

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
7. Juli 1998

Mitgeteilt den
9. JULI 1998

Protokoll Nr.
1413

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
EE		9. JULI 1998				
C	R	N	B	J	K	B
		Ma	/		/	

Im Hinblick auf die Erweiterung des Golfplatzes „Maran“ von einer bestehenden 9-Loch-Anlage auf eine 18-Loch-Anlage verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde **A r o s a** an der Urnenabstimmung vom 15. März 1995 eine projektbezogene Nutzungsplanung, bestehend aus:

- einer Ergänzung von Art. 37 des Baugesetzes (Golfzone; neuer Absatz 3) a.2
- einem Zonenplan 1:2'500 a.2
- einem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500
- einem Generellen Erschliessungsplan 1:2'500. a.2

Zusätzlich zu den Genehmigungsakten reichte der Gemeindevorstand einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. März 1998 im Sinne von Art. 26 der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) sowie ein Betriebsreglement (Entwurf) ein.

Ebenfalls Bestandteil der Genehmigungsunterlagen bildet der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) "Erweiterung Golfplatz Maran" der [REDACTED] dessen Erarbeitung nötig war, weil die vorgesehene Erweiterung des Golfplatzes „Maran“ eine wesentliche Änderung einer bestehenden Anlage darstellt, welche dem Anlagentyp Nr. 60.7 im Anhang zur eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) entspricht.

Das Golfplatzprojekt unterliegt daher gestützt auf Art. 2 Abs. 1 UVPV einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983. Massgebliches Verfahren für die UVP ist gemäss der kantonalen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) vom 30. April 1991 das vorliegende Nutzungsplan-Genehmigungsverfahren.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 15. März 1998 gemäss Art. 37a Abs. 1 KRG erfolgte im Amtsblatt des Kantons Graubünden vom 20. März 1998. Innert der 20-tägigen Rechtsmittelfrist gingen bei der Regierung keine Planungsbeschwerden ein.

Mit Schreiben vom 8. April 1998 unterbreitete der Gemeinderat von Arosa der Regierung das Gesuch, die Nutzungsplanung gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG zu genehmigen.

B.

Inhalt und Bedeutung der zu genehmigenden Nutzungsplanung

1. Inhalt

Die an der Urnenabstimmung vom 15. März 1998 beschlossene und am 8. April 1998 zur Genehmigung eingereichte Nutzungsplanung für die geplante Erweiterung des Golfplatzes „Maran“ besteht - wie bereits erwähnt - aus einer Teilrevision des Baugesetzes, einem Zonenplan 1:2'500, einem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 und einem Generellen Erschliessungsplan 1:2'500.

Die Teilrevision des Baugesetzes vom 15. März 1998 betrifft Art. 37 (Golfzone). Dieser Artikel wird durch einen neuen Absatz 3 ergänzt.

Im Zonenplan 1:2'500 ist die Golfzone, welche die bestehende 9-Loch-Anlage sowie die vorgesehene Erweiterung auf eine 18-Loch-Anlage umfasst, ausgeschieden. Im weiteren sind darin die Alpwirtschaftszone und Forstwirtschaftszone als Zonen der Grundnutzung, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone und die Wintersportzone als überlagernde Nutzungszonen sowie verschiedene Hinweise enthalten.

Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 sind sämtliche 18 Golfbahnen mit ihren Anlageteilen (z.B. Fairways, Tees, Greens, Semiroughs etc.), verschiedene Gestaltungselemente (z.B. bestehende Einzelbäume, Gewässer, Stauwehre, Flachmoore etc.) sowie weitere wichtige Informationen (z.B. Baubereiche für Bauten, Wirtschaftswege, Wald etc.) dargestellt.

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 schliesslich sind ein privater Fussweg mit öffentlichem Fusswegrecht sowie weitere Hinweise (z.B. Bauzonen-Abgrenzung, Forstwirtschaftszone) enthalten.

2. Bedeutung

Mit diesen in groben Zügen dargestellten Nutzungsplänen hat die Gemeinde in verfahrensmässiger Hinsicht die nötige grundordnungsmässige Voraussetzung und Basis geschaffen, um gestützt darauf in einer abschliessenden Verfahrensphase nach Massgabe eines (noch zu erarbeitenden) konkreten Ausführungsprojektes (Bauprojektes) die erforderlichen Baubewilligungs- und sonstigen Bewilligungsverfahren nach der Spezialgesetzgebung (Gewässerschutzgesetzgebung, Waldgesetzgebung, Abfallgesetzgebung etc.) durchführen zu können. Die drei aufeinander abgestimmten Nutzungspläne bilden zusammen mit den baugesetzlichen Nutzungsvorschriften eine projektbezogene (Sonder-)Nutzungsplanung.

