

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

30. August 2011

31. August 2011

797

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Guarda** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20. Januar 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Guarda
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Garsun

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Guarda die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Februar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Lärmmachweis „Zonenplanung Garsun; Parzellen Nr. 1561 und Nr. 1581“ des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, vom 2. September 2009 samt Anhängen
- Lärmmachweis „Zonenplanung Garsun; Parzelle Nr. 1579“ des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, vom 14. Juli 2011

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 4. Juni 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. Januar 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 28. Januar 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Guarda um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der am 20. Januar 2010 von der Gemeinde Guarda beschlossenen Nutzungsplanung bildet eine Teilrevision des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes in der Fraktion Guarda sowie eine Teilrevision des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes in der Fraktion Garsun. Die zu genehmigende Revisionsvorlage ist in einem Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan (ZP / GGP) 1:1'000 Guarda sowie in einem Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan (ZP / GGP / GEP) 1:1'000 Garsun dargestellt.

Inhalt des ZP / GGP 1:1'000 Guarda bilden Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung in den am Siedlungsrand gelegenen Gebieten „Plan Bloc“, „Pazzoula“ und „Suot Baselgia“, welche in Zusammenhang mit den folgenden Bauvorhaben stehen:

- Ersatz einer bisher in einem Trafoturm integrierten Transformatorenstation, indem neben dem bestehenden Trafoturm auf der im Gebiet „Suot Baselgia“ gelegenen Parzelle Nr. 1053 neue Trafogebäulichkeiten erstellt werden sollen
- Erstellung einer Mistplatte auf der Parzelle Nr. 1461 im Gebiet „Pazzoula“
- Realisierung eines Abfallsammelplatzes auf der Parzelle Nr. 1462 im Gebiet „Pazzoula“
- Anbau für landwirtschaftliche Maschinen auf der Parzelle Nr. 1508 im Gebiet „Plan Bloc“

Inhalt des ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun bilden verschiedene Anpassungen und Ergänzungen im Siedlungsbereich der Fraktion Garsun, welche in Zusammenhang mit den folgenden Bauvorhaben stehen:

- Ausbau der auf der Parzelle Nr. 1561 bestehenden Stallbaute zu einem Wohnhaus samt Erweiterung
- Erstellen einer Gewerbebaute auf den Parzellen Nr. 1563 und Nr. 1564
- Erweiterung der bestehenden Schreinerei auf der Parzelle Nr. 1574 mittels eines Anbaus
- Erstellen eines Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 1579 an Stelle von zwei bestehenden kleineren Gebäuden
- Erstellen eines Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 1581
- Realisierung einer oberirdischen Parkieranlage auf der Parzelle Nr. 1560 als Ersatz für die gemäss rechtsgültigem Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 vom 25. April 2000 geplante Anlage auf der Parzelle Nr. 1657
- Realisierung einer öffentlichen Parkieranlage auf der im Gebiet „Somaplana“ gelegenen Parzelle Nr. 1563
- Realisierung einer ortsbildverträglichen Parkierungsmöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1589
- Trottoir entlang der Kantonalen Hauptstrasse zwischen dem Abzweiger ins Gebiet „Davo las Cuorts“ und dem Abzweiger zur Fraktion Guarda

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt.

Diese Prüfung hat ergeben, dass die Revisionsvorlage, soweit sie mit dem vorliegenden Regierungsbeschluss genehmigt werden kann, richtplankonform ist.

D.**Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Guarda****1. Zone für öffentliche Anlagen / Freihaltezone aufgehoben**

Gemäss dem zur Genehmigung vorliegenden ZP / GGP 1:1'000 Guarda ist am nördlichen Rand der sich im Gebiet „Pazzoula“ befindenden Parzelle Nr. 1462 unmittelbar unterhalb der dortigen Sammelstrasse eine neue Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) ausgeschieden. Die Ausscheidung dieser ZöA steht laut den vorliegenden Ortsplanungsunterlagen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines neuen Sammelplatzes für Kehricht, Altglas sowie Altblech. Zudem würde die Einrichtung einer solchen Abfallsammelstelle am vorgesehenen Standort die Aufhebung der dortigen Freihaltezone erforderlich machen.

Der zur Ansiedlung der Sammelstelle ausgewählte Standort auf der Parzelle Nr. 1462 erweist sich aus Sicht des Ortsbildschutzes als problematisch. Eine ortsbildverträgliche Eingliederung der Anlage ins vorherrschende recht steile Gelände am bezüglich Ortsbild heiklen westlichen Siedlungsrand von Guarda erscheint kaum realisierbar, wovon die östlich angrenzende oberirdische Parkierungsanlage zeugt.

Das betroffene und gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Guarda der Freihaltezone zugewiesene Gebiet figuriert im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungsrichtung U-Ri III mit besonderen räumlichen / architektonisch historischen Qualitäten respektive mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Es wurde der Aufnahmekategorie a „Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen“ mit dem Erhaltungsziel a „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten sowie Beseitigung störender Veränderungen“ zugewiesen.

Eine Weiterführung der Beanspruchung dieses laut ISOS freizuhaltenden Raumes mittels der Angliederung einer Abfallsammelstelle an die auf der Nachbarparzelle Nr. 1450 existierende und unzureichend ins vorherrschende Terrain integrierte Par-

kierungsanlage ist basierend auf die Inhalte des ISOS aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht erwünscht.

Im Rahmen einer Anhörung teilte das ARE der Gemeinde Guarda mit Schreiben vom 28. Mai 2010 mit, dass die laut ZP / GGP 1:1'000 Guarda auf der Parzelle Nr. 1462 ausgeschiedene ZöA sowie die für diese Parzelle beschlossene Aufhebung der Freihaltezone voraussichtlich nicht genehmigt werden kann. Gleichzeitig wurde der Gemeinde sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Möglichkeit geboten, sich zu diesen ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigungen vernehmen zu lassen.

