

Kanton Graubünden



**Gemeinde Arosa**

---

**Ortsplanung Überarbeitung**

**Planungsbericht**

|     |                                                               |   |
|-----|---------------------------------------------------------------|---|
| 1   | AUSGANGSLAGE .....                                            | 2 |
| 1.1 | Genehmigungsbeschluss der Regierung .....                     | 2 |
| 1.2 | Entflechtung von Wald und Bauzone.....                        | 2 |
| 1.3 | Waldabstandslinien.....                                       | 2 |
| 2   | ÄNDERUNGEN ZONENPLAN .....                                    | 3 |
| 2.1 | Neue Nutzungszonen aufgrund geänderter Waldfestsstellung..... | 3 |
| 3   | ÄNDERUNGEN GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (GGP) .....             | 4 |
| 3.1 | Baulinien (reduzierter Waldabstand) .....                     | 4 |
| 3.2 | Rechtliches.....                                              | 4 |
| 3.3 | Überprüfung Baulinien (BL) durch die Gemeinde.....            | 5 |
| 3.4 | Neue Baulinien .....                                          | 6 |
| 3.5 | Aufzuhebende Baulinie .....                                   | 7 |
| 4   | MITWIRKUNG UND AUFLAGE.....                                   | 7 |
| 4.1 | Mitwirkung .....                                              | 7 |
| 4.2 | Auflage .....                                                 | 7 |
| 5   | BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDE AROSA .....               | 7 |



## **1 AUSGANGSLAGE**

### **1.1 Genehmigungsbeschluss der Regierung**

Mit Beschluss vom 6. April 2004 (Protokoll Nr. 482) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Revision der Ortsplanung Arosa. Dieser Beschluss wurde am 23. April 2004 ordnungsgemäss in der Aroser-Zeitung publiziert und ist inzwischen – soweit dagegen keine Rechtsmittel ergriffen wurden – in Rechtskraft erwachsen.

Die Regierung hat verschiedene Pläne bezüglich Teile der Waldausscheidung und der verschiedener Waldabstandslinien (Baulinien) nicht genehmigt bzw. zur Überarbeitung und Neufestlegung an die Gemeinde zurückgewiesen.

### **1.2 Entflechtung von Wald und Bauzone**

Mit der Revision der Ortsplanung bezweckte 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.

### **1.3 Waldabstandslinien**

Waldabstandslinien sind eine spezielle Art von Baulinien. Sie ermöglichen insbesondere eine Reduktion des ordentlichen Waldabstandes von 10 m (Hochwald) bzw. 5 m (Niederwald). Sie sind im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Die Voraussetzungen zum Erlass von solchen Baulinien werden in der kantonalen Forstgesetzgebung geregelt (vgl. Ausführungen unter Ziff. 3.2).

## 2 ÄNDERUNGEN ZONENPLAN

### 2.1 Neue Nutzungszonen aufgrund geänderter Waldfestsstellung

Gestützt auf den Ausgang der verschiedenen Einsprache- respektive Rekursverfahren ergaben sich gegenüber den in den Zonenplänen 1:2'000 festgelegten statischen Waldgrenzen in verschiedenen Gebieten Änderungen. Dort wo bestimmte Flächen nicht mehr als Wald gelten, hat die Regierung den Zonenplan an die Gemeinde Arosa zurückgewiesen, mit dem Auftrag, für diese Flächen eine Grundnutzung festzulegen.

Die zuständigen Organe der Gemeinde haben den Sachverhalt geprüft und entsprechende Vorschläge zur Anpassung des Zonenplanes ausgearbeitet. In der Regel handelt es sich um kleine Flächen, die jeweils der angrenzenden Nutzungszone zugewiesen wurde. Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

Die Zonenplanänderung sind zur besseren Lesbarkeit auf Planausschnitten im Massstab 1:1'000 / 1:500 dargestellt. Dadurch sind auch kleinste Änderungen noch sichtbar. Die einzelnen Planausschnitte sind auf einer Übersicht dargestellt.