Die Planung der Gemeinde trägt insoweit in vorbildlicher Weise dem in der Praxis und Rechtsprechung entwickelten Grundsatz Rechnung, wonach Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Raum, die Umwelt und die Erschliessung der Planungspflicht (Richt- und Nutzungsplanung) unterliegen.

Die raumplanerische Voraussetzung der Richtplanung wurde mit Bezug auf die Erweiterung des Golfplatzes „Maran“ bereits mit dem von der Regierung am 8. Juni 1993 (Protokoll Nr. 1360) genehmigten Regionalen Richtplan Schanfigg, Teilrichtplan Fremdenverkehr, geschaffen. Mit diesem Richtplan (Objektblatt Nr. 6.109 „Golfplatz Arosa“) wurde der Standort „Maran“ unter Vorbehalt allfälliger Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung festgesetzt.

C.

Materielle Prüfung der zu genehmigenden Nutzungsplanung

1. Übereinstimmung mit der Regionalen Richtplanung Pro Schanfigg

Wie vorstehend bereits erwähnt, ist die vorliegend zur Debatte stehende Erweiterung des Golfplatzes Arosa in dem von der Regierung am 8. Juni 1993 genehmigten Regionalen Richtplan Schanfigg am Standort „Maran“ enthalten (Objektblatt Nr. 6.109). Die vorliegende Nutzungsplanung stimmt somit mit der Richtplanung überein.

2. Beurteilung der Teilrevision des Baugesetzes und der einzelnen Nutzungspläne

Die Ergänzung des Baugesetzes (Art. 37 Golfzone) und die Festlegungen in den einzelnen Nutzungsplänen sind vollständig, korrekt und zweckmässig. Vorbehältlich allfälliger Korrekturen und Auflagen aufgrund der förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (Ziffer 3 hienach) können die Ergänzung von Art. 37 Golfzone (neuer Absatz 3), der Zonenplan 1:2'500, der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 und der Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 genehmigt werden.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

3.1. UVP-Erfordernis und massgebliches Verfahren

Die vorliegend geplante Erweiterung des Golfplatzes „Maran“ - nachfolgend Golfplatzprojekt Maran genannt - stellt eine wesentliche Änderung einer bestehenden Anlage dar, welche dem Anlagentyp Nr. 60.7 gemäss Anhang zur UVPV entspricht. Das Golfplatzprojekt Maran unterliegt daher gestützt auf Art. 2 Abs. 1 UVPV einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Art. 9 USG.

Massgebliches Verfahren für die Vornahme der UVP ist gemäss Anhang zur KVUVP (Anlagentyp Nr. 60.7) das Nutzungsplan-Genehmigungsverfahren gemäss Art. 37 Abs. 3 KRG, sofern dieses eine umfassende Prüfung ermöglicht, was mit Bezug auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Arosa vom 15. März 1998 der Fall ist. Zuständige Behörde für die UVP ist die Regierung, welcher der Nutzungsplan-Genehmigungsentscheid obliegt.

3.2. Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung (Vorhaben)

Gegenstand der UVP ist die geplante Erweiterung des Golfplatzes „Maran“, so wie sie sich aus der Projektbeschreibung im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und aus der mit dieser übereinstimmenden Nutzungsplanung der Gemeinde Arosa vom 15. März 1998 ergibt.

Die im UVB enthaltenen Beschreibungen zum Vorhaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Nordteil des Golfplatzprojektes werden im Gebiet der „Maraner Wiesen“ acht neue Spielbahnen sowie die Zufahrt zum „Hof Böhler“ und zum „Alpinum“ errichtet. Die bestehende Spielbahn Nr. 9 wird belassen.

Im Südteil des Golfplatzprojektes werden die bestehenden acht Spielbahnen und die Driving Range entsprechend den heutigen Sicherheitsansprüchen angepasst. Hierzu müssen die Spielbahnen Nr. 1 und Nr. 6 verlegt und die Driving Range verbreitert werden. Des weiteren wird die neue Kurz-Spielbahn Nr. 12 errichtet, welche den Spielrundgang schliesst. Sie liegt vollständig im Waldareal.

Im Westteil des Golfplatzprojektes wird eine Landfläche von ca. 1 ha für Parkplätze, eine allfällige Erweiterung des Clubhauses sowie das Einloch-Übungsfeld (Putting Green) benötigt.

