird somit (mangels Rodungsbewilligung) nicht genehmigt. Dies gilt im Übrigen auch für die auf der Parzelle Nr. 655 im GGP festgelegte Baulinie.

- *Gebiet Waldwinkel:* Gemäss Verfügung vom 25. März 2004 verweigert das BVFD die auf der Parzelle Nr. 1352 beantragte Rodung von 306 m². Die im Zonenplan 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002 ausgeschiedene Zone übriges Gemeindegebiet wird somit (mangels Rodungsbewilligung) nicht genehmigt.
- *Gebiet Golfplatz / Ringstrasse:* Gemäss Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 wurde auf den Rodungstransfer im Halte von 4'075 m² von der Parzelle Nr. 1170 auf die Parzelle Nr. 1354 verzichtet. Die Parzelle Nr. 1354 bleibt demnach im Bereich nördlich der Parzellen Nr. 1193, 1165 und 1355 teilweise bewaldet (vgl. Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002). Die im Zonenplan 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002 auf der Parzelle Nr. 1354 in diesem Bereich ausgeschiedene Golfzone, Landwirtschaftszone und Wintersportzone sind insoweit an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Neuabgrenzung zurückzuweisen.
- *Gebiet Golfplatz / Ringstrasse:* Gemäss Verfügung vom 25. März 2004 verweigert das BVFD die Rodung auf den Parzellen Nr. 1193 (149 m²), 1165 (101 m²), 1355 (66 m²) und 1356 (32 m²). Die im Zonenplan 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002 auf den betroffenen Flächen ausgeschiedene Wohnzone 1 (W1) wird daher (mangels Rodungsbewilligung) nicht genehmigt. Dies gilt im Übrigen auch für die auf der Parzelle Nr. 1356 im GGP festgelegte Baulinie.
- *Gebiet Sonnenbergstrasse:* Gemäss Verfügung vom 25. März 2004 sistiert das BVFD das Rodungsverfahren für 805 m² auf der Parzelle Nr. 1360. Das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:2'000 Zentrum vom 24. November 2002 auf der Parzelle Nr. 1360 enthaltenen Planfestlegungen wird somit ebenfalls sistiert. Dies gilt auch für die im GGP festgelegten Baulinien.
- *Gebiet Innere Poststrasse Richtung Brüggli:* Gemäss Verfügung vom 25. März 2004 verweigert das BVFD die Rodung von 80 m² auf der Parzelle Nr. 1136. Die im Zonenplan 1:2'000 Innerarosa vom 24. November 2002 auf der betroffenen Flächen ausgeschiedene Dorfzone wird daher (mangels Rodungsbewilligung) nicht genehmigt. Dementsprechend kann auch die auf dieser Parzelle im GGP festgelegte Baulinie nicht genehmigt werden.

Die vorstehend erwähnten Nichtgenehmigungen verstehen sich unter dem Vorbehalt, dass die Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 bezüglich der entsprechenden Rodungsentscheide in Rechtskraft erwächst.

Die übrigen in den Zonenplänen 1:2'000 als „Waldgrenze statisch“ eingetragenen Waldgrenzen geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden. Damit kommt diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zu.

4. Gefahrenzonen

Gemäss den von der Regierung mit Beschluss Nr. 969 am 6. Mai 1997 beschlossenen Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung sind Gefahrenzonen grundsätzlich nur noch in den dauernd besiedelten Räumen flächendeckend auszuscheiden. Im nicht dauernd besiedelten Raum werden Gefahrenzonen nur noch ausgeschieden, soweit dort in einem zusammenhängenden Gebiet locker gestreute Bauten vorhanden sind (z.B. Maiensässgebiet).

Die Räume für die flächendeckende Ausscheidung der Gefahrenzonen werden durch die Bezeichnung von Erfassungsbereichen definiert. Ausserhalb der Erfassungsbereiche können keine Gefahrenzonen festgesetzt beziehungsweise genehmigt werden. Bei der Beschlussfassung der vorliegenden Planungsmittel durch die Gemeinde lag die Ausscheidung der Erfassungsbereiche noch nicht vor. In der Zwischenzeit sind diese Arbeiten jedoch abgeschlossen und die Erfassungsbereiche somit bekannt. Die vorliegenden Gefahrenzonen können folglich nur innerhalb der Erfassungsbereiche genehmigt werden. Die Erfassungsbereiche werden praxisgemäss auf Deckpausen dargestellt, welche den Zonenplänen überlagert werden können. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Deckpausen zu erstellen.

Bezüglich der Gefahrenzonen ist im Weiteren zu bemerken, dass die Gefahrenkommission derzeit weitergehende Abklärungen, insbesondere betreffend Hochwassergefahren, vornimmt. Sobald die entsprechenden Ergebnisse vorliegen, werden sich unter Umständen Änderungen an den Nutzungszonen aufdrängen. Die Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung ist mit einem entsprechenden generellen Vorbehalt zu verknüpfen.

5. Grünzone

Infolge Gutheissung der Beschwerde der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1231 wird die auf dieser Parzelle ausgeschiedene Grünzone nicht genehmigt, und die entsprechende Fläche wird der Kernzone A zugewiesen.