| Parz. Nr. | Gebiet                | Regelung ZP 2002                 | Regelung ZP 2005                 | Begründung / Bemerkung                           | Dispos. RB | Pl. Nr. |
|-----------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|------------|---------|
| 657       | Waldwinkel            | Forstwirtschaftsz.               | Wohnzone 1                       | neue Waldfestsstellung                           | 2b         | 1       |
| 1834      | Waldwinkel            | Forstwirtschaftsz.               | Wohnzone 1                       | neue Waldfestsstellung                           | 2b         | 1       |
| 1351      | Waldwinkel            | Forstwirtschaftsz.               | Wohnzone 1                       | neue Waldfestsstellung                           | 2b         | 1       |
| 1512      | Waldwinkel            | Forstwirtschaftsz.               | Wohnzone 1                       | neue Waldfestsstellung                           | 2b         | 1       |
| 655       | Waldwinkel            | Wohnzone 1                       | Forstwirtschaftsz.               | keine Rodungsbewillig.                           | 2g         | 1       |
| 1352      | Waldwinkel            | üG                               | Forstwirtschaftsz.               | keine Rodungsbewillig.                           | 2g         | 1       |
| 1996      | Sonnenbergstrasse     | Forstwirtschaftsz.               | Wohnzone 2                       | neue Waldfestsstellung                           | 2c         | 2       |
| 1360      | Sonnenbergstrasse     | Forstwirtschaftsz.               | Wohnzone 1                       | BGE vom 17.12.2004                               | 2i         | 2       |
| 1193      | Golfplatz/Ringstrasse | Wohnzone 1                       | Forstwirtschaftsz.               | keine Rodungsbewillig.                           | 2g         | 3       |
| 1165      | Golfplatz/Ringstrasse | Wohnzone 1                       | Forstwirtschaftsz.               | keine Rodungsbewillig.                           | 2g         | 3       |
| 1354      | Golfplatz/Ringstrasse | Golfzone/LWZ/WSZ                 | Golf/Forstwz.                    | keine Rodungsbewillig.                           | 2h         | 3       |
| 1355      | Golfplatz/Ringstrasse | Wohnzone 1                       | Forstwirtschaftsz.               | keine Rodungsbewillig.                           | 2g         | 3       |
| 1356      | Golfplatz/Ringstrasse | Wohnzone 1<br>Forstwirtschaftsz. | Forstwirtschaftsz.<br>Wohnzone 1 | keine Rodungsbewillig.<br>neue Waldfestsstellung | 2g<br>2d   | 3       |
| 1170      | Prasura               | statische Waldgr.                | keine stat. Waldgr.              | 2. Nutzungsetappe (NE) ist keine Bauzone         | 2e         | 4       |
| 1344      | Florentinum           | statische Waldgr.                | keine stat. Waldgr.              | vgl. ZP 1:1000 Bauzone für Einheimische          | 2e         |         |
| 1287      | Florrentinum          | statische Waldgr.                | keine stat. Waldgr.              | vgl. ZP 1:1000 Bauzone für Einheimische          | 2e         |         |
| 1285      | Innerarosa            | LWZ / WSZ                        | Forstwirtschaftsz.               | Wald gemäss AfW                                  | 2f         | 6       |
| 1136      | Innere Poststrasse    | Dorfzone                         | Forstwirtschaftsz.               | keine Rodungsbewillig.                           | 2g         | 7       |
| 1231      | Am Mauersteig         | Grünzone                         | Kernzone A                       | Beschwerdeentscheid                              | 2m         | 8       |
| 154       | Neubach               | ES III (Aufstufung)              | ES II                            | Erwägungen RB                                    | 2r         | 12      |
| 1941      | Wätterweid            | ES III (Aufstufung)              | ES II                            | Erwägungen RB                                    | 2r         | 11      |

### 3 ÄNDERUNGEN GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (GGP)

#### 3.1 Baulinien (reduzierter Waldabstand)

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.

Die Regierung hat nun verschiedenen Waldabstandslinien – aus unterschiedlichen Gründen – die Genehmigung versagt. (vgl. Ziff. 3 b und 3f Dispositiv RB Nr. 482 vom 6. April 2004). Diese sind, soweit dagegen keine Rechtsmittel ergriffen wurden, rechtsgültig und somit aus den Plänen zu entfernen. Sie sind folglich auch nicht Gegenstand dieser Bereinigung. Es handelt sich um Baulinien auf den Parzellen Nr.: 607, 655 674, 672, 1043, 1752 und 1798.

Eine ganze Reihe von Waldabstandslinien ist aus Sicht der Regierung zu wenig begründet bzw. unbegründet. Sie wurden daher zur Überprüfung an die Gemeinde zurückgewiesen bzw. der Gemeinde empfohlen auf die Festlegung von Baulinien diesen Grundstücken zu verzichten.

#### 3.2 Rechtliches

##### 3.2.1 Ausnahmen im Sinne von Art. 27 ABzKWaG

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 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. 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 walddnahen Häuserzeilen;
- Bestehende Bauten im Waldabstandsbereich;
- Ausgleich von Waldausbuchtungen.

Diese oben aufgeführten Voraussetzungen sind bei den zurückgewiesenen Waldabstandslinien nach Auffassung der Regierung teilweise nicht erfüllt.

##### 3.2.2 Bestehende Bauten

Verschiedene Baulinien betreffen bestehende Bauten im ordentlichen Waldabstandsbereich, d.h. die Bauten stehen näher als 10 m zum Waldrand. Bestehende Bauten können, wie oben 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 Bauli-



nien 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. Diese Voraussetzungen sind bei verschiedenen der zurückgewiesenen Waldabstandslinien nach Auffassung der Regierung ebenfalls nicht erfüllt.

In diesem Zusammenhang gilt es zudem zu beachten, dass aufgrund von Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich erhöht, erweitert, mit Anbauten versehen oder nach Zerstörung oder Abbruch an Ort und Stelle wieder aufgebaut werden dürfen, sofern und soweit dies nach den massgeblichen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes zulässig ist und sofern der Waldabstand nicht verringert wird. Mit anderen Worten, Waldabstandslinien sind für den Fortbestand und die Erweiterung von bestehenden Bauten gar nicht nötig.

### 3.3 Überprüfung Baulinien (BL) durch die Gemeinde

Die Gemeinde hat die von der Regierung zurückgewiesenen Baulinien (vgl. Ziff. 3 c Dispositiv RB Nr. 482 vom 6. April 2004) nochmals geprüft und im Lichte obiger Ausführungen und der Erwägungen im Regierungsbeschluss (vgl. E. 2.2, E. 2.3 und E. 2.4) folgende Regelung getroffen:

| Parz. Nr. | Gebiet/<br>Nutzungsplan | Regelung GGP 2002       | Regelung GGP 2005                 | Bemerkung              | Pl. Nr. |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------|
| 1413      | Juggahalda              | BL mit reduz. Waldabst. | neue BL mit reduziertem Waldabst. |                        | 7       |
| 937       | Halda                   | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 18      |
| 233       | Rüti                    | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 2       |
| 431       | Rüti                    | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 2       |
| 13        | Juggahalda              | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 2       |
| 1565      | Sonnenbergstr.          | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 2       |
| 1667      | Acherli                 | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 13      |
| 1940      | Chalchofa               | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 11      |
| 1479      | Seehalda                | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 15      |
| 878       | Scheitaboda W.          | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 14      |
| 1473      | Prätschli               | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 10      |
| 1593      | Prätschli               | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 10      |
| 1594      | Prätschli               | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 10      |
| 1169      | Seehalda                | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 14      |
| 610       | Seehalda                | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 15      |
| 1484      | Wätterlugga             | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 16      |
| 1485      | Wätterlugga             | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 16      |

| Parz. Nr. | Gebiet/ Nutzungsplan | Regelung GGP 2002       | Regelung GGP 2005 | Bemerkung              | Pl. Nr. |
|-----------|----------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|---------|
| 1486      | Wätterlugga          | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 16      |
| 1516      | Wätterlugga          | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 16      |
| 595       | Prätschli (Süd)      | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 10      |