Insgesamt werden gemäss UVB sieben Spielbahnen beibehalten und wo nötig erneuert, eine Spielbahn verschoben, zehn Spielbahnen neu errichtet und die Driving Range vergrössert. Terrainveränderungen sind im Umfang von rund 4'500 m² vorgesehen. Für die 18-Loch-Anlage ergibt sich nach den Angaben im UVB folgende Flächenaufteilung:

Green und Tee: 6'000 m²; Grasbunker: 4'000 m²; Fairway: 85'000 m²; Semi-Rough: 67'000 m²; Rough: 130'000 m²; Flachmoor (Ausgleichsflächen) 14'000 m²; total somit ca. 306'000 m².

3.3. Massnahmen zum Schutz der Umwelt

Gemäss UVB sind im Golfplatzprojekt Maran folgende Massnahmen zum Schutz der Umwelt (Art. 9 Abs. 2 lit. b USG) enthalten (vgl. UVB, Kap. 4.3, S. 39 ff.):

- Diverse Projektanpassungen, insbesondere zur Minimierung der Terrainveränderungen und der Waldbeanspruchung;
- Neuanlage eines Amphibien-Laichgewässers;
- Neuanlage zweier Bachläufe;
- Neuanlage von ökologisch wertvollen Kleinstrukturen;

- Erhaltung von Hofbauten und Ställen;
- Erhaltung der bestehenden Mähwiesenzäune;
- Langfristige Festlegung der Waldrandpflege und der Pflege des angrenzenden Waldes;
- Langfristige Zusage der Pflege der Mähwiesen;
- Langfristige Festlegung der Pflege der Magerweiden;
- Revitalisierung des Flachmoors von regionaler Bedeutung;
- Vereinbarungen betreffend den Schutz und die Pflege von weiteren ökologisch wertvollen Kleinstrukturen;
- Betriebsreglement mit Vorschriften über die Verwendung von Düngern und Pestiziden, die Pflegemassnahmen in den ökologisch heiklen Bereichen, die Anlage von Weidezäunen sowie die Koordination der verschiedenen Nutzungen;
- Beizug eines ökologischen Baubegleiters für die Detailprojektierung und die Bauausführung;
- Massnahmen zur Reduktion von Beeinträchtigungen des Bodens sowie von Störungen des Wildes und der Vögel während der Bauphase.

Im UVB sind ferner folgende „weitergehenden Massnahmen“ zum Schutz der Umwelt vorgeschlagen (Art. 9 Abs. 2 lit. d USG):

- Revitalisierung des Flachmoors „Riedböden“ (1. Priorität);
- Gezielte Auslichtung des Föhrenwaldes im Gebiet „Isla“ (3. Priorität);
- Aufforstung in den Arven beim „Schwellisee“ (fragwürdig);
- Bewirtschaftungsvereinbarung für die Flachmoore im Gebiet „Alp Prätsch“ (2. Priorität);
- Auslichtung des nördlich vom Stausee „Isla“ gelegenen Flachmoors „Ronggried“ (2. Priorität).

3.4. Inhalt der Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung geht es einerseits darum, zu beurteilen, ob die Angaben im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) genügen, um prüfen zu können, ob das Vorhaben den einschlägigen Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht und ob die im jetzigen Projektierungsstadium und nach heutigem Wissensstand absehbaren und dem Projekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen sowohl einzeln und gesamthaft als auch in ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet worden sind (Art. 13 Abs. 1 UVPV).

Andererseits ist bei einer UVP zu beurteilen, ob bei der Anlage die Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich eingehalten werden (Art. 13 Abs. 3 UVPV), ob also das Projekt voraussichtlich mit den geltenden Vorschriften zum Schutz der Umwelt verträglich ist. Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung der Vorschriften über den Umweltschutz ergeben, bleiben deshalb vorbehalten.

Sowohl bei der UVB-Vollständigkeitsprüfung als auch bei der eigentlichen Umweltverträglichkeitsprüfung stützt sich die Regierung auf den Beurteilungsbericht des kantonalen Amtes für Umweltschutz (AfU) vom 9. Juni 1998.

3.5. Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB)

Als Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) im Sinne von Art. 9 Abs. 2 USG ist vorliegend der Bericht vom 3. November 1997 der [REDACTED] zu betrachten.

Der UVB zeigt die zum heutigen Zeitpunkt absehbaren Konfliktpunkte mit den in Art. 3 Abs. 1 UVPV aufgeführten Umweltrechtsbereichen im wesentlichen vollständig auf. Die Richtigkeit der Angaben im UVB ist unbestritten. Eine Beurteilung der Rechtskonformität des Golfplatzprojektes Maran ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen und Stellungnahmen der beteiligten Amtsstellen im Rahmen des kantonsinternen Vernehmlassungsverfahrens möglich.