6. Landwirtschaftszone im Gebiet Prätschli

Bezüglich der Zonenfestlegungen im Gebiet Prätschli ist zu bemerken, dass in diesem Gebiet die Realisierung einer grossen, rund 6 ha umfassenden Wellness-Resort-Anlage (u.a. mit einem 4-Stern-Hotel und einem Dorfhôtel) zur Diskussion steht. Die Genehmigung der Zonenfestlegungen im Gebiet „Prätschli“ ist folglich mit dem Hinweis zu verbinden, dass die Ortsplanung in diesem Bereich kurzfristig unter Umständen eine grundlegende Änderung erfahren könnte.

7. Schneedeponiezone

Die Gemeinde hat im Zonenplan 1:2'000 Innerarosa im Gebiet „Brüggli“ eine Zone übriges Gemeindegebiet mit einer überlagerten Schneedeponiezone ausgeschieden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die festgestellte Waldgrenze innerhalb dieser Schneedeponiezone verläuft. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Zone übriges Gemeindegebiet, der Schneedeponiezone sowie der statischen Waldgrenze ist deshalb zu sistieren, bis eine forstrechtliche Regelung vorliegt.

8. Wintersportzone

8.1 Schlittelbahn Prätschli - Obersee

In den Zonenplänen 1:2'000 Seehalde - Prätschli und Zentrum wurde eine Wintersportzone für die Schlittelbahn Prätschli - Obersee ausgeschieden. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wurde zur Behebung von Nutzungskonflikten mit anderen Verkehrsteilnehmern und Fussgängern der Startbereich der Schlittelbahn weiter nach unten versetzt. Das DIV stimmte dem Bauvorhaben im BAB-Verfahren mit Verfügung vom 3. Juli 2003 zu.

Da die vorliegende Ortsplanung vor der erwähnten Anpassung der Projektpläne beschlossen wurde, stimmen Planung und Wirklichkeit nicht mehr überein. Im durchgeführten Anhörungsverfahren hat sich die Gemeinde Arosa mit der Nichtgenehmigung des betreffenden Abschnittes der Wintersportzone im Startbereich der Schlittelbahn einverstanden erklärt. Die oberhalb des im BAB-Verfahren bewilligten Startbereiches der Schlittelbahn ausgeschiedene Wintersportzone wird somit nicht genehmigt.

8.2 Langlaufloipe Maran - Wolfboden - Prätschalp

Die Wintersportzone für die neue Langlaufloipe Maran - Wolfboden - Prätschalp bedarf vorgängig der Genehmigung noch einer Rodungsbewilligung. Diese Rodungsbewilligung liegt zurzeit nicht vor. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Wintersportzone für die Langlaufloipe ist somit zu sistieren.

9. Lärmschutz

ES-Aufstufungen

Den Wohnzonen ist gemäss der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) eine Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuweisen.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Wohn- und Gewerbezone wurden die Wohnzone W2 auf der Parzelle Nr. 154 und die Wohnzone W3 auf der Parzelle Nr. 1941 im Gebiet Neubach der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es wurden somit ES-Aufstufungen beschlossen. Die unüberbaute Parzelle Nr. 1941 wurde von der Gewerbezone neu in eine Wohnzone W3 umgezont, wodurch die Beschränkung des Wohnanteils aufgehoben wurde. Die Parzelle Nr. 154 befand sich bereits im rechtskräftigen Zonenplan 1:2'500 vom 4. Dezember 1988 in der Wohnzone (Bauzone 3a). Untersuchungen über die Lärmbelastung in diesem Gebiet liegen nicht vor.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung haben sich die den verschiedenen Nutzungszonen zuzuordnenden Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 Abs. 1 LSV zu richten, wobei Ausnahmen denkbar sind (BGE 117 Ib 125 betreffend Massnahmen gegen die Entleerung der Innengebiete). Der Gesetzgeber hat in Art. 43 Abs. 2 LSV eine Ausnahme ausdrücklich geregelt. Danach können für Teile von Nutzungszonen dann Aufstufungen vorgenommen werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Es stellt sich nun die Frage, ob eine solche Aufstufung in jedem Fall vorgenommen werden kann, oder ob gewisse Vorgaben eingehalten werden müssen. Gemäss Art. 13 LSV sind nämlich Anlagebetreiber bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes verpflichtet, die notwendigen Sanierungsmassnahmen zu treffen und so die betroffenen Anwohner vor Lärm zu schützen. Mit der Aufstufung werden allfällige Sanierungsfälle entschärft, was im Interesse des Anlagebetreibers, nicht aber der betroffenen Anwohner liegt.

Vorab ist festzuhalten, dass eine Höhereinstufung einer Nutzungszone wegen Lärmvorbelastung grundsätzlich stets zonenwidrig ist, indem sie der zonenmässigen Empfindlichkeitsstufe widerspricht. Eine „zonenwidrige“ Planung kann auch für Teilgebiete nur in Ausnahmefällen genehmigt werden, denn gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG sind die ganzen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst zu verschonen. Art. 43 Abs. 2 LSV darf somit nur in Ausnahmefällen angewendet werden und nicht etwa auf Vorrat. Ein solches Vorgehen würde der Zielsetzung der Umweltschutzgesetzgebung widersprechen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips sind Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (erste Stufe des Lärmschutzes; Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz {USG}). Die Massnahmen gegen Lärmemissionen sind dann zu verschärfen, wenn die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (zweite Stufe des Lärmschutzes; Art. 11 Abs. 3 USG). Zur Beurteilung der Frage, ob bloss Emissionsbegrenzungs-massnahmen der ersten Stufe oder darüber hinaus auch solche der zweiten Stufe angeordnet werden müssen, stellt das Gesetz im Wesentlichen auf die Immissionen ab, welche eine Lärmquelle in ihrer Umgebung verursacht. Gestützt auf diesen Stufenbau hat die Gemeinde vor einer allfälligen Aufstufung zunächst abzuklären, ob