Die Gemeinde hat die von der Regierung zurückgewiesenen Baulinien (vgl. Ziff. 3 d Dispositiv RB Nr. 482 vom 6. April 2004) nochmals geprüft und im Lichte obiger Ausführungen und der Erwägungen im Regierungsbeschluss (vgl. E. 2.2, E. 2.3 und E. 2.4) folgende Regelung getroffen:

| Parz. Nr. | Gebiet/ Nutzungsplan | Regelung GGP 2002       | Regelung GGP 2005 | Bemerkung              | Pl. Nr. |
|-----------|----------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|---------|
| 1285      | GGP Innerarosa       | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG | 6       |

Die Gemeinde hat die von der Regierung zurückgewiesenen Baulinien (vgl. Ziff. 3 e Dispositiv RB Nr. 482 vom 6. April 2004) nochmals geprüft und im Lichte obiger Ausführungen und der Erwägungen im Regierungsbeschluss (vgl. E. 2.2, E. 2.3 und E. 2.4) folgende Regelung getroffen:

| Parz. Nr. | Gebiet/ Nutzungsplan | Regelung GGP 2002       | Regelung GGP 2005                 | Bemerkung                       | Pl. Nr. |
|-----------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------|
| 657       | Waldwinkel           | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG          | 1       |
| 1834      | Waldwinkel           | BL mit reduz. Waldabst. | Verzicht auf BL                   | Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG          | 1       |
| 1512      | Waldwinkel           | BL mit reduz. Waldabst. | neue BL mit reduziertem Waldabst. | Parzelle sonst nicht überbaubar | 1       |
| 1351      | Waldwinkel           | BL mit reduz. Waldabst. | neue BL mit reduziertem Waldabst. | Parzelle sonst nicht überbaubar | 1       |

### 3.4 Neue Baulinien

Aufgrund der angepassten Grundnutzung ergibt sich für einzelne Fälle eine neue Ausgangslage. Diese führt zu neuen Baulinien mit einem reduzierten Waldabstand. Es sind dies:

| Parz. Nr. | Gebiet/ Nutzungsplan | Regelung GGP 2002                   | Regelung GGP 2005                      | Bemerkung                                   | Pl. Nr. |
|-----------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|---------|
| 214       | Seehalde             | BL mit 5 m im Osten                 | BL mit 7.5 m im Osten                  | im Norden Baul. gem Art. 27. Abs. 2 ABzKWaG | 17      |
| 1996      | Sonnenbergstrasse    | keine BL da fast nur Wald           | neue BL mit reduziertem Waldabstand    | Parzelle sonst nicht überbaubar             | 2       |
| 1850      | Sonnenbergstrasse    | BL mit reduz. Waldabst. (genehmigt) | neue BL mit reduziertem Waldabstand    | auf Pz. 1995 abgestimmt                     | 2       |
| 1136      | Innere Poststrasse   | BL mit reduz. Waldabst.             | neue BL mit reduziertem Waldabstand    | Parzelle sonst nicht überbaubar             | 7       |
| 797       | Golfplatz            | keine Baulinie                      | neu BL auf bestehende Baute abgestimmt | Baubereich im Golfareal optimal nutzen      | 5       |

Eine neue Situation ergibt sich bezüglich der Parzelle Nr. 1136 an der Inneren Poststrasse. Aufgrund der nicht erteilten Rodungsbewilligung wird der nordwestliche Teil entlang der Längsseite des Grundstücks dem Waldareal zugeschlagen und neu der Forstwirtschaftszone statt der



Dorfzone zugewiesen (vgl. oben unter Ziff. 2.1). Dies hat zur Folge, dass auf der fraglichen Parzelle eine Bauzonentiefe zwischen 13 m und 17 m verbleibt. Bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes von 10 m ist das Grundstück nicht mehr überbaubar. Da die andere Längsseite des Grundstücks durch Innere Poststrasse begrenzt wird, besteht in dieser Richtung kein Handlungsspielraum. Um die Überbaubarkeit der Parzelle zu sichern, wird ein reduzierter Waldabstand von 3 m festgelegt.

### **3.5 Aufzuhebende Baulinie**

Mit dem Bundesgerichtsentscheid betr. Parzelle Nr. 1360 (B. Lüthy) entfällt die Waldfläche auf diesem Grundstück. Die auf dem westlich angrenzenden Grundstück (Parzelle Nr. 849) festgelegte und von der Regierung genehmigte Baulinie (Waldabstandlinie), wird ohne entsprechende Waldfläche auf Parzelle Nr. 1360, hinfällig und kann somit auch formell aufgehoben werden.

## **4 MITWIRKUNG UND AUFLAGE**

### **4.1 Mitwirkung**

Bei den vorliegenden Revisionspunkten handelt es sich hauptsächlich um Änderungen infolge des Regierungsbeschlusses vom 6. April 2004 und aufgrund von Gerichtsentscheiden. Der Handlungsspielraum der Gemeinde Arosa ist folglich sehr klein. Auf den Einsatz einer Planungskommission wird daher verzichtet. Den direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden die angepassten Pläne, vorgängig der öffentlichen Auflage, zur Stellungnahme unterbreitet.

### **4.2 Auflage**

Die öffentliche Auflage im Sinne von Art. 13 BauG und Art. 37 KRG erfolgte vom 25. Februar 2005 bis zum 26. März 2005. Die Publikation erfolgte im Kantonsamtsblatt und in der Aroser Zeitung.