3.6. Beurteilung der Umweltverträglichkeit

3.6.1. Landschaftsschutz, Natur- und Heimatschutz, Schutz der wildlebenden Säugetiere und Vögel

a) Landschaftsschutz, Heimatschutz

Ausgangslage

Laut UVB prägen die landwirtschaftliche Nutzung mit Mähwiesen, Höfen und Ställen sowie die Alpwirtschaft mit den Weiden und den Übergängen in den beweideten subalpinen Fichtenwald das Landschaftsbild. Nach Meinung der Verfasser des UVB fällt die bestehende Golfanlage nicht sehr stark auf, da sie gut ins Landschaftsbild integriert ist.

Als wichtigste Landschaftselemente werden im UVB das im nördlichen Teil liegende Flachmoor von regionaler Bedeutung, zwei als landschaftsgeschichtlich bedeutend zu taxierende Randmoränen sowie verschiedene kleinere Elemente (z.B. kleine Flachmoore, mit Steinblöcken durchsetzte Weide-/Waldbereiche, Baumgruppen, Holzlattenzäune u.a.) erwähnt. Als bestehende, das Landschaftsbild beeinträchtigende Elemente werden im UVB primär der Hotelkomplex „Hof Maran“ inkl. Tennisplätze, sowie sekundär z.T. zerfallende Ställe und Zäune und der Golfplatz (Sandbunker) genannt.

Projektauswirkungen

Gemäss UVB wird sich das Landschaftsbild durch die Erweiterung des Golfplatzes verändern. Dabei werden laut UVB die Landschaftselemente „Alpweide“ und „Golfbahnen“ zu Lasten von „Mähwiesen“ und „Weidwald“ zunehmen. Nach Meinung der Verfasser des UVB sind die projektbedingten Veränderungen des Landschaftsbildes jedoch nicht allzu störend, da einerseits keine völlig neuen Landschaftselemente geschaffen werden und andererseits die in positivem Sinn prägenden Landschaftselemente (z.B. „Alp Maran“, Flachmoor etc.) erhalten bleiben und zudem auf erfahrungs-

gemäss das Landschaftsbild störende Elemente gänzlich verzichtet wird (z.B. Sandbunker), oder diese zumindest auf das Notwendigste beschränkt (Terrainveränderungen) werden. Die grössten Geländeeingriffe sind laut UVB für die „Greens“ und „Tees“ erforderlich. Im Bereich der „Fairways“ und „Semi-Roughs“ sind gemäss UVB demgegenüber nur geringfügige, oberflächliche Geländeanpassungen vorgesehen.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Das Amt für Landschaftspflege und Naturschutz (ALN) kann der Beurteilung der landschaftlichen Auswirkungen des Projekts im UVB beipflichten. Aus Sicht des Landschaftsschutzes kann das Golfplatzprojekt Maran als den massgeblichen Bestimmungen entsprechend beurteilt werden, sofern die im Umweltverträglichkeitsbericht vorgeschlagenen (Ersatz-)Massnahmen zugunsten der Landschaft realisiert werden.

b) **Naturschutz**

Ausgangslage

Gemäss den Angaben im UVB sind von den im Projektgebiet gefundenen Vegetationseinheiten v.a. der im südlichen und östlichen Rand des Erweiterungsgebietes vorkommende lichte subalpine Fichtenwald, zusammen mit der angrenzenden, meist mageren Weide als Krautsaum, die verschiedenen Flachmoore sowie diverse Kleinstrukturen von hohem ökologischem Wert. Flächenmässig dominierend sind indessen Borstgrasweiden und ertragreiche Fettwiesen, welche keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Im Untersuchungsgebiet konnten keine absoluten Pflanzenraritäten der Roten Liste nachgewiesen werden.