und inwieweit die emittierende Anlage (allenfalls unter Gewährung von Erleichterungen im Sinne von Art. 17 USG bzw. Art. 14 LSV) saniert werden kann. Auch gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Entscheid vom 23. März 1995, publiziert in „Umweltrecht und Praxis“, 1995, S. 303ff.) ist von Aufstufungen nur zurückhaltend Gebrauch zu machen. Aufstufungen sollten nur vorgenommen werden, wenn die bestehende Lärmbelastung hoch ist, d.h. mehr als 5 - 7 dB(A) über dem Grenzwert und damit auch über dem Grenzwert nach der Aufstufung liegt. Würde bereits bei verhältnismässig geringen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes eine Aufstufung vorgenommen, würde der Inhaber der lärmproduzierenden Anlage durch die Höhereinstufung von seiner Sanierungspflicht befreit werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung des Umweltschutzgesetzes, denn es ist zu verhindern, dass die Anlageinhaber mit den Mitteln der Aufstufung von ihrer Sanierungspflicht befreit werden (Vallender/Morell, Umweltrecht, § 8 N38). Vielmehr sieht das USG vor, dass Anlagen, welche den Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, saniert werden müssen (vgl. Art. 16 USG).

Gestützt auf die obigen Ausführungen wird der Gemeinde Arosa empfohlen, auf die ES-Aufstufungen zu verzichten und die Parzellen in den Wohnzonen W2 und W3 der ES II zuzuweisen. Wenn die Gemeinde auf die fraglichen ES-Aufstufungen nicht verzichten möchte, ist anhand eines Lärmnachweises darzulegen, dass die Lärmvorbelastung in diesen Gebieten eine Aufstufung in die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe rechtfertigt. Das Genehmigungsverfahren für die Parzelle Nr. 1941 in der Wohnzone W3 und für die Parzelle Nr. 154 in der Wohnzone W2 ist somit zu sistieren.

Im Übrigen können die am 24. November 2002 beschlossenen **Zonenpläne 1:2'000 Seehalde - Prätschli, Zentrum und Innerarosa sowie der Zonenplan 1:10'000 mit Gestaltungselementen** genehmigt werden.

E.

Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 Seehalde - Prätschli, Zentrum und Innerarosa

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in den Generellen Gestaltungsplänen (GGP) 1:2'000 ein formeller Mangel (fehlende Bezeichnung der geschützten Bauten und Kulturobjekte in den Legenden) festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 29. Dezember 2003 wurde die Gemeinde Arosa vom ARP darüber detailliert informiert. Der Gemeindevorstand Arosa stimmte mit Schreiben vom 6. Januar 2004 der Behebung des formellen Mangels in den betroffenen Plänen zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen vorzunehmen.

2. Baulinien (Wald- und Gewässerabstand / reduziert)

2.1 Formelles

In Arosa grenzt ein Grossteil der Bauzonen direkt an Wald. Üblicherweise werden in den Generellen Gestaltungsplänen nur die reduzierten und nicht auch die ordentlichen Waldabstandslinien (10 m) eingetragen. Die Gemeinde Arosa hat zur Verbesserung der Übersichtlichkeit mit einer speziellen Signatur auch die ordentlichen Waldabstände in die GGP eingetragen. Dies erscheint im Falle der Gemeinde Arosa als zweckmässig.

2.2 Materielles

Gemäss Art. 22 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG (ABzKWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber

Niederwald 5 m (ordentlicher Waldabstand). Gemäss Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG kann dieser ordentliche Waldabstand in „Ausnahmefällen“ mittels im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festzulegenden Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden. Zur Konkretisierung des Begriffs „Ausnahmefälle“ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG erliessen das BVFD und das DIV Richtlinien (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher „Ausnahmefall“ zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre, wobei vorgängig alle Möglichkeiten zu einer anderweitigen Herbeiführung der Überbaubarkeit (z.B. durch Landumlegung) zu prüfen sind. Als weitere „Ausnahmefälle“ können sodann unter dem Titel „ausserordentliche Verhältnisse“ folgende Situationen anerkannt werden:

- Wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe;
- Baulücken in bestehenden waldnahen Häuserzeilen;
- Bestehende Bauten im Waldabstandsbereich;
- Ausgleich von Waldausbuchtungen.

2.3 Zu beanstandende Baulinien

Im Lichte der allgemeinen Ausführungen unter Ziffer 2.2 hievore ergeben die folgenden Baulinien Anlass zu Beanstandungen:

- a) Baulinien auf den Parzellen Nr. 1413 (GGP „Innerarosa“); Nr. 937, 233, 431, 13, 1565, 1667 und 1940 (GGP „Zentrum“); Nr. 1479, 878, 1473, 1593, 1594, 1169, 610, 214, 1484, 1485, 1486 und 1516 (GGP „Seehalde - Prätschli“)

Diese Baulinien sind mit Rücksicht auf bereits bestehende Bauten im ordentlichen Waldabstandsbereich festgelegt worden. Bestehende Bauten können, wie einleitend erwähnt, tatsächlich Anlass für die Festlegung von Baulinien bilden, um Gebäudeerweiterungen oder einen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung nicht zu verunmöglichen. Nach konstanter Praxis der Regierung dürfen jedoch solche Baulinien

erstens den Waldabstand nicht noch weiter reduzieren, weshalb die Baulinien bei Bauten innerhalb des Waldabstandsbereiches an die Gebädefassaden zu legen sind. Zweitens dürfen die an die Gebädefassade gelegten Baulinien die Gebäude in ihrer Summe seitlich nicht um mehr als 10 m überschreiten.