Die Gemeinde Guarda übermittelte dem ARE mit Schreiben vom 20. September 2010, dass auf eine Ansiedlung eines Abfallsammelplatzes am besagten Standort auf der Parzelle Nr. 1462 aus Gründen des Ortsbildschutzes verzichtet wird. Stattdessen wird sich die Gemeinde bemühen, für die Platzierung der Abfallmoloks eine geeignete Lösung an einem anderen Ort innerhalb des Dorfbereichs zu finden. Dennoch beantragt die Gemeinde, die fragliche ZöA zu genehmigen. Zur Begründung führt sie aus, dass die ZöA zum Zwecke der allenfalls notwendigen Erweiterung der dortigen Sammelstrasse doch noch dienlich sein kann, weil dann die ganzen Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern nicht mehr zu wiederholen wären.

Private Grundstücke dürfen nur dann der ZöA zugewiesen werden, wenn diese zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gebraucht werden. Das öffentliche Interesse an der Zuweisung von Grundstücken oder Grundstücksteilen zur ZöA kann dabei in einem aktuellen oder in einem künftigen Bedürfnis der Gemeinde bestehen, das von der Gemeinde genau anzugeben und dessen Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Aufgrund des Verzichts zur Ansiedlung eines Abfallsammelplatzes auf der im Gebiet „Pazzoula“ gelegenen Parzelle Nr. 1462 ist das erforderliche konkrete Bedürfnis für die Ausscheidung der ZöA mittlerweile dahingefallen. Das Bedürfnis zur Ausscheidung der ZöA für eine allenfalls erforderliche massvolle Erweiterung der nördlich der Parzelle Nr. 1462 vorbeiführenden Sammelstrasse erweist sich dagegen als zu wenig konkret. Aufgrund ihrer ausgeschiedenen Form und Fläche (Länge: knapp 12 m; Breite: gut 6 m) ist die zur Debatte stehende ZöA zum Zwecke einer mass-

vollen Erweiterung der nördlich vorbeiführenden Sammelstrasse zudem auch nicht geeignet. Eine allfällige Erweiterung der Sammelstrasse erfordert vielmehr gestützt auf ein zukünftiges konkretes Projekt in jedem Falle neue Verhandlungen mit den davon betroffenen Grundeigentümern. Für künftige Strassen resp. Strassenverbreiterungen bietet das KRG ohnehin andere Lösungen als der Weg über eine ZöA an (vgl. Art. 97 Abs. 1 Ziffer 3 KRG).

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung zum Schluss, dass die auf der Parzelle Nr. 1462 ausgeschiedene ZöA sowie die auf derselben Parzelle beschlossene Aufhebung der Freihaltezone nicht genehmigt werden können. Es wird diesbezüglich festgehalten, dass die betroffene Fläche nach wie vor der mit einer Freihaltezone überlagerten Landwirtschaftszone angehört.

2. Baustandort projektierte Trafostation

Laut ZP / GGP 1:1'000 Guarda ist auf der im Gebiet „Suot Baselgia“ gelegenen Parzelle Nr. 1053 ein Baustandort für eine projektierte Trafostation festgelegt. Der Standort für diese neu zu erstellende Trafostation kommt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der Gemeinde Guarda in eine mit einer Freihaltezone überlagerten Landwirtschaftszone zu liegen. Es handelt sich dabei um einen hinsichtlich Ortsbildschutz sehr sensiblen Bereich.

Zur Versorgung des Dorfes Guarda mit elektrischer Energie diente bisher der auf der benachbarten Kleinstparzelle Nr. 1052 existierende alte und schützenswerte Trafoturm. Die im Trafoturm bestehenden veralteten Transformatoren müssen ersetzt und verstärkt werden, wobei aus Platzgründen eine Unterbringung der neuen Anlagen im bestehenden Trafoturm nicht möglich ist. Daher muss ein neues Trafogebäude erstellt werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Verlagerung der Trafostation an eine hinsichtlich Ortsbildschutz weniger heikle Stelle aus technischen Gründen (Lage; Anzahl und Art der Leitungen), aber auch aus finanziellen Gründen aufgrund des damit verbundenen unverhältnismässig grossen Aufwandes nicht möglich ist.

Auch wenn es sich bei der zu erstellenden Trafostation lediglich um eine kleinere Baute handeln wird, gebietet der Umstand, dass der neue Baukörper in einen hinsichtlich Ortsbildschutz besonderen Ort am südlichen Dorfrand der historischen Siedlung von Guarda zu liegen kommt, eine überdurchschnittlich gute Einpassung ins vorherrschende Siedlungs- und Landschaftsbild respektive in die vorherrschende Siedlungsstruktur. Denkbar ist zu diesem Zweck die Eingliederung der Anlage in die bestehende Geländeterrassierung respektive in die existierende Mauer, eine unterirdische Erstellung oder, falls dies nicht möglich ist, gegebenenfalls ein freistehender, ausserordentlich gut in Siedlung und Landschaft eingepasster und gut gestalteter Baukörper.

Die Erstellung und der Betrieb von sämtlichen elektrischen Hochspannungsanlagen, worunter auch Transformatorenstationen fallen, erfordert eine Plangenehmigung gemäss Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (eidg. Elektrizitätsgesetz, EleG). Laut Art. 5^{bis} des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Guarda vom 21. Dezember 1993 / 25. April 2000 unterliegen Bauvorhaben sowohl in den Bauzonen als auch in der Landwirtschaftszone der Bauberatungspflicht. Aufgrund dieses Umstandes ist gewährleistet, dass die Aspekte des Ortsbildschutzes im Folgeverfahren (Plangenehmigungsverfahren nach EleG) einfließen und dass das konkrete Bauprojekt den Anforderungen zur optimalen Einpassung in die vorherrschende besondere Ortsbild- und Landschaftsstruktur gerecht wird, indem der konkreten Ausgestaltung unter Mitwirkung des Bauberaters der Gemeinde oder der kantonalen Denkmalpflege grösste Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Im Übrigen gibt der ZP / GGP 1:1'000 Guarda vom 20. Januar 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
Giarsun****1. Korrektur formelle Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in Bezug auf den ZP / GGP / GEP 1:1'000 Giarsun zwei formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Es handelt sich dabei um versehentlich nicht vorgenommene Aufhebungen von Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Giarsun vom 15. Juli 1991. Das ARE informierte die Gemeinde Guarda mit Schreiben vom 31. Mai 2010 über diesen Sachverhalt. Der Gemeindevorstand Guarda stimmte am 20. September 2010 der Behebung der erwähnten formellen Unstimmigkeiten zu.