Projektauswirkungen

Gemäss UVB werden v.a. durch den Bau der Spielbahnen Nr. 12 und Nr. 13 ökologisch wertvolle Lebensräume tangiert. Durch das Anlegen dieser Spielbahnen wird der Wald gelichtet. Nach Meinung der Verfasser des UVB führt dies jedoch zu keiner

krassen Veränderung der Vegetation, sofern die im UVB vorgeschlagenen Massnahmen (vgl. UVB, S. 41) getroffen werden. Die anderen ökologisch wertvollen Vegetationseinheiten und Kleinstrukturen werden laut UVB durch das Golfplatzprojekt Maran nicht tangiert oder verbessert (Revitalisierung des Flachmoors von regionaler Bedeutung). Einzig zwei Feuchtstandorte (Objekte 11 und 13) werden projektbedingt beeinträchtigt. Insbesondere durch die im Projekt enthaltene Aufwertung des Flachmoors von regionaler Bedeutung im Zentrum des nördlichen Teilgebietes, kann jedoch hinreichend Ersatz geschaffen werden.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Das ALN teilt insgesamt die Beurteilung im UVB, dass die Konflikte mit geschützten oder schützenswerten Lebensräumen durch entsprechende Projektanpassungen vermieden oder durch die im UVB vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen auf ein natur- und umweltverträgliches Mass reduziert werden konnten. Das ALN empfiehlt, nebst den als Projektbestandteil zu betrachtenden Ersatzmassnahmen (vgl. UVB, S. 43 - 48) z.B. im Rahmen des Rodungsersatzes auch die Vorschläge bezüglich der weitergehenden Massnahmen (vgl. UVB, S. 48 - 51) zu prüfen und nach Möglichkeit ins Bauprojekt aufzunehmen. Für das ALN ergeben sich dabei folgende Prioritäten:

1. Vorschlag 1: Revitalisierung des Flachmoors „Riedböden“ im Gebiet „Prätschli“.
2. Vorschlag 6: Auslichtung des nördlich vom Stausee „Isla“ gelegenen Flachmoors „Ronggried“.
3. Vorschlag 5: Bewirtschaftung der Trockenstandorte auf dem Golfareal.
4. Vorschlag 4: Unterzeichnung der vorgeschlagenen Bewirtschaftungsvereinbarungen für die Flachmoore im Gebiet „Alp Prätsch“.
5. Vorschlag 2: Gezielte Auslichtung des Föhrenwaldes im Gebiet „Isla“ zur Förderung der „Frauenschu“-Bestände.
6. Vorschlag 3: Aufforstung in den Arven beim „Schwellisee“.

Zu den im UVB aufgeführten „Massnahmen zur Reduktion der negativen Auswirkungen“ (vgl. UVB, S. 41 - 46) hält das ALN fest, dass das Flachmoor während der Be-

weidungszeit, gleich wie die Greens, abzuzäunen ist und dass die Pflege der Trockenweide am nördlichen Rand des Golfplatzes ins Pflegekonzept einzubauen ist.

Aus Sicht des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz kann der Teilrevision der Ortsplanung für die geplante Golfplatzerweiterung mit diesen Hinweisen und Auflagen zugestimmt werden.

c) Schutz der wildlebenden Säugetiere und Vögel

Ausgangslage

Gemäss den Angaben im UVB stellt das Projektgebiet kein bedeutendes Schalenwildeinstandsgebiet dar. Dafür sind die Waldungen südlich des „Maranerbaches“ bis zur „Wetterlucke“ für Rehe und Hirsche als Wildwechsel von grosser Bedeutung. Aus wildbiologischer Sicht stellt der bestehende Golfplatz offensichtlich keine wesentliche Störungsquelle dar. Als wichtigste anthropogene Beeinträchtigungen des Wildlebensraums im Gebiet „Maran“ werden im UVB die beiden Langlaufloipen, welche teilweise im Waldrandbereich angelegt sind, genannt.

Laut UVB sind im Projektgebiet, nebst dem Hirsch- und Rehwild, verschiedene andere Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- und Vogelarten, darunter einzelne Rote-Liste-Arten, feststellbar. Eine systematische Untersuchung wurde jedoch nicht vorgenommen, da weder der bestehende Golfplatz noch die Erweiterungsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand zum Kernareal der verschiedenen Populationen gehören. Aus ornithologischer Sicht ist das gesamte Untersuchungsgebiet als wertvoll einzustufen. Aus Sicht des Biotopschutzes sind v.a. die gut strukturierten Waldrandbereiche sowie die offenen, extensiv genutzten Flächen von Bedeutung.

Projektauswirkungen

Gemäss UVB wird sich die Situation für die meisten der untersuchten Artengruppen durch das Golfplatzprojekt Maran nicht wesentlich verändern, für die Amphibien ist so-

gar mit einer wesentlichen Verbesserung zu rechnen, da einerseits der Landlebensraum revitalisiert wird und andererseits ein geeignetes Laichgewässer gebaut wird. Diese Einschätzung der Projektauswirkungen im UVB beruht auf der Projektvorgabe, wonach sowohl der ökologisch wertvolle Waldrandbereich als auch die zahlreichen Kleinstrukturen erhalten werden und das Flachmoor von regionaler Bedeutung revitalisiert wird.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Das Amt für Landschaftspflege und Naturschutz (ALN) sowie das Jagd- und Fischereiinspektorat (JFI) teilen insgesamt die Beurteilung im UVB, dass mit den im UVB vorgeschlagenen Massnahmen zur Verminderung der Umweltbelastung sichergestellt werden kann, dass das Golfplatzprojekt Maran keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die im Projektgebiet vorkommende Fauna haben wird.