Die Baulinien auf den im Titel erwähnten Parzellen sind entweder nicht auf die Gebädefassade gelegt worden und/oder überschreiten die Gebäude in ihrer Summe seitlich um mehr als 10 m. Die Baulinien auf den Parzellen Nr. 1413 (GGP „Innerarosa“); Nr. 937, 233, 431, 13, 1565, 1667 und 1940 (GGP „Zentrum“); Nr. 1479, 878, 1473, 1593, 1594, 1169, 610, 214, 1484, 1485, 1486 und 1516 (GGP „Seehalde - Prätschli“) werden daher an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

b) Baulinie auf der Parzelle Nr. 595 (GGP „Seehalde - Prätschli“)

Die Baulinie auf Parzelle Nr. 595 wurde an die Gebädefassade gelegt, überschreitet das Gebäude jedoch in ihrer Summe um mehr als 10 m. Zur Begründung wird ausgeführt, die Baulinie sei zur Sicherstellung der Überbaubarkeit mit einer zusätzlichen Baute so festgelegt worden.

Wie erwähnt, kann die fehlende Überbaubarkeit einer Parzelle oder eines Parzellenteils Grund für die Festlegung einer Baulinie bilden. Im vorliegenden Fall ist eine Überbauung der Parzelle mit einem zweiten Gebäude auch unter Beachtung des ordentlichen Waldabstandes möglich. Es mag zutreffen, dass eine solche Überbauung weniger zweckmässig erscheint. Dies allein vermag jedoch die fragliche Baulinie nicht zu begründen.

Nach dem Gesagten ist die Baulinie auf Parzelle Nr. 595 an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

c) Baulinie im Bereich der Parzelle Nr. 1285 (GGP „Innerarosa“)

Mit der Baulinie auf der Parzelle Nr. 1285 wird der ordentliche Waldabstand von 10 m dargestellt. Wie vorne erwähnt, ist das Waldfeststellungsverfahren auf dieser Parzelle noch nicht vollständig erfolgt (vgl. Abschnitt D, Ziffer 3.2 lit. d). Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1285 wird folglich an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

d) Baulinie auf der Parzelle Nr. 607 (GGP „Zentrum“)

Gemäss der Ergänzung des Planungs- und Mitwirkungsberichtes erfolgte die Festlegung eines 5-metrigen Waldabstandes auf der Parzelle Nr. 607 mit dem Ziel, dass bei einer Liegenschaftserneuerung die gleichen Volumen wie auf der Nachbarliegenschaften möglich seien. Im Anhörungsverfahren machte die Eigentümerin der Parzelle Nr. 607 geltend, bei unüberbauten Parzellen sei ebenfalls ein Waldabstand von 5 m festgelegt worden. Der reduzierte Waldabstand sei für die Erstellung von Autoabstellplätzen notwendig. Zudem sollten Erweiterungsmöglichkeiten offen gelassen werden, zumal noch nicht konsumierte Ausnützungsziffer bestehe.

Die Begründungen der Gemeinde und der Eigentümerin für einen reduzierten Waldabstand sind nicht stichhaltig. Bei der Nachbarparzelle Nr. 1940 gilt es zu berücksichtigen, dass das bestehende Gebäude innerhalb des 10-metrigen Waldabstandsbereiches liegt. Demgegenüber liegt das Gebäude auf der Parzelle Nr. 607 ausserhalb des Waldabstandes. Sodann wurde die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1940 an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen, da sie in der Summe das Gebäude seitlich um mehr als 10 m überschreitet. Die Baulinien auf unüberbauten Liegenschaften können mit der Situation auf der Parzelle Nr. 607 ebenfalls nicht verglichen werden, da diese Baulinien nur deshalb genehmigt werden können, damit überhaupt eine Überbauung möglich wird. Auf der Parzelle Nr. 607 besteht wie erwähnt bereits ein Gebäude, das auch unter Beachtung des Waldabstandes erweitert werden kann. Zudem sind Autoabstellplätze in aller Regel auch ohne Baulinien innerhalb des Waldabstandsbereiches zulässig, denn das Schutzziel des Waldabstandes betrifft primär Bauten und nicht Anlagen.

Nach dem Gesagten kann die Baulinie auf der Parzelle Nr. 607 nicht genehmigt werden.

e) Baulinie auf der Parzelle Nr. 674 (GGP „Zentrum“)

Gemäss der Ergänzung des Planungs- und Mitwirkungsberichtes wurde auf der Parzelle Nr. 674 eine Baulinie mit einem Waldabstand von 2.5 m mit dem Ziel festgelegt, dass genügend Raum für die Erweiterung des Hotels Allegra Isla zur Verfügung ste-

he. Das Erweiterungskonzept sehe An- und Nebenbauten im Nord-/Nordwesten sowie eine Parkplatzerweiterung vor. Die Eigentümer führten im Anhörungsverfahren im Wesentlichen aus, eine sinnvolle Erweiterung des Hotelbetriebes sei nur gegen den Wald möglich. Es sei vorgesehen, einen Wellness- und/oder Konferenztrakt gegen den Wald zu bauen. Bereits beim Waldhotel sei ein Waldabstand von 5 m genehmigt worden, weshalb aus Gründen der Rechtsgleichheit auch für das Hotel Allegra Isla der reduzierte Waldabstand zu genehmigen sei.