Während der Auflagefrist gingen ein Antrag ein. Die Eingabe wurde vom Gemeinderat behandelt und schriftlich beantwortet.

## **5 BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDE AROSA**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 5. Juni die Teilrevision von Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan zugestimmt.

Die Beschwerdefrist gegen die Urnenabstimmung dauerte vom 10. Juni 2005 bis 30. Juni 2005. Sie wurde ordnungsgemäss im Kantonsamtsblatt sowie im Amtsblatt der Gemeinde (Aroser-Zeitung) vom 9. Juni 2005 bzw. 10. Juni 2005 publiziert.

Kanton Graubünden  
Gemeinde Arosa

---



Teilrevision Ortsplanung  
Wohnzone für Einheimische

Planungsbericht



## Inhaltsverzeichnis

|     |                                        |   |
|-----|----------------------------------------|---|
| 1.  | Anlass                                 | 2 |
| 2.  | Allgemeines                            | 2 |
| 2.1 | Organisation des Planungsträgers       | 2 |
| 2.2 | Ablauf der Planung                     | 2 |
| 3.  | Grundlagen                             | 3 |
| 3.1 | Richtplanung                           | 3 |
| 3.2 | Rechtskräftige Nutzungsplanung         | 3 |
| 3.3 | UEB 2002                               | 4 |
| 3.4 | Projektstudie „Wohnpark Wetterweidweg“ | 4 |
| 4.  | Zonenplan                              | 4 |
| 5.  | Baugesetz                              | 5 |

## Anhang:

- Standortnachweis „Wohnpark Wetterweidweg“, 17. November 2004
- Projektstudie „Wohnpark Wetterweidweg“, 15. Dezember 2004



## 1. Anlass

In den letzten Jahrzehnten wurden viele Zweitwohnungen in Arosa erstellt. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen ist nach wie vor gross. Als Folge davon sind die Baulandpreise derart gestiegen, dass auch einheimische Mittelstandsverdiener kaum mehr in der Lage sind, in Arosa Wohneigentum zu erwerben.

Parallel zur grossen Zunahme an Zweitwohnungen nahm die ständige Wohnbevölkerung zwischen 1980 und 2000 sogar leicht ab. Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ist knapp. Es wird immer schwieriger, qualifizierte Arbeitskräfte nach Arosa zu holen, weil am Ort der entsprechende Wohnraum nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Arosener Gemeinderat wurde verschiedentlich angegangen, das Wohnangebot für Einheimische zu verbessern. Mit dieser Teilrevision beabsichtigt die Gemeinde nun, eine Wohnzone für Einheimische zu schaffen.

Inzwischen hat sich eine Interessengemeinschaft „Wohnraum für Einheimische“ gebildet. In einer Studie hat sie sechs Standorte innerhalb der Bauzone geprüft und dabei festgestellt, dass keiner der untersuchten Standorte sich für eine Wohnzone für Einheimische eignet. Nun schlägt die Interessengemeinschaft vor, ca. 3000 m<sup>2</sup> im Gebiet Wetterweide einzuzonen. Sie hat bereits eine Projektstudie für eine Überbauung entworfen.

## 2. Allgemeines

Die Gemeinde hat beschlossen, diese Teilrevision verfahrensmässig unabhängig von den zurzeit hängigen Teilrevisionen Beschneidung und Prätschli durchzuführen, da kein sachlicher Zusammenhang besteht. Auch der Bevölkerung werden die Teilrevisionen klar getrennt vorgelegt. Durch voneinander losgelöste Verfahren resultiert zudem erfahrungsgemäss ein Zeitgewinn.

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeinderat ist gleichzeitig Planungskommission. Mit eingebunden wird das Bauamt Arosa. Mit der Planungsleitung ist STW AG für Raumplanung beauftragt.

### 2.2 Ablauf der Planung

- |         |                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dez. 03 | Die Interessengemeinschaft „Wohnraum für Einheimische“ beantragt am 17. Dezember 2003 schriftlich die Einzonung im Gebiet Wetterweide unter Beilage der Projektstudie „Wohnpark Wetterweidweg“. |
| Jan. 04 | Die Arosa Bergbahnen AG, die Schweizer Ski+Snowboardschule Arosa und der Hotelierverein Arosa bestätigen den Bedarf für Wohnraum für ihre Mitarbeiter.                                          |



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feb. 04                | Der Gemeinderat Arosa beauftragt die STW AG für Raumplanung mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die Nutzungsplananpassung.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Apr. 04                | Der Gemeinderat Arosa reicht die Unterlagen betr. «Wohnzone für Einheimische» dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung ein.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Aug. 04                | Das Amt für Raumplanung nimmt mit Bericht vom 17. August 2004 zur geplanten «Wohnzone für Einheimische» Stellung. Gestützt auf das verwaltungsinterne Mitwirkungsverfahren kommt das ARP zum Schluss, dass die notwendige Rodungsbewilligung nicht in Aussicht gestellt werden könne und folglich die Vorlage nicht genehmigungsfähig sei.                               |
| Dez. 04                | Der Bürgerrat Chur stimmt einem «Rodungstransfer» (Abtausch einer Rodungsfläche) im Umfang von ca. 3'000 m <sup>2</sup> von Parzelle Nr. 1344 auf Parzelle Nr. 1339 zu.                                                                                                                                                                                                  |
| Jan. 05                | Mit Schreiben vom 6. Januar 2005 reicht der Gemeinderat Arosa dem Amt für Wald Graubünden ein Gesuch für eine Rodungsbewilligung auf Parzelle Nr. 1339 Wetterweideweg ein. Als Kompensation wird auf die Rodung einer Teilfläche (3'000 m <sup>2</sup> ) auf Parzelle Nr. 1344 (Florentinum) verzichtet.                                                                 |
| 25.02.05               | Die öffentliche Auflage der Akten gemäss Art. 37 KRG und Art. 13 BauG Arosa erfolgte vom 25. Februar 2005 bis zum 16. März 2005. Die Auflage wurde in der Aroser Zeitung und im Kantonsamtsblatt ordnungsgemäss publiziert. Während der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde Arosa zwei Eingaben ein. Diese wurde vom Gemeinderat behandelt und schriftlich beantwortet. |
| 19.04.05               | Gemeindeversammlung (Orientierung der Stimmberechtigten)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 05.06.05               | Die Stimmberechtigten von Arosa stimmen der Vorlage zu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10.06.05 –<br>30.06.05 | Öffentliche Auflage gemäss Art. 37a KRG (Beschwerde)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 3. Grundlagen