3.6.2. Wald

Ausgangslage

Gemäss UVB ist die von der Erweiterung des Golfplatzes „Maran“ betroffene Bestockung Bestandteil der sogenannten Alpwaldungen im Eigentum [REDACTED]. Es handelt sich laut UVB um einen subalpinen Fichtenwald mit Übergang zu einem Lärchen-Weidewald. Durch den Übergang von der offenen Wiese in den beweideten Wald bis zur dichten Bestockung trägt der Wald im Gebiet Maran gemäss UVB stark zur landschaftlichen Attraktivität mit erhöhter Wohlfahrtsfunktion bei. Diese Situation widerspiegelt sich laut UVB auch in der Artenvielfalt von Flora und Fauna.

Projektauswirkungen

Gemäss UVB führt die Inanspruchnahme von knapp 8'000 m² Waldareal für die Realisierung der Golfplatzerweiterung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wald-

qualität. Insbesondere bleibt die hohe landschaftliche Gliederungsfunktion der Bestockung im Gebiet „Maran“ laut UVB erhalten.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Auf eine Beurteilung der Auswirkungen des Golfplatzprojektes Maran auf den Wald kann im vorliegenden Beurteilungsbericht verzichtet werden, da die Rodungsbewilligung des zuständigen Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) mit Verfügung vom 13. Mai 1998 bereits erteilt worden ist.

3.6.3. Gewässerschutz, Fischerei

Ausgangslage

Gemäss UVB befinden sich innerhalb des Golfplatzareals in der Nordwestecke zwei einfach gefasste Quellen, wovon eine einen Weidebrunnen speist und die andere abgeleitet wird. Eine weitere Quelle befindet sich südlich des „Maraner Rieds“; diese Quelle ist ebenfalls für einen Stallbrunnen gefasst. Im Abstrombereich des Golfareals, bei „Litzirüti“, befinden sich gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte 1:25'000 (Blatt Nr. 1196, Arosa) zwei Quellen, wovon eine für die öffentliche Trinkwasserversorgung von „Litzirüti“ genutzt wird. Laut UVB werden diese Quellen vermutlich teilweise durch den versickernden „Maraner Bach“ gespeisen. An den Quellen innerhalb des Golfareals besteht, im Gegensatz zu den beiden Quellen bei Litzirüti, offensichtlich kein öffentliches Interesse; sie sind in der kantonalen Gewässerschutzkarte nicht vermerkt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existiert heute nur noch ein Oberflächengewässer, nämlich der „Maraner Bach“. Dieser entspringt aus einer Drainage; seinen natürlichen Ursprung hatte der Bach laut UVB in der Quelle in der Nordwestecke des Golfgeländes, welche heute unterirdisch abgeleitet wird. Der „Maraner Bach“ ist als Fischgewässer eingestuft.

Projektauswirkungen

Gemäss UVB werden die beiden Quellen in der Nordwestecke des Golfgeländes durch das Golfplatzprojekt Maran nicht tangiert. Die Quelle im Südwesten des „Maraner Rieds“ soll zur Bewässerung des Moors genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Quellen bei „Litzirüti“ durch das Golfplatzprojekt Maran kann gemäss UVB faktisch ausgeschlossen werden.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Aus den Angaben im UVB ist zu schliessen, dass das Golfplatzprojekt Maran, einen massvollen Einsatz von landwirtschaftlichen Hilfsstoffen vorausgesetzt, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und/oder den „Maraner Bach“ verursachen wird.

3.6.4 Umweltschutz

a) Lärmschutz, Erschütterungen, Lufthygiene

Ausgangslage

Laut UVB beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Maranerstrasse ca. 700 Fahrzeuge. Die errechnete Lärmbelastung liegt im Abstand von 10 m ab Strassenmitte bei knapp 50 dB(A). Der Golfplatz „Maran“ ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Projektauswirkungen

Die zusätzliche Lärm- und Luftschadstoffbelastung während der Bauzeit wird im UVB als nicht erheblich beurteilt.