Vorab ist festzustellen, dass das DIV im Rahmen einer vorzeitigen Inkraftsetzung gemäss Art. 37 Abs. 5 KRG auf der Parzelle Nr. 2032 (Waldhotel) auf einer Länge von 33 m einen reduzierten Waldabstand von 5 m genehmigt hat. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 674 möchten jedoch einen reduzierten Waldabstand von 2.5 m. Somit können sie sich nicht auf das Gleichheitsgebot berufen, insbesondere weil auf der Parzelle Nr. 672 (Waldhotel) der Waldabstand von 2.5 m ebenfalls nicht genehmigt werden kann.

Weiter machen die Gemeinde und die Grundeigentümer geltend, dass sie wegen Erweiterungsprojekten auf einen Waldabstand von 2.5 m angewiesen seien. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Es muss einleitend festgestellt werden, dass für Parkplätze und Erschliessungsstrassen innerhalb des ordentlichen oder reduzierten Waldabstandes die Möglichkeit besteht, eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG zu erwirken. Sodann anerkennt die Regierung zwar die grossen privaten Interessen der Grundeigentümer, doch vermögen diese die öffentlichen Interessen an einem grösseren Waldabstand als lediglich 2.5 m nicht zu überwiegen. Vielmehr gilt es festzuhalten, dass mit einer guten Planung für eine Erweiterung des Hotels durchaus Möglichkeiten unter Beachtung des grösseren Waldabstandes bestehen. Ob eine Baulinie mit einem grösseren Waldabstand genehmigt werden könnte, muss nicht an dieser Stelle beurteilt werden. Dafür müssten die Eigentümer vielmehr gestützt auf konkrete Projektvorgaben stichhaltige Gründe vorbringen.

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 674 kann somit nicht genehmigt werden.

f) Baulinie auf Parzelle Nr. 1798 (GGP „Seehalde - Prätschli“)

Auf der Parzelle Nr. 1798 wurde eine Baulinie mit einem Abstand von 9 m festgelegt. Die Parzelle ist mit einem Gebäude überbaut, das vollständig ausserhalb des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandsbereiches liegt. Allfällige Gebäudeerweiterungen oder Anbauten liessen sich problemlos ausserhalb des ordentlichen Waldabstandsbereiches verwirklichen. Im Anhörungsverfahren wurde für die Parzelle Nr. 1798 keine weitere Begründung für den um 1 m reduzierten Waldabstand vorgebracht.

Die Parzelle Nr. 1798 liegt oberhalb einer Strasse. Bei einer Strassenbreite von 4 m und einem einzuhaltenden Strassenabstand von 5 m könnte somit in einem Waldabstand von 9 m gebaut werden. Irgendwelche zwingende Gründe für die Reduktion um 1 m wurden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Der Wunsch nach einer möglichst optimalen Überbaubarkeit einer Parzelle ist zwar verständlich, rechtfertigt jedoch nicht die Festlegung einer Baulinie.

Nach dem Gesagten kann die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1798 nicht genehmigt werden.

g) Baulinie auf Parzelle Nr. 672 (GGP „Zentrum“)

Die Baulinie auf Parzelle Nr. 2032, welche eine Reduktion des Waldabstandes auf 5 m bezweckt, war, wie erwähnt, bereits Gegenstand eines Verfahrens zur vorzeitigen Inkraftsetzung. Im Zuge dieses Verfahrens wurde diese Baulinie vorzeitig genehmigt, um ein konkretes Bauvorhaben zu ermöglichen. Der vorgesehene, auf 2.5 m reduzierte Waldabstand auf Parzelle Nr. 672 lässt sich demgegenüber nicht rechtfertigen. Die Parzelle ist mit der Hauptbaute des Waldhotels überbaut, das vollständig ausserhalb des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandsbereiches liegt. Im Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Begründungen angeführt, welche eine Reduktion auf 2.5 m rechtfertigen könnten. Die Regierung anerkennt zwar die grossen privaten Interessen der Grundeigentümerin, doch vermögen diese die öffentlichen Interessen an einem grösseren Waldabstand als lediglich 2.5 m nicht zu überwiegen. Vielmehr gilt es festzuhalten, dass mit einer guten Planung für eine Erweiterung des Hotels durchaus Möglichkeiten unter Beachtung des ordentlichen Waldabstandes oder eines leicht reduzierten Waldabstandes bestehen. Der Umstand allein, dass der Wald durch eine Strasse und teilweise eine Mauer abgetrennt ist, vermag für sich allein noch nicht eine Baulinie zu rechtfertigen.