Somit kann festgehalten werden, dass gleichzeitig mit der vorliegenden Genehmigung des ZP / GGP / GEP 1:1'000 Giarsun die folgenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Giarsun vom 15. Juli 1991 aufgehoben werden:

- Parkierungsanlage auf der Parzelle Nr. 1565
- Erschliessungsrichtung auf den Parzellen Nr. 1563 - 1565 sowie Nr. 1568

2. Baustandort / Bauverpflichtung / Firstrichtung auf der Parzelle Nr. 1579**a) Strassenabstand**

Laut ZP / GGP / GEP 1:1'000 Giarsun sind auf der Parzelle Nr. 1579 ein Baustandort mit Bauverpflichtung (minimale Gebäudegrundfläche 100 m²; minimale Gebäudehöhe 7.5 m) sowie die Firstrichtung festgesetzt. Die Festlegung des Baustandortes mit Bauverpflichtung erstreckt sich bis unmittelbar an die Grenze der Kantonsstrassenparzelle. Mit dieser Regelung wird auf der Ebene der Nutzungsplanung die Mög-

lichkeit geschaffen, ein späteres Gebäude mit seiner nordwestlichen Ecke bis fast auf die Strassenparzellengrenze zu stellen. Ein Zwang für eine derartige Massnahme, wie er sich gegebenenfalls aus gestalterischen Gründen respektive aus Gründen der optimalen Einpassung des neuen Baukörpers ins Garsuner Ortsbild aufgedrängt hätte, besteht aufgrund der für die Parzelle Nr. 1579 beschlossenen Regelungen im ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun indes nicht. Dazu wären weitergehende Massnahmen erforderlich gewesen, so beispielsweise die Festlegung einer Baugestaltungslinie wie im Falle der im Gebiet „Suot Bügls“ gelegenen Parzelle Nr. 1581. Im vorliegenden Fall könnte ein Gebäude mit einer Grundfläche von 100 m² also ohne weiteres auch im südlichen Teil des festgelegten Baustandortes errichtet werden, was zu einem Abstand der zukünftigen Hochbaute von gut 8 m zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse führen würde.

Laut Art. 45 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) sind bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umgestaltungen oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen angemessene Abstände einzuhalten. Dabei ist in Anwendung von Art. 19 der Strassenverordnung für den Kanton Graubünden (StrV) für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen im Allgemeinen ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) darf in Anwendung von Art. 47 StrG Ausnahmen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände gestatten, wobei solche Ausnahmen insbesondere in Ortschaften mit geschlossener Bauweise, zur Erhaltung wertvoller Ortsteile sowie beim Vorliegen von anderen besonderen Verhältnissen oder in Härtefällen möglich sind, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Nach Art. 46 StrG dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den vorgeschriebenen Abständen nicht mehr entsprechen, zudem unterhalten und erneuert sowie unwesentlich umgestaltet oder unwesentlich anders genutzt werden. Werden diese Bauten und Anlagen jedoch wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt, sind sie einschliesslich allfälliger Anbauten auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzusetzen. Ferner dürfen sie nach ihrem Abbruch oder ihrer Zerstörung nicht wieder am selben Ort erstellt werden.

Wie einleitend ausgeführt worden ist, ist die Errichtung eines zukünftigen Gebäudes innerhalb des laut Art. 19 StrV definierten ordentlichen Strassenabstandes von 5 m in Anbetracht der im ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun beschlossenen Regelungen aus Gründen der Ortsbildgestaltung respektive der Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen offensichtlich nicht zwingend. Vielmehr kann die Platzierung des zukünftigen Gebäudes innerhalb des definierten Baustandortes frei gewählt werden, sofern die zu errichtende Hochbaute eine Grundfläche von minimal 100 m² und eine Gebäudehöhe von minimal 7.5 m aufweist. Die Anforderungen an Art. 47 StrG für eine Ausnahme sind somit aufgrund der vorliegenden Umstände nicht gegeben.

Eine Genehmigung des festgelegten Baustandortes mit Bauverpflichtung (minimale Gebäudegrundfläche 100 m²; minimale Gebäudehöhe 7.5 m) sowie Firstrichtung ist aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Namentlich könnte bei der Erstellung einer neuen Hochbaute gemäss vorliegender Nutzungsplanung die seitliche minimale Hindernisfreiheit von 1.5 m zur Fahrbahn nicht eingehalten werden. Zudem würden dadurch die Sichtverhältnisse gegenüber dem heutigen Zustand nicht verbessert, sondern gegebenenfalls noch weiter ungünstig verändert. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass infolge der vorliegend fehlenden Begründungen im Sinne von Art. 47 StrG, namentlich der fehlenden siedlungsgestalterischen Notwendigkeit, sowie im Interesse einer optimalen Verkehrssicherheit einer Unterschreitung des in Art. 19 StrV definierten ordentlichen minimalen Strassenabstandes von 5 m die Genehmigung verweigert werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine im Hinblick auf die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften uneingeschränkte Überbauung ohnehin erst ab einer Distanz von rund 5 m zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse möglich ist (vgl. dazu die detaillierteren Ausführungen unter lit. b nachstehend). Sollte es sich jedoch aus nachvollziehbaren Gründen, insbesondere unter dem Aspekt der Ortsbildgestaltung, als zweckmässig erweisen, wäre eine Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstandes um 2 m unter Beachtung der Aspekte der Verkehrssicherheit sowie der Verkehrstechnik gegebenenfalls denkbar. Daher rechtfertigt es sich, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Festlegungen „Baustandort“, „Bauverpflichtung“ sowie „Firstrichtung“ zu sistieren, soweit diese Festlegungen in einem Abstandsbereich von 3 bis 5 m zur Grenze der Kantonsstrassenparzelle liegen. Soweit die Festlegungen „Baustandort“ und „Bau-

verpflichtung“ einen Abstandsbereich von 0 m bis 3 m zur Kantonsstrassenparzellengrenze betreffen, werden diese Festlegungen nicht genehmigt.