Gemäss UVB beträgt die projektbedingte Verkehrszunahme in der Betriebsphase ca. 60 Fahrzeuge pro Tag. Die Lärmzunahme liegt damit mit Sicherheit deutlich unter 2 dB(A) und ist somit nicht wahrnehmbar im Sinne von Art. 9 lit. b LSV. Die projektbedingte Verkehrszunahme führt zudem auch nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, so dass auch Art. 9 lit. a LSV mit Sicherheit eingehalten ist.

Aufgrund des geringen vom Golfplatzprojekt Maran induzierten Mehrverkehrs wurde im UVB auf nähere Betrachtungen der Projektauswirkungen auf die Luftsituation verzichtet.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz (AfU) kann den Angaben im UVB über die Projektauswirkungen auf die Lärmsituation und die Luftqualität beigeprüft werden. Das Golfplatzprojekt Maran kann aus Sicht des Lärmschutzes sowie aus lufthygienischer Sicht als den massgeblichen Bestimmungen, insbesondere betreffend die Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen (Art. 9 LSV), entsprechend beurteilt werden.

b) Abfallbewirtschaftung, Bodenschutz

Gemäss UVB sind im Zuge der Golfplatzerweiterung Terrainveränderungen im Umfang von rund 4'500 m² vorgesehen. Aus den Angaben im UVB ist zu schliessen, dass das gesamte anfallende Aushubmaterial innerhalb des Golfplatzprojektes wiederverwendet werden kann. Eine sorgfältige Bauweise vorausgesetzt, ist mit keinen erheblichen Projektauswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes und der Abfallbewirtschaftung zu rechnen.

3.6.5 Nutzungen

a) Landwirtschaft

Ausgangslage

Die „Alp Maran“ umfasst eine Fläche von ca. 150 ha. Sie wird jährlich während maximal 100 Tagen mit ca. 60 Kühen bestossen. Diese werden während des Melkens eingestallt. Die Tagweiden befinden sich westlich vom „Stafel“ auf der „Maraner Alp“. Am Abend werden die Kühe in Stallnähe auf Nachtweiden im Golfareal getrieben, wo die Kühe zwischen den Spielbahnen in den Roughs weiden.

Innerhalb des Golfareals befinden sich im weiteren das „Böhlergut“ sowie das „Alpinum“. Der Stall des „Böhlerguts“ und die umliegende Bewirtschaftungsfläche von ca. 2.5 ha sind verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Das „Alpinum“ ist ein von der [REDACTED] betriebener Versuchsgarten.

Projektauswirkungen

Gemäss UVB hat das Golfplatzprojekt Maran insofern Auswirkungen auf die Landwirtschaft, als für die „Alp Maran“ die „Maraner Wiesen“ für die Heuernte entfallen. Die Weidenutzung wird dafür über das gesamte Golfareal möglich sein.

Die Existenz des Landwirtschaftsbetriebs „Böhlergut“ kann über Ersatzmassnahmen gesichert werden, obwohl eine Landfläche von ca. 1.3 ha in Zusammenhang mit der Golfanlage genutzt werden. Das „Alpinum“ wird durch das Golfplatzprojekt Maran nicht beeinträchtigt.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Das Landwirtschaftsamt (LWA) hält in positivem Sinne fest, das „Alpinum“ werde vom Golfplatzprojekt Maran nicht beansprucht, respektive erhalte eine neue Zufahrt und v.a. mit dem Betriebsreglement könne für den Golfplatz auch die partielle alpwirtschaftliche Nutzung der „Alp Maran“ sichergestellt werden.

b) Freizeit, Erholung

Innerhalb des Golfareals verlaufen keine Wander- und Spazierwege. Im Winter werden jeweils zwei Langlaufloipen im Projektgebiet angelegt. Der Skilanglauf wird auch künftig im gleichen Umfang möglich sein. Die Bereiche „Freizeit“ und „Erholung“ werden somit vom Golfplatzprojekt Maran nicht oder zumindest nicht erheblich tangiert. Das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD), Fachstelle für Fuss- und Wanderwege, hat dementsprechend keine Einwände zum Golfplatzprojekt Maran.

3.7. Gesamtbeurteilung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erscheint der Regierung eine Erweiterung des Golfplatzes Maran von der bestehenden 9-Loch-Anlage auf eine 18-Loch-Anlage als verantwortbar, um so mehr, als mit der vorliegenden Generellen Gestaltungsplanung auf Stufe Ortsplanung sowie mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) aufgezeigt werden konnte, dass die geplante Erweiterung der Golfanlage unter verschiedenen Auflagen und Massnahmen umweltverträglich und das Vorhaben an sich aus standortökologischer und naturkundlicher Optik zweckmässig und sinnvoll ist.

D.

Abschliessend erforderliche Bewilligungen

Im Anschluss an die mit vorliegendem Beschluss zu genehmigende Nutzungsplanung bedarf es zur Realisierung des vorliegenden Golfplatzprojektes Maran auf der Basis eines entsprechenden Ausführungsprojektes (Bauprojekt) abschliessend noch folgender Bewilligungen:

- Baubewilligung der Standortgemeinde (Art. 5 Abs. 1 KRG);
- Zustimmungsverfügung BAB seitens des DIV (Art. 5 Abs. 2 KRG).

Die Zustimmungsverfügung BAB kann als in Aussicht gestellt betrachtet werden, sofern bei der Erarbeitung des Ausführungsprojektes (Bauprojekt) die Nutzungsplanung, die Vorgaben und Massnahmen gemäss UVB und die in den vorliegenden Genehmigungsbeschluss aufzunehmenden Auflagen (Ziffern 3.6.1. - 3.6.5. Dispositiv) beachtet werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG und Art. 9 USG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 15. März 1998 beschlossene Nutzungsplanung, bestehend aus der Teilrevision des Baugesetzes (Ergänzung von Art. 37 Golfzone mit einem neuen Absatz 3), dem Zonenplan 1:2'500, dem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 und dem Generelle Erschliessungsplan 1:2'500, wird genehmigt.

2. Es wird gestützt auf den in den Erwägungen (Abschnitt C. Ziffer 3.5) genannten UVB, gestützt auf den Beurteilungsbericht des Amtes für Umweltschutz vom 9. Juni 1998 sowie unter den nachstehend aufgeführten zusätzlichen Auflagen festgestellt, dass die geplante Erweiterung des Golfplatzes Maran nach Massgabe der Nutzungsplanung vom 15. März 1998 umweltverträglich errichtet, betrieben und abgeschlossen werden kann:
 - 2.1 Es sind alle im UVB (Kapitel 4.3 und 4.4) aufgeführten Massnahmen und „weitergehende Massnahmen“ zum Schutz der Umwelt zu realisieren.
 - 2.2 Hervorzuheben ist insbesondere der vorgesehene Beizug von Fachberatern mit Spezialwissen in den Bereichen Landschaftsgestaltung, Ökologie und Bodenschutz für die Detailprojektierung und die Bauausführung.
 - 2.3 Im Rahmen der weiteren Projektierung ist abzuklären, ob bzw. in welchem Rahmen die im UVB in Kapitel 4.4 aufgeführte „weitergehende Umweltschutzmassnahme“ „Revitalisierung Flachmoor Riedböden“ realisiert werden kann.
3. Der vorliegende Regierungsbeschluss sowie der im Zusammenhang mit der Erweiterung des Golfplatzprojektes Maran erstellte Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) [REDACTED] können - ab öffentlicher Bekanntgabe im Kantonsamtsblatt - während 20 Tagen beim Amt für Raumplanung, Grabenstrasse 1, Ausstellungsraum, 5. Stock, 7000 Chur, eingesehen werden (Bekanntgabe nach Art. 20 UVPV). Die Publikation im Kantonsamtsblatt besorgt der Kanton.
4. Die für die Realisierung und den Betrieb des vorliegenden Golfplatzprojektes Maran abschliessend noch erforderlichen Bewilligungen, wie

- die Baubewilligung der Baubehörde der Standortgemeinde
- die Zustimmungsverfügung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren)

bleiben mitsamt allfälligen Auflagen und Bedingungen vorbehalten. Sie können jedoch als in Aussicht gestellt betrachtet werden, sofern bei der Erarbeitung des Ausführungsprojektes (Bauprojektes) die Nutzungsplanung, die Vorgaben und Massnahmen gemäss UVB und die im vorliegenden Beschlussdispositiv enthaltenen Auflagen (Ziffern 2.1 - 2.3) beachtet werden.

5. Gegen den vorliegenden Beschluss kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung respektive ab Datum der Publikation im Kantonsamtsblatt Rekurs an das Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden.
6. Die Kosten für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden nach Massgabe der Beanspruchung der am Verfahren beteiligten Behörden der Gesuchstellerin auferlegt. Der entsprechende Kostenentscheid erfolgt im Rahmen der BAB-Zustimmungsverfügung oder einer separaten Verfügung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (DIV).
7. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz, im Zonenplan 1:2'500 und im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Exemplar des Baugesetzes, des Zonenplanes und des Generellen Erschliessungsplanes zur Verfügung.

8. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED] d
[REDACTED] n

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen