

# Bekanntgabe Genehmigungsbeschluss

## Totalrevision der Ortsplanung Arosa

Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Beschluss vom 4. Juli 2023 (Protokoll Nr. 574/2023) die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa am 28. November 2021 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung Arosa mit nachfolgenden direkten Korrekturen, Anordnungen, Vorbehalten, Rückweisungen und Anweisungen gestützt auf Art. 49 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) genehmigt.

### Baugesetz

Das Baugesetz wird mit folgenden Vorbehalten und folgenden Korrekturen (Korrekturen gemäss Art.49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:

Die Gemeinde wird angewiesen, in ihrem Baugesetz sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung entsprechender kommunaler Bestimmungen gelten die folgenden Bestimmungen nach Art. 26 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020):

*«Neue Bauten sowie Erneuerungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.»*

Art. 3 Abs.2 Satz 2 wird nicht genehmigt:

*«Das Gemeindeparlament erlässt ein Gesetz betreffend die Delegation der Aufgaben und Befugnisse.»*

Art. 11, Fussnote 2) wird folgendermassen angepasst:

*«Gemäss Lärmschutzgesetzgebung (Art. 43 LSV) und Zuordnung im Zonenplan.»*

### Zonenpläne

Die Zonenpläne 1:2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Triemel, Lüen und Calfreisen-Castiel, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Valmischein, die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:10 000 Süd, Ost und West sowie der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Erhaltungszonen Medergen, Chüpfen, Schmitten Sapün, Dörfji Sapün, Alpa FONDEI, Nigglich Hus - Blackter Slafel, Uf em Hof, Meierhof FONDEI und Strassberg, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

- Die Einzonungen auf den Parzellen Nr.222, 252 und 253 werden nicht genehmigt.
- Die in den Erwägungen aufgeführten und in einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichneten Bauzonenteile werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen, d.h. zur Prüfung weiterer Bauzonenreduktionen innert fünf Jahren. zurückgewiesen. Diesbezüglich wird auf die Planbeilage verwiesen.

Die Planbeilage bildet integrierenden Bestandteil des Genehmigungsbeschlusses. Bei allfälligen Unstimmigkeiten zwischen den Gebiets- und Parzellenangaben in den Erwägungen und der Planungsbeilage geht letztere vor.

Die von der Genehmigung ausgenommenen respektive zurückgewiesenen Bauzonenanteile, deren Abgrenzungen sich aus der Planbeilage ergeben, unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 47 ff. KRG).

Die Gemeinde wird angewiesen, bezüglich der von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenanteile gemäss Planbeilage eine kommunale Planungszone nach Art. 21 KRG zu erlassen.

Beschliesst die Gemeinde innerhalb eines Jahres keine Planungszone, erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art.23 Abs.2 KFIG, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 23 KRG gegeben sind.

- Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:
  - a) Einzonung Parzelle Nr. 278: 191 m<sup>2</sup> (Abgabe 50 % des Mehrwerts)
  - b) Einzonung Parzelle Nr. 741: 108 m<sup>2</sup> (Abgabe 50 % des Mehrwerts)
- Die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 28. November 2021 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG
- Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 6 BauG.
- Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (7/22) wird die auf der Parzelle Nr. 17 552 festgelegte Zone für Grünflächen nicht genehmigt und im Sinne der Erwägungen im Beschwerdeentscheid an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- Die Gewerbezone c (Gc) im Gebiet «Rütland/Haspelgrube» sowie die bestehende Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe (G2E) im Gebiet «Brünst», werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- Die Gemeinde wird angewiesen, die Zonenzuweisung der Parzellen Nrn. 18 042, 13 097 sowie 16 601 zu überprüfen und bei nächster sich bietenden Gelegenheit anzupassen.
- Die Gemeinde wird angewiesen, die nötigen Massnahmen für die Legalisierung des Skill Centers Arosa zu ergreifen oder eine Wiederherstellung zu veranlassen.
- In Pagig wurde zwar am nördlichen Rand der Parzelle Nr. 16 041 der Waldumriss des Amtes für Wald und Naturgefahren korrekt übernommen. Zwischenzeitlich wurden die Erschliessungsflächen (Zufahrt zur Parzelle Nr. 16 042) sowie die Parzelle Nr. 16 046 aus dem Waldumriss entlassen. Die Gemeinde wird ersucht, die Waldflächen im Bereich der Parzellen Nrn. 16 041 und 12 064 bei nächster Gelegenheit anzupassen.
- Der Wintersportzone auf den Parzellen Nrn. 252 und 253, aber auch den weiteren Planbestandteilen der vorliegenden Gesamtrevision kommt, soweit sie durch die Teilrevision Schneesportgebiet Arosa Ost tangiert werden, keine Planbeständigkeit zu.
- Die Wintersportzonen für die Loipen im Raum Welschtobel und Iselwald / Furggabach in der Aue 4-434 Isel bzw. in der Landschaftsschutzzone müssen zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
- Der Darstellungsfehler bei der Gewässerraumzone auf Parzelle Nr. 2114 wird gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG direkt korrigiert.
- Die Gemeinde wird angewiesen, die TWW-Objekte Nrn. TWW-11 039 «Tewald», TWW-11 122 «Liggboden» sowie TWW-11 386 «Schluocht» bei nächster Gelegenheit vollständig der Trockenstandortzone zuzuweisen.
- Die Flachmoore FM-742 «Ried» / «Faninpass» und FM-751 sind bei nächster Gelegenheit vollständig in der Nutzungsplanung umzusetzen.

- Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit die Auenobjekte entsprechend dem Bundesinventar anzupassen.
- Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaftsschutzzone im Bereich der Moorlandschaft «Durannapass» bei nächster Gelegenheit auf den aktuellen Perimeter anzupassen.
- Ferner wird die Gemeinde angewiesen, sich mit dem Amt für Natur und Umwelt in Verbindung zu setzen, um ein verbindliches Vorgehen zur Festlegung konkreter Schutzziele für die beiden Moorlandschaften auf Aroser Territorium zu vereinbaren.
- Bezüglich der Alpsiedlung «Lafet» wird die Gemeinde angewiesen, eine Zuweisung des fehlenden Teils zu einer Landschaftsschutzzone bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu prüfen.
- Die Kulturlandschaft 06.1K.01 «Bortis-Caluenja-Vascrestis-Zyanos-Muntanaun-Gärbi» (Castiel/Lüen) ist gestützt auf das kantonale Landschaftsinventar bei nächster Gelegenheit vollständig der Landschaftsschutzzone zuzuweisen. Allfällige Abweichungen sind gestützt auf eine Interessenabwägung zu begründen (Art.47 RPV).
- Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutz-zonen im Bereich der Älpliquelle zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Des Weiteren wird die Gemeinde angewiesen, detaillierte Schutzzonen für sämtliche Quellen von öffentlichem Interesse auszuschneiden und dadurch die summarischen Schutzzonen abzulösen. Liegen diese vor, hat die Gemeinde diese mittels einer Teilrevision den Grundwasser- und Quellschutz-zonen zuzuweisen und die übrigen Grundwasser- und Quellschutz-zonen aufzuheben. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässerschutzbereiche Au nicht der Grundwasser- und Quellschutz-zonen zuzuweisen sind.
- In den Folgeverfahren (Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone) sind die Konflikte von Anlagen in den Grundwasser- und Quellschutz-zonen aufzuzeigen und zu bereinigen. Falls dies nicht möglich ist, sind alternative Routen vorzusehen. Dies kann auch bei bestehenden Anlagen erforderlich sein.
- Die summarische Schutzzone der Quelle «Oberdorf» in Castiel wird teilweise von der Bauzone überlagert. Sollten für die Quelle dennoch detaillierte Schutzzonen aus-geschieden werden, hat die Gemeinde Arosa im Baubewilligungsverfahren die entspre-chenden Schutzzonen Reglemente zu berücksichtigen.
- Die Materialabbauzonen «Balnettis» und «In de Halda» werden nicht genehmigt.
- Ebenso werden die Deponiezonen «Inner Sand», «Schluocht», «Unter Fatschel», «Saga», «Egga» und «Bruchhalde» nicht genehmigt. Für die Deponien ist - sofern noch nicht erfolgt - ein Abschlussprojekt einzureichen.
- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten künftigen Einzonung beim Bahnhof Arosa in eine Hotelzone Art. 29 LSV zur Anwendung kommt und die Einhaltung des Planungswertes nachzuweisen sein wird. Dazu ist eine frühzeitige Prüfung der Lärmbelastung insbesondere infolge des Bahnbetriebs der RhB zu emp-fehlen. Ferner ist dort Art. 16 NISV zu beachten ist.
- Die Gemeinde wird angewiesen, die Zone Wildtierkorridore im Gebiet von Litzirüti bei nächster Gelegenheit zu ergänzen.

#### Generelle Gestaltungspläne

Die Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Lüen sowie Calfreisen-Castiel, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vor-behalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

- Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (7122) wird der auf der Par-zelle Nr. 17 552 festgelegte Anpassungsbereich nicht genehmigt und im Sinne der

Erwägungen im Beschwerdeentscheid an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- Die Gemeinde wird angewiesen, die Umsetzung des Umgebungsbereiches gemäss ISOS für das Dorf Calfreisen in der Nutzungsplanung gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung bei nächster sich bietenden Gelegenheit vorzunehmen.
- Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans, Kap. 5.4. zu prüfen.
- Mangels Gesamtkonzept über das Ortsbild im Sinne des Art. 35a KRVO müssen die als ortsbildprägend definierten Gebäude zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
- Die Gebäude Assek.-Nrn. 1-322 und 1-324 in Strassberg sowie 1-375-A in Medergen werden mittels direkter Korrektur als «geschützte Bauten» gekennzeichnet.
- Die Schutzzuweisung des Gebäudes Assek.-Nr. 71 ist bei nächster sich bietenden Gelegenheit zu prüfen. Bis diese erfolgt ist, sind die Bestimmungen für vorläufig geschützte Bauten anzuwenden.

#### Generelle Erschliessungspläne Verkehr

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Lünen, Calfreisen-Castiel sowie die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:10 000 West, Süd und Ost, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

- Im Gebiet «Bleis» müssen der «Anschlusspunkt (Wirtschaftsweg), geplant» sowie der «Land- und Fortwirtschaftsweg», ab dem Abzweiger am nördlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 16 249 innerhalb des TWW-Objekts zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
- Beim Weg Müliboden-Holzplatz ist bei allfälligen baulichen Massnahmen grösste Zurückhaltung zu üben. Zudem ist auf eine Vermarktung der Wegstrecke - sei es als Wander- oder als Bikeweg -, welche zu Nutzungsintensivierung führen, zu verzichten.
- Der Weg Medergen-Seebjiboda-Tritt darf nicht durch Ausbaumassnahmen verbreitert werden; auch zusätzliche Wegführungen zur räumlichen Entflechtung der Nutzergruppen können nicht gutgeheissen werden.

#### Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung

Die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1 :2000 Innerarosa, Zentrum, Seehalde-Prätschli, Litzirüti und Ris, Langwies, Peist, Molinis, St. Peter-Pagig-Bofel-Fatschel, Triemel, Valmischein, Lünen, Calfreisen-Castiel sowie die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:10 000 Süd, Ost und West, alle vom 28. November 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:

- Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung bei nächster Gelegenheit auf Grundlage der Generellen Entwässerungspläne und des Leitungskatasters nachzuführen.

Die Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Der vollständige Genehmigungsbeschluss inkl. Planbeilage können während den ordentlichen Öffnungszeiten oder nach telefonischer Vereinbarung unter Tel. 081 378 67 57 in der Gemeindeverwaltung Arosa oder St. Peter, eingesehen werden.

Gegen den Genehmigungsbeschluss kann innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum gestützt auf Art. 102 Abs. 1 KRG und nach Massgabe des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7001 Chur, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden, wobei der angefochtene Entscheid sowie allfällige Beweismittel beizulegen sind.

Arosa, 21. Juli 2023

Gemeindevorstand Arosa