Mit Schreiben des ARE vom 28. Mai 2011 wurde den betroffenen Grundeigentümern sowie der Gemeinde Guarda im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens die Möglichkeit geboten, sich zu der vorstehend erwähnten möglichen Nichtgenehmigung vernehmen zu lassen. Die Argumente, welche die Grundeigentümer sowie die Gemeinde in ihren Stellungnahmen vom 15. September sowie vom 20. September 2010 im Rahmen des Anhörungsverfahrens ins Feld geführt haben, vermögen an der vorstehenden Beurteilung indes nichts zu ändern, wie aus den nachstehenden Ausführungen hervorgeht.

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1579 führen in ihrem Schreiben vom 15. September 2010 aus, dass sie sich konsequent gegen Eingriffe in ihr Privateigentum, welche man ihnen seitens von Strassenausbauprojekten aufzuzwingen versuchen würde, zur Wehr setzen werden. Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass das Auflageprojekt Nr. 27.3641 hinsichtlich Korrektur der Kantonsstrasse „Giarsun – Ardez West“ aufgrund der während der öffentlichen Planaufgabe eingegangenen Einsprachen nicht mehr weiterverfolgt wird, soweit davon die Realisierung von vorgesehenen Ausbaumassnahmen an der Kantonsstrasse im Innerortsbereich der Fraktion Giarsun betroffen ist. Gegen allfällige zukünftige Strassenausbauprojekte, welche den Innerortsbereich der Fraktion Giarsun betreffen, können sich betroffene Grundeigentümer selbstredend im Rahmen des oder der dannzumal wiederum durchzuführenden Projektgenehmigungsverfahren nach StrG zur Wehr setzen. Hingegen erweist es sich in der Beurteilung der Regierung als nicht angezeigt, ohne ausreichende Gründe über ein in der Ortsplanung geschaffenes Präjudiz den Entscheidungsspielraum in Bezug auf ein allfälliges zukünftiges Kantonsstrassenbauprojekt bereits heute einzuschränken.

Was die Befürchtung der Grundeigentümer betrifft, dass der unberührte Bestand der Liegenschaft Nr. 1579 aufgrund der Nichtgenehmigung des festgelegten Baustandortes mit Bauverpflichtung samt Firstrichtung innerhalb des laut Art. 19 StrV geltenden ordentlichen Strassenabstandsbereichs von 5 m in Frage gestellt werde, ist auf den vorstehend bereits erwähnten Art. 46 Abs. 1 StrG zu verweisen. Aufgrund dieser

Bestimmung profitieren rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des ordentlichen Strassenabstandes grundsätzlich von der Besitzstandsgarantie. Der Strassenabstand ist jedoch dann einzuhalten, wenn anstelle der bestehenden Bauten und Anlagen Neubauten entstehen oder wenn die existierenden Bauten und Anlagen wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt werden.

Die Grundeigentümer rügen in ihrer Stellungnahme von 15. September 2010 ferner, dass die Bemerkung im Schreiben des ARE vom 28. Mai 2011, wonach die Erstellung eines neuen Baukörpers so nahe am Kantonsstrassenrand die Sichtverhältnisse gegenüber dem heutigen Zustand nicht verbessert, sondern noch weiter ungünstig verändert, grundlegend falsch sei. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass basierend auf das Baugesetz der Gemeinde Guarda innerhalb des ausgeschiedenen Baustandortes die Möglichkeit besteht, bedeutend grössere und insbesondere auch höhere Gebäude zu erstellen als die heute auf der betroffenen Parzelle Nr. 1579 im Strassenabstandsbereich existierende Hochbaute. Somit ist es in der Beurteilung der Regierung ohne weiteres nachvollziehbar, dass bei der Erstellung einer neuen Hochbaute nahezu auf die Grenze der Kantonsstrassenparzelle durchaus die Gefahr besteht, dass die Sichtverhältnisse gegenüber dem heutigen Zustand weiter verschlechtert, jedenfalls aber nicht verbessert würden. Ob auf der anderen Seite das vorgesehene Strassenausbauprojekt eine wesentliche Verschlimmerung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Parzelle Nr. 1579 bewirkt hätte, wie dies die betroffenen Grundeigentümer befürchtet haben, kann offenbleiben, da auf den fraglichen Projektteil des Auflageprojektes „Kantonsstrassenausbau Garsun – Ardez West“ nun bekanntlich verzichtet wird.

Schliesslich hält die Regierung fest, dass sich die vorgenommene Nichtgenehmigung eines 5 m umfassenden Streifens an der nordwestlichen Ecke des festgelegten Baustandortes mit Bauverpflichtung sowie Firstrichtung für die betroffene Grundeigentümerschaft zudem einerseits ohne weiteres als tragbar sowie andererseits auch als verhältnismässig erweist. Vom ca. 240 m² umfassenden Baustandort sind lediglich gut 30 m² von der Nichtgenehmigung betroffen, wobei die Regierung unter Beachtung der Aspekte der Verkehrssicherheit sowie der Verkehrstechnik gegebenenfalls sogar bereit ist, den sisitierten Teil der Festlegungen „Baustandort“, „Bauverpflichtung“ und „Firstrichtung“ zu genehmigen, falls es der Gemeinde gelingt, objektive und

einleuchtende Gründe im Sinne von Art. 47 StrG für eine Reduktion des ordentlichen Strassenabstandes um rund 2 m aufzuzeigen.

b) Lärmschutz

Laut Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Garsun vom 15. Juli 1991 liegt die Parzelle Nr. 1579 innerhalb einer rechtsgültigen Kernzone. Dieser Kernzone ist laut BauG der Gemeinde Guarda vom 21. Dezember 1993 / 25. April 2000 eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Gestützt auf Art. 31 LSV dürfen Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen an Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV nur dann erteilt werden, wenn bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der festgelegten ES diese Grenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite solcher Gebäude oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das betreffende Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können.