Nach dem Gesagten kann die Baulinie auf der Parzelle Nr. 672 nicht genehmigt werden.

h) Baulinie auf Parzelle Nr. 1752 (GGP „Zentrum“)

Diese Baulinie wird von der Gemeinde damit begründet, dass auf dem Betriebsareal der Abwasserreinigungsanlage für anstehende Erweiterungen ein Höchstmass an Erweiterungsmöglichkeit zu gewähren ist, da gegen Osten (Richtung Welschtobelbachbett) aufgrund der Hochwasser-Gefahrensituation eine Ausdehnung beinahe unmöglich sei. Die Gemeinde erwägt nach Anhörung, dass eine Erweiterung der Kläranlage voraussichtlich gegen Süden oder Osten erfolgen wird, womit zumindest die gegen Westen festgelegte Waldabstandslinie von 1.5 m südlich des Plessurweges (zumindest heute) unbegründet ist.

Nach dem Gesagten wird die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1752 bezüglich des Abschnittes südlich des Plessurweges nicht genehmigt.

i) Baulinie auf Parzelle Nr. 1043 (GGP „Zentrum“)

Auf der Parzelle Nr. 1043 wurde eine Baulinie mit einem Waldabstand von 5 m festgelegt. Die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Parzelle wird heute als Parkplatz genutzt. In der Ergänzung des Planungs- und Mitwirkungsberichtes wurde die Baulinie mit der Erstellung von möglichen Hochbauten (z.B. Unterstand, Betriebsgebäude, Tiefgarageneinfahrt usw.) begründet. In der Anhörung begründete die Eigentümerin die Baulinie damit, allfällige Optionen offen zu haben.

Es gilt festzuhalten, dass die heutige Parkplatznutzung auch ohne Baulinie weiterhin möglich ist. Sodann besteht für nichtforstliche Kleinbauten ($< 25 \text{ m}^2$) die Möglichkeit, innerhalb des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG zu erwirken. Zurzeit liegen keine Gründe für die Festlegung eines tieferen Waldabstandes vor. Allein der Wunsch, möglichst alle Optionen bei einer allfälligen Überbauung offen zu haben, reicht nicht aus. Auch ein Verweis auf die Nachbarparzellen Nr. 1044 und Nr. 1438 vermag die fragliche Baulinie nicht zu begründen, denn diese Parzellen sind bereits überbaut.

Nach dem Gesagten kann die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1043 nicht genehmigt werden.

2.4 Abschliessende Bemerkungen zu Waldabstandslinien

Einige Waldabstandslinien wurden von der Gemeinde im Wesentlichen wohl mit Rücksicht auf bereits bestehende Bauten im ordentlichen Waldabstandsbereich festgelegt, um den Besitzstand im Falle von Zerstörung oder Abbruch sowie angemessene Gebäudeerweiterungen oder Anbauten zu gewährleisten. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass eigens zu diesem Zweck der Art. 27 ABzKWaG mit einem neuen Absatz 2 ergänzt wurde, so dass der Besitzstand sowie angemessene Erweiterungen und Anbauten bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich künftig auch ohne Festlegung von Waldabstandslinien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan gewährleistet sind. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Parkplätze, Zufahrten, Gartensitzplätze sowie An- und Nebenbauten bis zu 25 m² besteht.

3. Baugestaltungslinien

Gemäss Generellen Gestaltungsplänen sind verschiedene Baugestaltungslinien entlang von Strassen festgelegt worden. Das bedeutet, dass neue Gebäude im vorgegebenen Abstand zum Strassenrand erstellt werden müssen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei solchen Neubauten aus verkehrstechnischen Gründen wohl keine vorgelagerten Zufahrten, Parkplätze und ähnliches bewilligt werden können.

Im Übrigen können die am 24. November 2002 beschlossenen **Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 Seehalde - Prätschli, Zentrum und Innerarosa** genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Innerarosa, Zentrum und Seehalde - Prätschli

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr

1. Erschliessungsstrassen

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr 1:2'000 Seehalde - Prätschli wurde eine Erschliessungsstrasse (Privateigentum) über die Parzellen Nr. 1352 und 655 festgelegt. Die geplante neue Linienführung tangiert Wald. Gemäss Verfügung vom 25. März 2004 verweigert das BVFD die Rodung von 306 m² auf der Parzelle Nr. 1352 und von 200 m² auf der Parzelle Nr. 655. Die im GEP Verkehr 1:2'000 Seehalde - Prätschli vom 24. November 2002 auf den erwähnten Parzellen festgelegte Erschliessungsstrasse (Privateigentum) ist somit mangels Rodungsbewilligung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Diese Zurückweisung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 betreffend dieser Rodungsfrage in Rechtskraft erwächst.

2. Geplantes Parkhaus „Innere Poststrasse“

Gemäss Generellem Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Innerarosa ist ein neues Parkhaus vorgesehen. Die Erschliessung ab der kantonalen Verbindungsstrasse ist im Generellen Erschliessungsplan nicht geregelt. Die Gemeinde wird auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 79 des Strassengesetzes hingewiesen.

Im Übrigen können die am 24. November 2002 beschlossenen **Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Innerarosa, Zentrum und Seehalde – Prätschli** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr** genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Ver- und Entsorgung

Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Ver- und Entsorgung vom 24. November 2002 kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 24. November 2002 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG) und folgenden Vorbehalten, Hinweisen, Anweisungen und Anliegen genehmigt:

- a) Art. 44 (Zonenschema)

Bei der Wohnzone 2 wird beim Störungsgrad (1) und bei der Empfindlichkeitsstufe (II) die Fussnote ³ („Für einzelne Teilgebiete gilt der Störungsgrad 2 bzw. die Empfindlichkeitsstufe III (siehe Zoneplan)“) eingefügt.

- b) Art. 14 (Bewilligungspflicht)

Die Genehmigung von Art. 14 Abs. 2 lit. j und k BauG erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die genannten Bestimmungen ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar sind.

Im Übrigen wird die Gemeinde auf die Bewilligungstatbestände in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei hingewiesen.

- c) Art. 15 (Befreiung von der Bewilligungspflicht)
Die Genehmigung von Art. 15 lit. a und b BauG erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die genannten Bestimmungen ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar sind.
 - d) Art. 45 (Ausnützungsziffer)
Die Genehmigung von Art. 45 Abs. 4 lit. b, c, f, g und i sowie von Abs. 5 BauG erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die genannten Bestimmungen ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar sind.
 - e) Art. 75 (Bau, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung)
Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der nächsten Revision einen dem Art. 22 KGSchG Rechnung tragenden Baugesetzesartikel zu erlassen. Dabei wird der Gemeinde empfohlen, sich an die Bestimmungen des Musterbaugesetzes zu halten.
 - f) Art. 102 (Baugespann)
Die Gemeinde wird ersucht, das Bezirkstiefbauamt jeweils über Profilierungen entlang der Kantonsstrasse zu informieren.
2. Die **Zonenpläne 1:2'000 Seehalde - Prätschli, Zentrum, Innerarosa und der Zonenplan 1:10'000 mit Gestaltungselementen**, alle vom 24. November 2002, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG) und folgenden Vorbehalten, Anpassungen, Feststellungen und Hinweisen genehmigt:
- a) Das ARP wird beauftragt, das Datum der Gemeindeabstimmung in einem Exemplar des Zonenplanes 1:10'000 mit Gestaltungselementen zu korrigieren.
 - b) Die (statischen) Waldabgrenzungen auf den Parzellen Nr. 657, 1834, 1351 und 1512 (Gebiet Waldwinkel) werden nicht entsprechend dem Zonenplan vom 24. November 2002, sondern nach dem neuen Waldfeststellungsplan 1:2'000 vom 9. Januar 2004 festgesetzt.

Die Forstwirtschaftszonen auf den genannten Parzellen werden bezüglich der Flächen, die gemäss diesem neuen Waldfeststellungsplan vom 9. Januar 2004 nicht mehr als Wald gelten, zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der betreffenden Flächen zu einer anderen raumplanerischen Nutzungszone, zurückgewiesen.

- c) Die (statischen) Waldabgrenzungen auf den Parzellen Nr. 1850 und 1996 (Gebiet Sonnenbergstrasse / Waldpromenade) werden nicht entsprechend dem Zonenplan vom 24. November 2002, sondern nach dem Waldfeststellungsplan 1:1'000 Ausschnitt Sonnenbergstrasse/Waldpromenade vom 11. September 2002 / 2. Juli 2003 festgesetzt.

Die Forstwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 1996 wird bezüglich der Fläche, die gemäss diesem neuen Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002 / 2. Juli 2003 nicht mehr als Wald gilt, an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der betreffenden Flächen zu einer anderen raumplanerischen Nutzungszone, zurückgewiesen.

- d) Die (statische) Waldabgrenzung auf der Parzelle Nr. 1356 wird nicht nach dem Zonenplan vom 24. November 2002, sondern nach dem Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002 resp. gemäss der Waldfeststellungsverfügung des BVFD vom 5. Februar 2003 festgesetzt.

Die Forstwirtschaftszone auf der genannten Parzelle Nr. 1356 wird bezüglich der Fläche, die gemäss diesem Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002 nicht mehr als Wald gilt, an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- e) Die (statischen) Waldabgrenzungen im Bereich Wohnzonen 2 (zweite Nutzungsetappe) auf den Parzellen Nr. 1170, 1344 und 1287 werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- f) Die dreiecksförmige Landwirtschaftszone und Wintersportzone nördlich der Parzelle Nr. 1285 werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

g) Folgende Zonen werden mangels Rodungsbewilligung nicht genehmigt:

- Wohnzone 1 (W1) im Bereich der nicht bewilligten Rodungsfläche von 200 m² auf der Parzelle Nr. 655.
- Übriges Gemeindegebiet im Bereich der nicht bewilligten Rodungsfläche von 306 m² auf der Parzelle Nr. 1352.
- Wohnzonen 1 (W1) auf den Parzellen Nr. 1193, 1165, 1355 und 1356 im Bereich der nicht bewilligten Rodungsflächen von 149 m² (Parzelle Nr. 1193), 101 m² (Parzelle Nr. 1165), 66 m² (Parzelle Nr. 1355) und 32 m² (Parzelle Nr. 1356).
- Dorfzone (D) im Bereich der nicht bewilligten Rodungsfläche von 80 m² auf der Parzelle Nr. 1136.

Diese Nichtgenehmigungen erfolgen unter dem Vorbehalt, dass die Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 bezüglich der entsprechenden ablehnenden Rodungsentscheide in Rechtskraft erwächst.

- h) Die Golfzone, Landwirtschaftszone und Wintersportzone auf der Parzelle Nr. 1354 (nördlich der Parzellen Nr. 1193, 1165 und 1155) werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen, soweit diese Zonen Flächen betreffen, die gemäss Waldfeststellungsplan vom 11. September 2002 Wald darstellen.
- i) Das Genehmigungsverfahren bezüglich sämtlicher die Parzelle Nr. 1360 betreffenden Planinhalte wird mangels Rodungsbewilligung resp. wegen laufenden Rechtsmittelverfahren betreffend Waldfeststellung sistiert.
- j) Alle übrigen Waldfeststellungen werden genehmigt, womit diesen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zukommt.
- k) Den Gefahrenzonen ausserhalb der Erfassungsbereiche kommt nur Informationscharakter zu. Das ARP wird beauftragt, Deckpausen der Erfassungsbereiche herzustellen.

- l) Die Genehmigung der von der Gemeinde am 24. November 2002 beschlossenen Nutzungspläne erfolgt generell unter dem Vorbehalt, dass sich aufgrund der laufenden Abklärungen über die Gefahrensituation, insbesondere an den Gewässern, unter Umständen schon kurzfristig wieder Änderungen an den Nutzungszonen aufdrängen.
- m) Die Grünzone auf der Parzelle Nr. 1231 wird nicht genehmigt, und die entsprechende Fläche wird neu der Kernzone A zugewiesen (Beschwerdeergebnis).
- n) Die Genehmigung der Zonenfestlegungen im Gebiet „Prätschli“ erfolgt mit dem Hinweis, dass die Ortsplanung in diesem Bereich unter Umständen kurzfristig eine grundlegende Änderung erfahren könnte.
- o) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Zone übriges Gemeindegebiet, der Schneedeponiezone sowie der angrenzenden statischen Waldgrenze beim „Brüggli“ wird sistiert, bis eine hinreichende forstrechtliche Regelung vorliegt.
- p) Die für die Schlittelbahn ausgeschiedene Wintersportzone wird hinsichtlich des oberhalb des im BAB-Verfahren zugestimmten Startbereichs gelegenen Zonenabschnittes im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt.
- q) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Wintersportzone für die Langlaufloipe Maran - Wolfboden - Prätschalp wird sistiert, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.
- r) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Wohnzone W3 auf der Parzelle Nr. 1941 sowie bezüglich der Wohnzone W2 auf der Parzelle Nr. 154 wird sistiert, bis anhand einer Lärmuntersuchung nachgewiesen ist, dass die für diese Parzellen beschlossenen Aufstufungen in die nächsthöhere Lärmempfindlichkeitsstufe gesetzeskonform sind.

3. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 Innerarosa, Zentrum und Seehalde - Prätschli**, alle vom 24. November 2002, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgender Korrektur (Korrektur gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG) und mit folgenden Vorbehalten und Hinweisen genehmigt:

- a) Das ARP wird beauftragt, die Legende mit der Kategorie „geschützte Bauten und Kulturobjekte“ zu ergänzen.
- b) Die Waldabstandslinien auf folgenden Parzellen werden nicht genehmigt:

GGP Zentrum: Parzellen Nr. 607, 674, 672, 1752 (Abschnitt südlich des Plessurweges), 1043

GGP Seehalde - Prätschli: Parzelle Nr. 1798

- c) Die Waldabstandslinien auf den folgenden Parzellen werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen:

GGP Innerarosa: Parzellen Nr. 1413

GGP Zentrum: Parzellen Nr. 937, 233, 431, 13, 1565, 1667, 1940

GGP Seehalde - Prätschli: Parzellen Nr. 1479, 878, 1473, 1593, 1594, 1169, 610, 214, 1484, 1485, 1486, 1516, 595

Der Gemeinde wird angesichts der Regelung von Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG empfohlen, auf eine Überarbeitung dieser zurückgewiesenen Baulinien zu verzichten, d.h. auf den betreffenden Parzellen überhaupt keine Baulinien mehr festzulegen.

- d) Die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 1285 wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- e) Die Waldabstandslinien auf den Parzellen Nr. 657, 1834, 1512 und 1351 werden wegen neuen Waldfeststellungen an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- f) Folgende Waldabstandslinien werden mangels Rodungsbewilligung nicht genehmigt:

GGP Innerarosa: Parzelle Nr. 1136

GGP Seehalde - Prätschli: Parzellen Nr. 655, 1356

Diese Nichtgenehmigungen erfolgen unter dem Vorbehalt, dass die Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 bezüglich der entsprechenden ablehnenden Rodungsentscheide in Rechtskraft erwächst.

- g) Das Genehmigungsverfahren für die Waldabstandslinien auf der Parzelle Nr. 1360 wird sistiert.
- h) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für alle baulichen Vorhaben entlang der Kantonsstrasse eine Genehmigung des Tiefbauamtes einzuholen ist (Art. 76 des kantonalen Strassengesetzes).
4. Die **Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Innerarosa, Zentrum und Seehalde - Prätschli sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr**, alle vom 24. November 2002, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Die im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Seehalde - Prätschli auf den Parzellen Nr. 1352 und 655 enthaltene Festlegung „bestehende Erschliessungsstrasse im Privateigentum“ wird mangels Rodungsbewilligung nicht genehmigt. Diese Nichtgenehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Verfügung des BVFD vom 25. März 2004 betreffend dieser Rodungsfrage in Rechtskraft erwächst.
- b) Die Gemeinde wird bezüglich des geplanten Parkhauses in Innerarosa auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes hingewiesen.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 Ver- und Entsorgung** vom 24. November 2002 wird genehmigt.

6. Der Gemeindevorstand Arosa wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2002 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Das ARP wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
9. Die Beschwerde der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1360 wird sistiert. Die übrigen Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Dr. C. Riesen