

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

29. Juni 2004

Mitgeteilt den

1. Juli 2004

Protokoll Nr.

944

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Guarda** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. März 2004 eine Teilrevision des Baugesetzes (Zonenschema). Im Einzelnen wurde im Zonenschema für die Wohnzone mit Verweis auf den Quartierplan „Guarda Pitschen 2004“ die bislang gültige maximale Gebäudehöhe, maximale Gebäudelänge und maximale Ausnützungsziffer aufgehoben sowie der zulässige minimale Erstwohnungsanteil von 50 % auf 33.3 % gesenkt.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung liegt nicht vor. Die Gemeinde Guarda verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 19. März 2004 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 1. April 2004. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 22. März 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Guarda um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Nach Art. 24 Abs. 1 KRG ist es Aufgabe der Gemeinde, für die Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung sowie die Bauweise festzulegen.

Im Falle der gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 „Dorf“ vom 24. Mai 1993 in Guarda Pitschen ausgeschiedenen Wohnzone soll das Mass der Nutzung und die Bauweise im Rahmen des Quartierplanes „Guarda Pitschen 2004“ festgelegt werden. Namentlich sind im genannten Quartierplan die folgenden massgeblichen Regelungen zur Definition des in der Wohnzone einzuhaltenden Nutzungsmasses respektive der einzuhaltenden Bauweise enthalten:

- Festlegung der Baufelder (vgl. Quartierplan „Guarda Pitschen“; Gestaltungsplan „Situation“ und „Profile“ 1:200; Plan Nr. 13 und Nr. 14 vom 25. Februar 2004 sowie Art. 8 der Quartierplanbestimmungen zum Quartierplan „Guarda Pitschen“ vom 24. Mai 2004).
- Festlegung der idealen Baukörper mit zwingender Giebelrichtung als Richtplaninstrument (vgl. Quartierplan „Guarda Pitschen“; Gestaltungsplan „Situation“ und „Profile“ 1:200; Plan Nr. 13 und Nr. 14 vom 25. Februar 2004).
- Anzahl der zulässigen Stockwerke (vgl. Art. 9 der Quartierplanbestimmungen zum Quartierplan „Guarda Pitschen“ vom 24. Mai 2004).
- Modell als Richtlinie für die Planung und Projektierung der einzelnen Neubauten sowie für den Ausbau der bestehenden Bauten (vgl. Modell sowie Art. 5 der Quartierplanbestimmungen zum Quartierplan „Guarda Pitschen“ vom 24. Mai 2004).

In materieller Hinsicht genügen diese Bestimmungen den Anforderungen für die Definition des Nutzungsmasses und der Bauweise im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG.

In formeller Hinsicht ist jedoch festzuhalten, dass es sich beim Quartierplan um ein Planungsinstrument handelt, welches nicht der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung und der anschliessenden Genehmigung durch die Regierung unterliegt. Vielmehr ist für den Erlass und die Änderung eines Quartierplanes in der Regel der Vorstand einer Gemeinde zuständig. Damit kann den Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 KRG, nach welcher die Gemeinde (und eben nicht lediglich der Gemeindevorstand) für die Bauzonen mitunter auch das Nutzungsmass und die Bauweise festzulegen hat, im Rahmen eines Quartierplanes im Allgemeinen nicht Genüge getan werden. Es entspricht denn auch ständiger Praxis der Regierung, dass das Mass der Nutzung und die Bauweise im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Genereller

Gestaltungsplan) festzulegen ist und dass ein Quartierplan dafür nicht genügt. Vorliegend sind daher flankierende Massnahmen erforderlich.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen kann die von der Gemeinde Guarda vorgesehene Festlegung des Nutzungsmasses und der Bauweise für die Wohnzone in Guarda Pitschen daher lediglich mit der Auflage genehmigt werden, dass eine Änderung und/oder Ergänzung des Quartierplanes betreffend folgender Regelungen einer Gemeindeabstimmung sowie einer anschliessenden Genehmigung durch die Regierung zu unterstellen ist, wobei dafür das Nutzungsplanungsverfahren nach Art. 37 Abs. 4 KRG einzuhalten ist:

- Festlegung der Baufelder;
- Festlegung der idealen Baukörper mit zwingender Giebelrichtung als Richtplaninstrument;
- Anzahl der zulässigen Stockwerke;
- Modell als Richtlinie für die Planung und Projektierung der einzelnen Neubauten sowie für den Ausbau der bestehenden Bauten.

Im Übrigen kann die am 19. März 2004 von der Gemeinde Guarda beschlossene Teilrevision des Baugesetzes genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

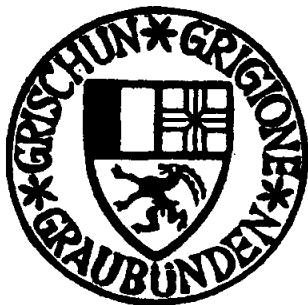
beschliesst die Regierung:

1. Die am 19. März 2004 von der Gemeinde Guarda beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Zonenschema)** wird mit der Auflage genehmigt, dass eine Änderung und/oder Ergänzung der folgenden Festlegungen des Quartierplanes „Guarda Pitschen 2004“ einer Gemeindeabstimmung sowie einer anschliessenden Genehmigung durch die Regierung bedarf, wobei dafür das Nutzungsplanungsverfahren nach Art. 37 Abs. 4 KRG einzuhalten ist:

- Festlegung der Baufelder (vgl. Quartierplan „Guarda Pitschen“; Gestaltungsplan „Situation“ und „Profile“ 1:200; Plan Nr. 13 und Nr. 14 vom 25. Februar 2004 sowie Art. 8 der Quartierplanbestimmungen zum Quartierplan „Guarda Pitschen“ vom 24. Mai 2004).
 - Festlegung der idealen Baukörper mit zwingender Giebelrichtung als Richtplaninstrument (vgl. Quartierplan „Guarda Pitschen“; Gestaltungsplan „Situation“ und „Profile“ 1:200; Plan Nr. 13 und Nr. 14 vom 25. Februar 2004).
 - Anzahl der zulässigen Stockwerke (vgl. Art. 9 der Quartierplanbestimmungen zum Quartierplan „Guarda Pitschen“ vom 24. Mai 2004).
 - Modell als Richtlinie für die Planung und Projektierung der einzelnen Neubauten sowie für den Ausbau der bestehenden Bauten (vgl. Modell sowie Art. 5 der Quartierplanbestimmungen zum Quartierplan „Guarda Pitschen“ vom 24. Mai 2004).
2. Der Gemeindevorstand Guarda wird angewiesen, die vorstehende Ziffer 1 des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 19. März 2004 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Auflagen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.

4. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in dem am 24. Mai 1993 beschlossenen Baugesetz vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Original Exemplar des Baugesetzes zur Verfügung.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

i.V. Dr. E. Widmer-Schlumpf

Dr. C. Riesen