Aus dem vorliegenden Lärmnachweis „Zonenplanung Garsun; Parzelle Nr. 1579“ des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, vom 14. Juli 2011 geht hervor, dass der IGW der ES III ab einem Abstand von rund 5 m zur Grenze der Kantonsstrassenparzelle eingehalten ist. Eine Überbauung mit lärmempfindlichen Räumen ist unter Einhaltung dieses Abstandes somit bewilligungsfähig, ohne dass weitergehende Lärmschutzmassnahmen zu treffen sind. Sollte zukünftig jedoch vorgesehen sein, lärmempfindliche Räume näher an die Strasse zu stellen, müssten für die laut Art. 31 LSV geforderte Einhaltung des IGW die notwendigen baulichen oder gestalterischen Massnahmen getroffen werden, so beispielsweise die fixe Verschraubung von strassenseitigen Fenstern für lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV im betroffenen Bereich.

3. Schützenswerte Mauer

Auf der Kantonsstrassenparzelle Nr. 1571 sowie zu einem kleinen Teil auch auf der nördlich an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 1657 ist gemäss vorliegendem ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun eine schützenswerte Mauer festgelegt

worden. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens teilte das ARE mit Schreiben vom 28. Mai 2010 der betroffenen Grundeigentümerin sowie der Gemeinde Guarda mit, dass eine Nichtgenehmigung der Festlegung „schützenswerte Mauer“ für das besagte Mauerstück ins Auge gefasst wird. Zur Begründung führte das ARE aus, dass die Festlegung einer schützenswerten Mauer im ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun an der betroffenen Stelle keinen Sinn mache, weil es laut dem damals aktuellen Kantonsstrassenprojekt vorgesehen sei, infolge der an dieser Stelle vorzunehmenden Strassenverbreiterung die besagte Mauer abzubrechen und durch eine Böschung zu ersetzen.

Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1657 – sowie im Übrigen auch der Parzelle Nr. 1560 – beantragt in ihrem Schreiben vom 17. September 2010, die Festlegung „Schützenswerte Mauer“ für die auf den Parzellen Nr. 1571 und 1657 bestehenden Mauer zu genehmigen. Zur Begründung führt sie aus, dass die Gemeindeversammlung von Guarda am 20. Januar 2010 beschlossen habe, die besagte Mauerreihe auf der Grenzlinie zwischen den sich in ihrem Eigentum befindenden Grundstücken Nr. 1560 sowie 1657 und der Strassenparzelle Nr. 1571 als schützenswert zu qualifizieren und dementsprechend im Generellen Gestaltungsplan auch festzulegen. Die Gemeinde habe diese ortsplanerische Massnahme getroffen, weil sie völlig zu Recht erkannt habe, dass diese Mauer als wertvolles Strukturelement zusammen mit dem sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindlichen existierenden Gebäude den westlichen Ortseingang des Weiler Garsun wesentlich präge, wobei sie sich auf die fachmännische Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege abgestützt habe. Die konkrete Massnahme bilde im Übrigen eine logische Konsequenz und Fortführung der im Jahre 2000 in Kraft getretenen Revision der Ortsplanung der Gemeinde Guarda, mit welcher bekanntlich unter anderem auch für den umfassenden Siedlungsbereich der Fraktion Garsun ein Schutz- und Erhaltungsbereich festgelegt worden ist. Ferner weist die Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1560 und Nr. 1657 darauf hin, dass sich sowohl die Gemeinde Guarda als auch die direkt betroffenen Grundeigentümer mittels Einsprachen gegen das Auflageprojekt Nr. 27.3641 betreffend den Ausbau der Kantonsstrasse, namentlich gegen die geplante Strassenverbreiterung im Innerortsbereich von Garsun und damit gegen den vorgesehenen Mauerabbruch, zur Wehr gesetzt haben. Die Gemeinde Guarda teilte dem ARE mit Schreiben vom 20. September 2010 mit, dass sie mit den Ausführungen in der Stel-

lungnahme der betroffenen Grundeigentümerin vom 17. September 2010 nicht nur einverstanden sei, sondern bekräftigt dieselben mit allem erdenklichen Nachdruck. Zur Begründung dieser Position verweist die Gemeinde auf die Einsprache vom 2. August 2010 gegen das Strassenauflageprojekt.

Aufgrund der während der öffentlichen Planauflage des Strassenauflageprojektes Nr. 27.3641 eingegangenen Einsprachen wird auf die Realisierung der vorgesehenen Ausbaumassnahmen im Innerortsbereich der Fraktion Garsun verzichtet (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 2 lit. a vorstehend). Dies hat zur Folge, dass die auf der Strassenparzelle Nr. 1571 sowie zu einem kleinen Teil auf der nördlich an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 1657 existierende Mauer nicht, wie dies im ursprünglichen Auflageprojekt Nr. 27.3641 noch dargestellt war, abgebrochen wird, sondern bestehen bleibt. Das kantonale Tiefbauamt (TBA) wehrt sich jedoch nach wie vor gegen die Einstufung dieser Mauer als schützenswertes Objekt im Rahmen der Ortsplanung.