#### 3.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan (RIP 2000), erlassen von der Regierung am 19.11.02 (RB 1620), genehmigt durch den Bundesrat am 19.09.03.

#### 3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Aroser Bevölkerung hat am 24. November 2002 der Gesamtrevision der Ortsplanung zugestimmt. Die OP-Revision wurde am 6. April 2004 (Protokoll Nr. 482) von der Regierung genehmigt.



### 3.3 UEB 2002

Seit der Erstellung des UEB 2002, erarbeitet im Rahmen der sich noch in der Genehmigung befindlichen Gesamtrevision, hat sich die Bauzonenstatistik unwesentlich verändert. Der UEB wird deshalb nicht aktualisiert.

### 3.4 Projektstudie „Wohnpark Wetterweidweg“

Die Projektstudie umschreibt das Grundstück die geplante Nutzung sowie das vorläufige Raumprogramm. Vorgesehen sind zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Das Projekt sieht eine Bruttogeschossfläche von ca. 2'700m<sup>2</sup> vor mit gesamthaft 23 Wohnungen. Es sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen geplant. Für die Parkierung steht eine Tiefgarage mit 24 Einstellplätzen zur Verfügung. Weitere Einzelheiten können dem Bericht zur Projektstudie entnommen werden.

### 3.5 Standortnachweis

In einer Standortstudie werden, neben dem hier zur Diskussion stehenden Standort Wetterweidweg, sechs mögliche Standorte innerhalb der Bauzone geprüft, die im Eigentum der Bürgergemeinde Arosa oder der Bürgergemeinde Chur sind. Dabei zeigt sich, dass keiner dieser sechs Standorte sich für das geplante Bauvorhaben eignet. Einzelheiten können dem Bericht/Plan «Standortnachweis Wohnpark Wetterweidweg» vom 17. November 2004 entnommen werden.

## 4. Zonenplan

Die zur Umzonung vorgesehen Fläche liegt im Gebiet Wetterweid, südöstlich des Obersees und grenzt direkt an die Dorfzone. Sie befindet sich an zentraler und ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle und von Einkaufsmöglichkeiten. Zu Fuss kann der Bahnhof in knapp 10 Minuten erreicht werden.

Durch die Umzonung nimmt die Aroser Bauzonenfläche um ca. 3'000m<sup>2</sup> oder um 0.3% zu. Umgezont wird eine Bautiefe entlang des Wetterweidwegs. Die Fläche gilt gemäss den UEB-Kriterien als bereits erschlossen.

Gemäss Zonenplan 2002 und in diesem Zusammenhang erfolgter Waldfeststellung betrifft die umzuzonende Fläche zu mehr als 90% Waldareal. Die restliche Fläche liegt im übrigen Gemeindegebiet. Als Voraussetzung für eine Umzonung ist daher eine Rodungsbewilligung nötig. Das entsprechende Verfahren wurde von der Gemeinde Arosa eingeleitet (Schreiben des Gemeinderates Arosa an das Amt für Wald vom 6. Januar 2005). Es ist vorgesehen, auf eine Rodung im Gebiet Florentinum (Parzelle Nr. 1344) im Umfang von ca. 3'000 m<sup>2</sup> zu verzichten. Diese Rodungsfläche wird auf Parzelle Nr. 1339 (Wetterweidweg) transferiert. Dadurch sollen die forstrechtlichen Voraussetzungen für eine «Wohnzone für Einheimische» geschaffen werden.



Die Standortgebundenheit des Rodungsvorhabens wird mit dem Standortnachweis «Wohnpark Wetterweidweg» ausgewiesen (vgl. Anhang).

## 5. Baugesetz

Um eine Wohnzone für Einheimische (WfE) schaffen zu können, muss das Baugesetz (BauG) der Gemeinde Arosa ergänzt werden, weil das rechtskräftige BauG diese Art von Wohnzone nicht vorsieht. Die Bestimmungen werden in einem zusätzlichen Art. 40a aufgenommen. Bauten in der WfE dürfen nur als Erstwohnungen und nicht als Ferienwohnungen genutzt werden. Zweitwohnungen sind nicht gestattet, jedoch sind Mietwohnungen möglich. Dieser Grundsatz wird im Baugesetz festgelegt. Weitere Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt. Dieses liegt im Entwurf vor und wird durch den Gemeinderat erlassen, sobald die Änderung des BauG rechtskräftig ist.

Zudem muss das Zonenschema (Art. 44 BauG) mit den entsprechenden Zonenvorschriften (AZ, Gebäudehöhe, Grenzabstand etc.) angepasst werden. Die Ausnützung, die Gebäudemasse und die Grenzabstände der neuen Wohnzone für Einheimische entsprechen denjenigen der Dorfzone. Im Gegensatz zur Dorfzone sind nur Wohnnutzungen zugelassen. Die Wohnzone für Einheimische wird ihrer Nutzung entsprechend der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.



**Kanton Graubünden  
Gemeinde Arosa**

---



**Teilrevision Ortsplanung  
Erweiterung ZöBA**

**Planungsbericht**

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                  |   |
|-----|----------------------------------|---|
| 1.  | Anlass                           | 2 |
| 2.  | Allgemeines                      | 2 |
| 2.1 | Organisation des Planungsträgers | 2 |
| 2.2 | Ablauf der Planung               | 2 |
| 3.  | Grundlagen                       | 3 |
| 3.1 | Richtplanung                     | 3 |
| 3.2 | Rechtskräftige Nutzungsplanung   | 3 |
| 3.3 | UEB 2002                         | 3 |
| 3.4 | Bauprojekt ARA                   | 3 |
| 3.5 | Standortnachweis / Rodung        | 4 |
| 4.  | Zonenplan                        | 4 |
| 4.1 | Umzonung                         | 4 |
| 4.2 | Waldabstand                      | 4 |
| 5.  | Baugesetz                        | 5 |



## 1. Anlass

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Gemeinde Arosa steht seit der Inbetriebnahme in der Wintersaison 1972/73 im Dauereinsatz. Infolge erreichter oder bereits überschrittener Lebensdauer diverser Einrichtungen und Anlageteile sowie aufgrund von erhöhten gesetzlichen Anforderungen an die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den schwachen Vorfluter Plessur, sind Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen sowie die Kapazitätssteigerung der biologischen Reinigungsstufe unumgänglich geworden. Damit verbunden ist auch eine bauliche Erweiterung. Sie ist zugleich Auslöser und Grundlage für die Anpassung des Zoneplanes.

## 2. Allgemeines

Die Gemeinde hat beschlossen, diese Teilrevision verfahrensmässig losgelöst von weiteren Teilrevisionen (Beschneigung, Wohnzone für Einheimische etc.) durchzuführen, da kein sachlicher Zusammenhang besteht. Auch der Bevölkerung werden die Teilrevisionen klar getrennt vorgelegt. Durch voneinander losgelöste Verfahren resultiert zudem erfahrungsgemäss ein Zeitgewinn.

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeinderat ist gleichzeitig Planungskommission. Mit eingebunden wird das Bauamt Arosa. Mit der raumplanerischen Umsetzung ist STW AG für Raumplanung beauftragt.

### 2.2 Ablauf der Planung

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dez. 04                | Erste Orientierung der STW AG durch die Baubehörde Arosa (23. Dezember 2004).                                                                                                                                                                                                                          |
| Jan. 05                | Besprechung von verschiedenen offenen Fragen mit der Baubehörde Arosa (19. Januar 2005).                                                                                                                                                                                                               |
| Feb. 05                | Ausarbeitung Auflageakten.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 25.02.05               | Die öffentliche Auflage der Akten gemäss Art. 37 KRG und Art. 13 BauG Arosa erfolgte vom 25. Februar 2005 bis zum 16. März 2005. Die Auflage wurde in der Aroser Zeitung und im Kantonsamtsblatt ordnungsgemäss publiziert. Während der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde Arosa keine Eingaben ein. |
| 19.04.05               | Gemeindeversammlung (Orientierung der Stimmberechtigten)                                                                                                                                                                                                                                               |
| 05.06.05               | Die Stimmberechtigten von Arosa stimmen der Vorlage zu.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10.06.05 –<br>30.06.05 | Öffentliche Auflage gemäss Art. 37a KRG (Beschwerde)                                                                                                                                                                                                                                                   |



### **3. Grundlagen**

#### **3.1 Richtplanung**

Kantonaler Richtplan (RIP 2000), erlassen von der Regierung am 19.11.02 (RB 1620), genehmigt durch den Bundesrat am 19.09.03.

#### **3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung**

Massgebliche Nutzungsplanung bildet die von der Bevölkerung am 24. November 2002 beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung, welche am 6. April 2004 (Protokoll Nr. 482) von der Regierung genehmigt wurde.

#### **3.3 UEB 2002**

Seit der Erstellung des UEB 2002, erarbeitet im Rahmen der sich noch in der Genehmigung befindlichen Gesamtrevision, hat sich die Bauzonenstatistik unwesentlich verändert. Der UEB wird deshalb nicht aktualisiert.

#### **3.4 Bauprojekt ARA**

Das vom «team plessur» (Ing. Morgenthaler Ingenieure AG / Ribi + Mazzetta Bauingenieure / IBG B. Graf AG Engineering / Oecotec AG) ausgearbeitete Bauprojekt für die Sanierung und Erweiterung der ARA Arosa umfasst die wichtigsten Einrichtungen und Prozesseinheiten, um die gesetzlich geforderten Abflussqualitäten zu gewährleisten. Schwerpunkt bildet dabei die biologische Reinigungsstufe, welche erweitert werden muss, um die ganzjährige Nitrifikation zur Umwandlung von fischtoxischen und stark Sauerstoff zehrendem Ammonium/Ammoniak zum weniger umweltbedenklichem Nitrat zu ermöglichen.

Wichtigste Neuerung gegenüber der bestehenden Anlage bilden der neue Gebäudekomplex der Biofiltration, welcher südlich der bestehenden Anlage zu stehen kommt. Dieser Neubau hat ein Ausmass von ca. 15 m x 30 m. Er bildet einen markanten Abschluss des ARA-Areal und umfasst einen zusätzlichen Faulwasserstapel neben dem bestehenden Gasometer mit identischen Abmessungen wie Faul- und Schlammstapelraum.

Die Funktionen der bestehenden Gebäude bleiben erhalten. Einzelne Gebäude- und Anlageteile erfahren geringfügige Änderungen, die aber keine Auswirkungen auf die Nutzungsplanung haben.



### 3.5 Standortnachweis / Rodung

Der Standort die Erweiterung der ARA ist durch die bestehende Anlage gegeben. Die vorgesehene Erweiterung nach Süden ist Ergebnis eines umfassenden Variantenstudiums, bei dem sieben verschiedene Verfahren und Verfahrenskombinationen auf system- und anlagespezifische Vor- und Nachteile untersucht wurden. Als Bestvariante resultierte die nun vorliegende Kombination des Belebtschlammssystems mit einer nachgeschalteten Biofiltration.

Für die geplante ARA-Erweiterung ist eine Rodung erforderlich. Die Standortgebundenheit der ARA-Erweiterung ist durch den Standort der bestehenden ARA sowie das Resultat des Variantenvergleichs ausgewiesen. Einer Rodungsbewilligung dürfte daher nichts im Wege stehen. Das Leitverfahren ist die Nutzungsplanung, d.h. das Rodungsverfahren ist zusammen der Änderung des Zonenplanes zu koordinieren. Die Gemeinde Arosa hat das Rodungsgesuch den zuständigen Instanzen eingereicht.

## 4. Zonenplan

### 4.1 Umzonung

Die zur Umzonung vorgesehene Fläche liegt am südlichen Rand der für die ARA ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Von der Umzonung betroffen ist eine Fläche von ca. 966 m<sup>2</sup> Waldareal. Die Umzonung erfolgt von der Forstwirtschaftszone in die ZöBA (ca. 774 m<sup>2</sup>) bzw. ins üG (ca. 192 m<sup>2</sup>, in der Gefahrenzone gelegener Teil). Für die ZöBA gilt ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe III.

Die Erweiterung der ZöBA bedingt auch eine Anpassung der überlagerten Zonen. Es betrifft dies die Natur- und Landschaftsschutzzone, die geringfügig reduziert werden. Die Anpassung der Forstwirtschaftszone hat auch eine Erweiterung des Erfassungsbereiches sowie eine Änderung der Gefahrenzone zur Folge.

### 4.2 Waldabstand

Nachdem die bestehende ARA sowohl im Westen als auch im Süden von Wald umgeben ist, ergeben sich auch gewisse Probleme mit der Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes (10 m). Während gegenüber der Südfassade des neuen Gebäudeteils der ordentliche Waldabstand eingehalten ist, wird er an der Westseite unterschritten. Die Regelung erfolgt mittels einer Waldabstandslinie, die sich aufgrund der bestehenden ARA-Baute ergibt.

## 5. Baugesetz

Das Baugesetz erfährt keine Änderung. Es gelten insbesondere die Bestimmungen von Art. 42 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).

Chur, 27. Juni 2005 / STW/S



Kanton Graubünden  
Gemeinde Arosa

---



## Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Golf

# Planungsbericht

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                           |   |
|-----|-------------------------------------------|---|
| 1.  | Planungsablauf und Verfahren              | 2 |
| 1.1 | Ausgangslage                              | 2 |
| 1.2 | Revisionspunkte                           | 2 |
| 1.3 | Ablauf der Planung                        | 2 |
| 1.4 | Mitwirkungsverfahren                      | 3 |
| 1.5 | Auflage                                   | 3 |
| 1.6 | Beschlussfassung durch die Gemeinde Arosa | 3 |
| 2.  | Nutzungspläne                             | 3 |
| 2.1 | Genereller Gestaltungsplan 1:2'500        | 3 |
| 2.2 | Genereller Erschliessungsplan             | 5 |
| 2.3 | Zonenplan 1:1'000                         | 5 |
| 3.  | Baugesetz                                 | 5 |
| 4.  | UVB                                       | 5 |



## 1. Planungsablauf und Verfahren

### 1.1 Ausgangslage

Am 7. Juli 1998 (Protokoll Nr. 1413) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa am 15. März 1998 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung. Mit dieser projektbezogenen Revision der Nutzungsplanung wurden die Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden 9-Loch-Golfanlage auf eine 18-Loch-Golfanlage geschaffen. Die Nutzungsplanung umfasste folgende Bestandteile:

- Ergänzung des Baugesetzes (Art. 59)
- Zonenplan 1:2'500
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500.

Die Erweiterung der Golfanlage Maran wurde in der Zwischenzeit realisiert.

### 1.2 Revisionspunkte

Seit der Inbetriebnahme der erweiterten Golfanlage hat es sich gezeigt, dass neben einem Geräteraum auch eine Verpflegungsmöglichkeit geschaffen werden sollte. Im weiteren besteht längerfristig einen Bedarf für Kleinbauten wie Schutzhütten, WC etc. In einer zweiten Phase konnte inzwischen auch der Ausbau des Clubhauses konkretisiert werden.

### 1.3 Ablauf der Planung

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sommer 03 | Besprechungen mit Gemeinde und Golfverantwortlichen, Ausarbeitung                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Aug. 03   | Unterlagen an das Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dez. 03   | Vorprüfung der Vorlage durch das ARP abgeschlossen (Stellungnahme vom 19. Dezember 2003)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Aug. 04   | Besprechung Vorprüfung beim ARP, insbesondere betreffend Baubereiche und Kleinstbauten (17. August 2004)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jan. 05   | Besprechung diverser Anpassungen Golfverantwortliche/Planer (18. Januar 2005)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Feb. 05   | Ausarbeitung Auflageakten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 25.02.05  | Die öffentliche Auflage der Akten gemäss Art. 37 KRG und Art. 13 BauG Arosa erfolgte vom 25. Februar 2005 bis zum 16. März 2005. Die Auflage wurde in der Arosener Zeitung und im Kantonsamtsblatt ordnungsgemäss publiziert. Während der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde Arosa eine Eingabe ein. Diese wurde vom Gemeinderat behandelt und schriftlich beantwortet. |



|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| 19.04.05               | Gemeindeversammlung (Orientierung der Stimmberechtigten) |
| 05.06.05               | Die Stimmberechtigten von Arosa stimmen der Vorlage zu.  |
| 10.06.05 –<br>30.06.05 | Öffentliche Auflage gemäss Art. 37a KRG (Beschwerde)     |

#### **1.4 Mitwirkungsverfahren**

Aufgrund der doch geringfügigen Änderungen, die zudem teilweise gestützt auf Angaben der direkt betroffenen Betreiberin des Golfplatzes erfolgten, wurde auf eine umfassende Orientierung der Öffentlichkeit bisher verzichtet.

#### **1.5 Auflage**

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision, im Sinne von Art.13 BauG und Art. 37 KRG erfolgte vom 25. Februar 2005 bis zum 16. März 2005.

Während der Auflage der Ortsplanungsrevision ist beim Gemeindevorstand Arosa ein Antrag eingegangen. 26.11.04 Diese wurde vom Gemeinderat behandelt und schriftlich beantwortet.

#### **1.6 Beschlussfassung durch die Gemeinde Arosa**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2005 folgenden Planungsmitteln zugestimmt:

- Baugesetz, Revision Art. 37
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500

Die Beschwerdefrist gegen die Urnenabstimmung dauerte vom 10.Juni 2005 bis 30. Juni 2005 Sie wurde ordnungsgemäss im Amtsblatt der Gemeinde (Aroser-Zeitung) vom 9. Juni 2005 publiziert.

## **2. Nutzungspläne**

### **2.1 Genereller Gestaltungsplan 1:2'500**

Der rechtsgültige Generelle Gestaltungsplan wird bezüglich der Baubereiche wie folgt angepasst:



**Bestehender Werkhof (neuer Baubereich)**

Dieser Standort verfügt über eine gute Zufahrt und ist für den Unterhalt und die Pflege des Golfplatzes von entscheidender Bedeutung. Die provisorisch bewilligte Baute soll weiterhin genutzt werden können. Mit der Aufnahme des vorgesehenen Baubereichs in den GGP soll die Nutzung rechtlich abgesichert werden. Die Abgrenzung des Baubereichs wird an das bestehende «Green» angepasst. Der reduzierte Waldabstand der bestehenden Baute wird mittels Waldabstandlinie geregelt.

**Driving-Range (Erweiterung bestehender Baubereich)**

Die Erweiterung des bestehenden Baubereichs ist für den Bau einer neuen Driving-Range vorgesehen; ein entsprechendes Projekt liegt vor. Konflikte sind keine zu erwarten.

**Hof Maran (neuer Baubereich)**

Dieser Baubereich ist als Standort für Toilettenanlage und Verpflegung vorgesehen. Bei der kombinierten WC-/Verpflegungsanlage handelt es sich um eine verhältnismässig kleine und einfache Baute. Die entsprechenden Projektpläne liegen vor. Der Baubereich kann aufgrund des Projektes gegenüber der Vorprüfungsvorlage wesentlich reduziert werden.

**Alpengarten (neuer Baubereich)**

Dieser Baubereich ist in erster Linie für die Lagerung von Sand vorgesehen. Es ist eine einfache Überdachung des Sandlagers vorgesehen.

**Sennerei Maran**

Auf diesen ursprünglich vorgesehenen Baubereich (vgl. Vorprüfungsunterlagen) wird verzichtet.

**Parkierung (bestehender Baubereich)**

Es besteht Bedarf für ca. 30 Parkplätze. Der Standort ist hinsichtlich Zufahrt gut erschlossen. Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wird der Baubereich reduziert.

**Clubhaus (bestehender Baubereich)**

Das bestehende Clubhaus soll erweitert werden. Es liegt ein konkretes Projekt vor, das eine Erweiterung in Richtung Süden vorsieht. Probleme ergeben sich hinsichtlich des Waldabstandes. Aufgrund der nicht genehmigten Rodungsbewilligung (siehe RB Nr. 482 vom 6. April 2004) reduziert sich die Golfplatzzone im südlichen Teil der Parzelle 1354. Gestützt auf das vorliegende Bauprojekt wird ein modifiziertes Rodungsgesuch eingereicht. Es wird eine Fläche von ca. 300m<sup>2</sup> beansprucht. Der grösste Teil der Fläche wird vom ordnungsgemässen Waldabstand von 10m beansprucht.

Für die Realisierung sämtlicher Bauten in den Baubereichen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Arosa sowie eine BAB-Zustimmungsverfügung seitens des Departements des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) erforderlich.



## 2.2 Genereller Erschliessungsplan

Die vorgesehene Änderung des Generellen Gestaltungsplanes erfordert keine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP).

## 2.3 Zonenplan 1:1'000

Aus sicherheits-technischen Gründen soll der Abschlag der Spielbahn Nr. 13 Richtung Süden verschoben werden. Dadurch wird die Übersicht und die Beispielbarkeit auf dieser Bahn verbessert. Eine Verlegung des Abschlages auf der Bahn 13 Richtung Süden bedingen geringfügige Anpassungen des Zonenplanes, d.h. Teilflächen der Parzellen Nr. 797 und 1354 werden von der Forstwirtschaftszone neu der Golfzone und der überlagerten Wintersportzone zugewiesen. Aus Gründen der Lesbarkeit werden die Änderungen in einem Plan im Massstab 1:1'000 dargestellt.

## 3. Baugesetz

Mit der Revision des Baugesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, Kleinstbauten innerhalb der Golfplatzzone zu erstellen, und zwar unabhängig von den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen. Zu diesem Zweck wird Art. 37 des Baugesetzes Arosa mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt. Dieser bestimmt, dass vorgegebenen Standorten innerhalb der Golfzone eingeschossige Bauten bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> bewilligt werden können, sofern sie dem Golfsport dienen.

Grössere Bauten, die im Zusammenhang mit dem Golfsport stehen, sind weiterhin nur in den speziell bezeichneten Baubereichen zulässig.

## 4. UVB

Weil die vorgesehene Revision der Nutzungsplanung keine Erweiterung oder wesentliche Änderung des Golfplatzes Maran darstellt, kann auf die Ausarbeitung eines Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB) verzichtet werden.