Beim vorliegend zur Debatte stehenden Mauerstück handelt es sich um eine Bruchsteinmauer von rund 35 m Länge sowie einer Höhe von weniger als einem Meter. Gleichartige, besser erhaltene sowie längere und höhere Mauerstücke finden sich zahlreich überall im Kanton, so namentlich auch an anderen Stellen der Fraktion Garsun, beispielsweise an den Dorfausgängen in Richtung Guarda sowie in Richtung Scuol, wobei diese Objekte im Rahmen der Ortsplanung der Gemeinde Guarda keinem Schutzstatus unterworfen wurden. Im Übrigen kommt das besagte Mauerstück südwestlich von Garsun fast gänzlich ausserhalb des im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 vom 25. April 2000 festgelegten Schutz- und Erhaltungsbereichs zu liegen. Entsprechend sah die Gemeinde Guarda die Unterschutzstellung des betroffenen Mauerstückes denn auch weder im Rahmen des vorerwähnten Generellen Gestaltungsplanes aus dem Jahre 2000 noch im Rahmen der Vorprüfungsvorlage zur vorliegenden Nutzungsplanung vor. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erachtet die Regierung die Bedeutung des zur Debatte stehenden Mauerstückes für das Ortsbild von Garsun als nicht derart hoch, dass es im Rahmen der kommunalen Ortsplanung unter spezifischen Schutz gestellt werden müsste, zumal andere gleichartige Objekte ebenfalls über keinen derartigen Schutzstatus verfügen. Zusammenfassend ergibt sich, dass sich die Schutzwürdigkeit der auf der Kan-

tonsstrassenparzelle Nr. 1571 sowie zu einem kleinen Teil auf der nördlich an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 1657 existierenden Bruchsteinmauer als nicht gegeben erweist. Entsprechend wird die Festlegung „Schützenswerte Mauer“ im ZP / GGP / GEP 1:1'000 für das besagte Mauerstück nicht genehmigt.

4. Bereich für oberirdische Parkierung

Im nördlichen Bereich der im Gebiet „Davo las Cuorts“ gelegenen Parzelle Nr. 1560 ist gemäss ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun eine Teilfläche von rund 214 m² neu einer Garten- und Hofraumzone zugewiesen worden. Gleichzeitig wurde die besagte Fläche einem Bereich für oberirdische Parkierung zugewiesen, und entlang der westlichen Parzellengrenze, welche mit dem Waldrand zusammenfällt, ist eine statische Waldgrenze gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) festgelegt worden. Die von der neuen Nutzungsordnung betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 1560 bildet die Ersatzfläche für die gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 vom 25. April 2000 auf der Parzelle Nr. 1657 festgelegte oberirdische Parkierungsmöglichkeit, welche gleichzeitig aufgehoben werden soll. Diese vorgesehene Aufhebung der auf der Parzelle Nr. 1657 festgelegten oberirdischen Parkierungsmöglichkeit wird damit begründet, dass die Realisierung einer Parkierungsanlage an dieser Stelle aufgrund der engen Platzverhältnisse sehr schwierig sei und im Übrigen auch das Ortsbild beeinträchtigen würde. Die Begründung zur Aufhebung der oberirdischen Parkierungsmöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1657 ist nachvollziehbar.

Der neue, im Vergleich zur bislang rechtsgültigen Festlegung auf der Parzelle Nr. 1657 rund fünf Mal umfangreichere Bereich für oberirdische Parkierung auf der Parzelle Nr. 1560 kommt zahnförmig in den freien Kulturlandschaftsgürtel zwischen dem Westrand der Siedlung von Garsun und dem weiter westlich angrenzenden und gegen die Clozza abfallenden Waldgürtel zu liegen. Die neu ausgeschiedene Garten- und Hofraumzone mit oberirdischem Parkierungsbereich ist zudem allseitig von Landwirtschaftszonen respektive von Wald umgeben. Durch diese Ausscheidung wird die klare Siedlungsbegrenzung im Westen von Garsun aufgeweicht. Es entsteht aus Sicht der Raumplanung, aber auch aus landschaftlicher Sicht eine unerwünschte Ausfransung des Siedlungsgebietes in einen nicht überbauten Kulturlandschaftskorridor. Die Ausscheidung der Garten- und Hofraumzone respektive die Festlegung

eines Bereichs für oberirdische Parkierung widersprechen damit einer konsequenten Umsetzung des Grundsatzes der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen.

Angesichts der geringen Ausdehnung der auf der Parzelle Nr. 1560 ausgeschiedenen neuen Garten- und Hofraumzone sowie aufgrund des Umstandes, dass die besagte Zone allseitig von Landwirtschaftszonen umgeben ist, erweist sie sich im Übrigen auch als nicht genehmigungsfähige Punktbauzone. Als Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Punktbauzone sind die Ziele und Grundsätze des RPG, namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über die Siedlungsbegrenzung und die Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und Art. 15 RPG), heranzuziehen. Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und für die geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit im zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sog. Punkt- oder Kleinstbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind und dass Ausnahmen höchstens bei Vorliegen besonderer, überwiegender Gründe gerechtfertigt wären (vgl. statt vieler: BGE 116 Ia 339 i.S. Tersnaus mit Hinweisen). Wie gestützt auf das durchgeführte Anhörungsverfahren nachstehend noch aufzuzeigen sein wird, sind im vorliegenden Fall indes keine besonderen Gründe ersichtlich, welche die Genehmigung der Garten- und Hofraumzone respektive des Bereichs für oberirdische Parkierung auf der Parzelle Nr. 1560 ausnahmsweise trotz allem als gerechtfertigt erscheinen liessen.

Ganz abgesehen von den vorstehend erwähnten raumplanerischen und landschaftlichen Gründen, welche gegen eine Genehmigung der Garten- und Hofraumzone respektive des Bereichs für oberirdische Parkierung sprechen, ist im Übrigen zudem noch anzuführen, dass die Erstellung der strassenmässigen Erschliessung zum ge-

planten Parkplatz nicht ausreichend geregelt ist und / oder aufgrund von rechtsgültigen Festlegungen in der existierenden Ortsplanung der Gemeinde Guarda gar nicht realisierbar wäre. Die Zufahrt zur vorgesehenen Parkierungsfläche müsste nämlich entweder über einen historischen Weg, welcher im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Garsun vom 15. Juli 1991 lediglich als Fuss- und Wanderweg festgelegt ist, oder ansonsten über Nichtbauzonen erfolgen. Bei einer Zufahrt über den existierenden Weg wäre zudem ein Durchbruch der auf der südlichen und westlichen Seite an diesen Weg angrenzenden Mauer erforderlich. Die besagte Mauer ist indes laut Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 vom 25. April 2000 als schützenswerte Mauer bezeichnet und dürfte gestützt auf diese Klassierung nicht abgebrochen werden.

Der Regierung erscheint aber auch der Bedarf für die Ausscheidung der neuen Garten- und Hofraumzone mit oberirdischer Parkierungsmöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1560 sowohl in Bezug auf ihre Grösse als auch in Bezug auf den gewählten Standort als nicht ausgewiesen. Laut ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun wird nämlich in dem unmittelbar im Süden der Parzelle Nr. 1657 angrenzenden Wohn- und Gewerbebaugelände „Somaplana“ südlich der dort geplanten Erschliessungsstrasse eine rund 150 m² grosse weitere oberirdische Parkierungsmöglichkeit neu geschaffen, welche sich im Bedarfsfall ohne weiteres um eine zusätzliche Fläche von rund 70 m² erweitern liesse.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wird der auf der Parzelle Nr. 1560 ausgeschiedenen Garten- und Hofraumzone sowie dem an gleicher Stelle festgelegten Bereich für oberirdische Parkierung samt der auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 1560 und Nr. 1571 festgesetzten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10/13 WaG die Genehmigung verweigert.

Mit Schreiben des ARE vom 28. Mai 2011 wurde der von den vorerwähnten Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümerin sowie der Gemeinde Guarda im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens die Möglichkeit geboten, sich dazu vernehmen zu lassen. Die Argumente, welche die Grundeigentümerin sowie die Gemeinde in ihren Stellungnahmen vom 15. September sowie vom 20. September 2010 im Rahmen des Anhörungsverfahrens ins Feld geführt haben, vermögen an der vor-

stehenden Beurteilung indes nichts zu ändern, wie aus den nachstehenden Ausführungen hervorgeht.

Die Regierung nimmt gestützt auf das beim ARE im Rahmen des Anhörungsverfahrens eingegangene Schreiben des von den Nichtgenehmigungen betroffenen Grundeigentümers vom 17. September 2010 zur Kenntnis, dass in der Garten- und Hofraumzone respektive im Bereich für oberirdische Parkierung auf der Parzelle Nr. 1560 lediglich die Erstellung der für die Liegenschaft Nr. 1657 erforderlichen Anzahl Parkplätze vorgesehen sei, so dass voraussichtlich nicht die ganze ausgeschiedene Fläche mit Parkplätzen belegt werden müsse. Dies ist jedoch für die grundsätzliche Beurteilung des geplanten Parkplatzstandortes unbedeutend, weil es weniger entscheidend ist, wieviele Parkplätze erstellt würden, als vielmehr, dass an der vorgesehenen Stelle überhaupt eine neue Parkierungsanlage realisiert werden soll.

Die zu beanspruchende Fläche bildet Teil einer bautenfreien Wiese, welche sich hinter einem ebenfalls bautenfreien und mit historischen Mauern umgrenzten Garten befindet, und sich entlang des Waldrandes bis zur Kantonsstrasse hinunter erstreckt. Damit schafft diese Wiese einen natürlichen Trenngürtel zwischen der Siedlung der Fraktion Garsun und dem Wald. Die neue Parkierungsanlage würde zahnähnlich in den oberen Teil dieses landwirtschaftlich bewirtschafteten Hanges zu liegen kommen. Eine Ausfransung des Siedlungsgebietes in diesen zwischen dem Westrand der Siedlung von Garsun und dem westlich angrenzenden und gegen die Clozza abfallenden Waldgürtel gelegenen freien Kulturlandschaftsgürtel ist daher entgegen der im Schreiben vom 17. September 2010 geäußerten Meinung der von der Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümerin für die Regierung durchaus erkennbar.

Die von den Nichtgenehmigungen betroffene Grundeigentümerin geht ferner davon aus, dass durch die vom ARE vorgeschlagene Alternative für die Erstellung der für die Liegenschaft Nr. 1657 erforderlichen Parkplätze (vgl. das im Rahmen der Anhörung formulierte Schreiben vom 28. Mai 2010) erst recht eine effektiv äusserst schädliche Ausfransung des Siedlungsgebietes drohen würde, weil mit der vorgeschlagenen Erweiterung der auf der Parzelle Nr. 1564 geplanten öffentlichen Parkierungsanlage von rund 150 m² um weitere rund 70 m² eine wirklich exponierte Stelle im rundum offenen Gelände betroffen sei, welche auch mit den laut ZP / GGP /

GEP 1:1'000 Garsun zu pflanzenden Hecken nicht mehr behoben werden könnte. Diesbezüglich weist die Regierung darauf hin, dass die Gemeinde Guarda im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung auf der gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Garsun vom 15. Juli 1991 bereits in einer rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone liegenden Parzelle Nr. 1563 auf einer Länge von rund 28 m entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 1562 die Erstellung einer neuen Parkierungsanlage bereits vorsieht, weswegen sie die davon betroffenen Flächen einem Bereich für oberirdische Parkierung im Halte von knapp 200 m² zugewiesen hat. Eine allfällig notwendig werdende Erweiterung dieser innerhalb der Wohn- und Gewerbezone gelegenen vorgesehenen Parkierungsfläche in westliche Richtung um weitere höchstens rund 13 m sowie um eine zusätzliche Fläche von maximal rund 90 m² erachtet die Regierung aus Sicht der Raumplanung, des Landschaftsschutzes sowie der Wahrung der Ortsbildschutzinteressen als das bedeutend kleinere Übel als die Erstellung einer zweiten Parkierungsfläche auf der bautenfreien Parzelle Nr. 1560, wie dies laut vorliegendem ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun vorgesehen ist. Dass eine solche Erweiterung der geplanten Parkierungsanlage allenfalls nicht im Interesse des davon betroffenen Grundeigentümers liegt, ist zwar verständlich, aber aufgrund der vorstehend aufgeführten Gründe, welche gegen eine Genehmigung der nutzungsplanerischen Festlegungen zur Erstellung einer solchen Parkierungsanlage auf der Parzelle Nr. 1560 sprechen, letztlich unerheblich.

Aufgrund der Nichtgenehmigung der auf der Parzelle Nr. 1560 ausgeschiedenen Garten- und Hofraumzone sowie des an gleicher Stelle festgelegten Bereichs für oberirdische Parkierung samt der auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 1560 und 1571 festgesetzten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10/13 WaG rechtfertigt es sich, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der auf Parzelle Nr. 1657 beschlossenen Aufhebung des Bereichs für oberirdische Parkierung zu sistieren.

5. Erschliessungsstrasse geplant

Für die strassenmässige Erschliessung der im Gebiet „Somaplana“ ausgeschiedenen Bauzonen ist im ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun eine geplante Erschliessungsstrasse festgelegt, welche westlich des existierenden Brunnens in die Kantonale

Hauptstrasse einmünden soll. Aus verkehrstechnischer Sicht sowie in Bezug auf die Verkehrssicherheit ist diesbezüglich darauf hingewiesen,

- dass laut Art. 52 StrG für den vorgesehenen Anschluss dieser geplanten Erschliessungsstrasse an die Kantonale Hauptstrasse neben der Baubewilligung eine Bewilligung des TBA erforderlich ist und
- dass im Sichtfeld der Einmündung keine Sicht behindernden Anlagen (Zäune, Bepflanzungen und dergleichen) erstellt werden dürfen.

Im Übrigen gibt der ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun vom 20. Januar 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Anmerkungen in Bezug auf eine zukünftige Revision der Ortsplanung

Laut ZP / GGP / GEP 1:1'000 Garsun wird auf der Parzelle Nr. 1556 ein möglicher Standort für Stallbauten aufgehoben, weil der betroffene Landwirt in der Zwischenzeit auf der Parzelle Nr. 1557 die besagte Stallbaute errichtet hat. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Garsun vom 15. Juli 1991 ist auf der Parzelle Nr. 1560 ein zweiter möglicher Standort für Stallneubauten (ungefähre Lage) festgelegt. Anlässlich eines am 7. Mai 2009 durchgeführten Gesprächs mit Vertretern der Gemeinde Guarda hat sich ergeben, dass auch dieser zweite mögliche Stallstandort im Sinne einer alternativen Variante für denselben Landwirt festgelegt worden war, welcher sein Ökonomiegebäude in der Zwischenzeit auf der Parzelle Nr. 1557 errichtet hat. Demnach kann auch dieser mögliche Standort für Stallneubauten (ungefähre Lage) aufgehoben werden kann. Die Gemeinde wird ersucht, dies bei nächster sich bietender Gelegenheit noch zu vollziehen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Guarda** vom 20. Januar 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die auf der Parzelle Nr. 1462 ausgeschiedene ZöA sowie die gleichzeitig beschlossene Aufhebung der Freihaltezone auf dieser Parzelle werden nicht genehmigt. Die betroffene Fläche bleibt somit in der mit einer Freihaltezone überlagerten Landwirtschaftszone.
 - b) In Bezug auf die im Gebiet „Suot Baselgia“ geplante neue Transformatorenstation wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass unter Mitwirkung des Bauberaters der Gemeinde oder der kantonalen Denkmalpflege für eine überdurchschnittlich gute Einpassung der Anlage ins vorherrschende Siedlungs- und Landschaftsbild respektive in die vorherrschende Siedlungsstruktur zu sorgen ist.
2. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan, Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Garsun** vom 20. Januar 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, mit folgenden direkten Festlegungen sowie mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Garsun vom 15. Juli 1991 auf der Parzelle Nr. 1565 festgelegte Parkieranlage sowie die in demselben Plan auf den Parzellen Nr. 1563 - 1565 sowie Nr. 1568 festgelegte Erschliessungsrichtung werden aufgehoben (im Einvernehmen mit der Gemeinde).
 - b) Soweit die Festlegungen „Baustandort“ und „Bauverpflichtung“ einen Abstandsbereich zwischen 0 und 3 m zur Kantonsstrassenparzellengrenze betreffen, werden diese Festlegungen nicht genehmigt. Soweit die Festlegungen „Baustandort“, „Bauverpflichtung“ sowie „Firstrichtung“ einem Abstandsbereich von zwischen 3 und 5 m zur Grenze der Kantonsstrassenparzelle be-

treffen, wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser Festlegungen sistiert.

- c) Die Festlegung "Schützenswerte Mauer" auf der Strassenparzelle Nr. 1571 und auf der nördlich an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 1657 wird nicht genehmigt.
 - d) Die auf der Parzelle Nr. 1560 ausgeschiedene Garten- und Hofraumzone sowie der an gleicher Stelle festgelegte Bereich für oberirdische Parkierung wird mitsamt der auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 1560 und Nr. 1571 festgesetzten statischen Waldgrenze gemäss Art. 10/13 WaG nicht genehmigt.
 - e) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Aufhebung des Bereichs für oberirdische Parkierung auf Parzelle Nr. 1657 wird sistiert.
 - f) In Bezug auf die im Gebiet „Somaplana“ festgelegte geplante Erschliessungsstrasse wird darauf hingewiesen, dass für den vorgesehenen Anschluss an die Kantonale Hauptstrasse neben der Baubewilligung eine Bewilligung des Tiefbauamtes erforderlich ist und dass im Sichtfeld der Einmündung in die Kantonale Hauptstrasse keine Sicht behindernden Anlagen (Zäune, Bepflanzungen und dergleichen) erstellt werden dürfen.
3. Die Gemeinde wird ersucht, den laut Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Garsun vom 15. Juli 1991 auf der Parzelle Nr. 1560 festgelegten möglichen Standort für Stallneubauten (ungefähre Lage) bei nächster sich bietender Gelegenheit aufzuheben.
4. Der Gemeindevorstand Guarda wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 20. Januar 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen

Vorbehalte und direkten Festlegungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen der Pläne vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand Guarda sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

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

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Schmid

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen