



Kanton Graubünden

Gemeinde Guarda

Teilrevision Ortsplanung

Giarsun und Guarda

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
1.1	Giarsun	2
1.1.1	Ausgangslage	2
1.1.2	Vorhaben	2
1.2	Guarda	3
2	Kantonale Vorprüfung	4
3	Inhalt der Nutzungsplanung	5
3.1	Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan Giarsun 1:1000	5
3.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Guarda 1:1000	7
4	Verfahren	7
4.1	Erste Öffentliche Auflage	7
4.1.1	Allgemeines	7
4.1.2	Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage	7
4.2	Zweite öffentliche Auflage	7
4.3	Gemeindeversammlung	7

1 Anlass der Revision

1.1 Giarsun

1.1.1 Ausgangslage

Aufgrund des rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplans liegt die gesamte Bauzone inkl. Garten- und Hofraumzone der Fraktion Giarsun innerhalb eines Schutz- und Erhaltungsbereichs. Gemäss Art. 65 Baugesetz sind bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Schutz- und Erhaltungsbereichs zu erhalten. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet. Das bedeutet, dass Neubauten nur möglich sind, wenn der entsprechende Baustandort im Generellen Gestaltungsplan vorgesehen ist.

1.1.2 Vorhaben

In der Fraktion Giarsun stehen verschiedene Bauvorhaben an, die eine Anpassung und Ergänzung der Nutzungsplanung verlangen. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Vorhaben:

- **Schreinerei Barbüda:** Der bestehende Schreinereibetrieb auf der Parz. Nr. 1574 soll mit einem Anbau erweitert werden. Ein mit der Bauberatung abgestimmtes Projekt liegt vor. Es sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Erweiterungsbaus zu schaffen.
- **Landwirtschaftsbetrieb Barbüda:** Gemäss Zonenplan liegen die Parz. Nr. 1557 und ein kleiner Teil der Parz. Nr. 1556 in der Wohn- und Gewerbezone. Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet einen Standort für Stallbauten auf der Parz. Nr. 1556. In der Zwischenzeit hat der Eigentümer beider Parzellen eine grössere Stallbaute auf der Parz. Nr. 1557 errichtet. Die Nutzungsplanung ist an den neuen Sachverhalt anzupassen.
- **Liegenschaft Willi:** Die frühere Absicht des Eigentümers, die Parz. Nr. 1581 zu überbauen scheiterte unter anderem an das Fehlen eines spezifischen Baustandortes im Generellen Gestaltungsplan. Die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine gesetzeskonforme und ortsbildverträgliche Überbauung der Parz. Nr. 1581 sind zu schaffen.
- **Liegenschaft Viletta:** Der rechtskräftige Bereich für eine oberirdische Parkierung auf der Parz. Nr. 1589 liegt mitten in einem traditionellen Garten. Es sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer ortsbildverträglichen oberirdischen Parkierung zu schaffen.
- **Quartierplangebiet Somaplana:**
 - Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist das Gebiet mit den Parz. Nr. 1561, 1563, 1564 und 1568 (Teilweise) einer Bauzone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Dem-

nach dürfen Bauten und Anlagen nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Quartierplans erstellt werden.

- Die Parz. Nr. 1565 (Privat) und 1568 (Gemeinde) sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeteilt. Die Zuweisung der Parz. Nr. 1565 zur ZöBA erfolgte insbesondere im Hinblick auf die Realisierung einer Zivilschutzanlage. Dieses Bedürfnis ist in der Zwischenzeit nicht mehr vorhanden. Daher kann die ZöBA auf der Parz. Nr. 1565 gestrichen werden.
 - Die Parz. Nr. 1561, 1563 und 1564 sind der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Gemäss Art. 41 Baugesetz ist die Wohn- und Gewerbezone hauptsächlich für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnraum darf nur erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb rechtlich verbunden ist und die Wohnfläche 50% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet.
 - Der Eigentümer der Parz. Nr. 1563 und 1564 beabsichtigt, seine Liegenschaft mit einer Gewerbebaute zu überbauen.
 - Die Parz. Nr. 1561 ist mit einem alten historischen Stallteil mit ummauertem Garten überbaut. Die Zugangs- und Zufahrtsrechte über die Parz. Nr. 1563 und 1564 sind durch Dienstbarkeiten geregelt. Der Eigentümer ist nicht an der Realisierung eines Gewerbebetriebs interessiert wie es die Zonenordnung verlangt, sondern vielmehr am Ausbau und die angemessene Erweiterung der bestehenden Stallbaute als Wohngebäude. Mit der bestehenden Zonenordnung ist das aber nicht möglich.
 - Sofern die Baustandorte im Generellen Gestaltungsplan und die Lage der Zufahrt im Generellen Erschliessungsplan geregelt werden, kann auf die Durchführung einer Quartierplanung verzichtet werden.
- **Öffentliche Parkplätze:** In der Fraktion Garsun fehlt – mit Ausnahme der bestehenden Parkplätze auf dem Bahnhofareal - ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen für Besucher, Fischer, Wanderer usw. Der Eigentümer der Parz. Nr. 1563 ist bereit, der Gemeinde den erforderlichen Boden für die Erstellung einiger öffentlicher Parkplätze zur Verfügung zu stellen und zwar zu Eigentum, im Baurecht oder in Pacht. Der entsprechende Parkierungsbereich ist auszuscheiden.
 - **Ausbau Kantonsstrasse:** Das Tiefbauamt GR beabsichtigt, die Kantonsstrasse im Bereich von Garsun zu sanieren. Im Zuge dieser Sanierung soll entlang der Kantonsstrasse (Nordseite) ein Trottoir erstellt werden. Das geplante Trottoir soll im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde aufgenommen werden.

1.2 Guarda

Das Dorf Guarda wird durch eine bestehende, alte Trafostation am unteren Dorfrand (Parz. Nr. 1052) versorgt. Die Parz. Nr. 1052 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der ZöBA mit überlagerter Freihaltezone zugewiesen. Die Trafostation ist in einem alten, schützenswerten Trafoturm untergebracht. Die veralteten Transformatoren müssen ersetzt und verstärkt

aber aus Platzgründen nicht mehr im bestehenden Trafoturm untergebracht werden. Es muss daher ein neues Trafogebäude erstellt werden.

Die Versetzung der Trafostation an einem anderen Ort ist aus technischen (Lage, Anzahl und Art der Leitungen) und finanziellen Gründen (unverhältnismässig grosser Aufwand) nicht möglich. Die Ersatzbaute muss deshalb am gleichen Ort erstellt werden. Eine Integration in die bergseitige Stützmauer wurde in Zusammenarbeit mit der Bauberatung geprüft. Aus Gründen des Strahlenschutzes ist eine Verschiebung in Richtung Wohngebiet jedoch nicht ratsam. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Elektrizitätswerk und dem betroffenen Grundeigentümer hat die Gemeinde daher beschlossen, die neue Trafostation neben der alten zu erstellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Die Verfügbarkeit des entsprechenden Bodens ist sichergestellt. Der Gestaltung des Bauvorhabens ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken.

2 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde am 2. Juni 2008 gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 4. Juni 2009 hat sich das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Revision schriftlich geäussert. Dabei wurde die Vorlage mit Anweisungen und Empfehlungen grundsätzlich positiv beurteilt. Die vom Kanton vorgebrachten Änderungs- und Ergänzungswünsche konnten weitgehend berücksichtigt und in die Revision integriert werden. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Anliegen:

Antrag des Kantons	Entscheid des Gemeinderats
<i>1.1 Abstimmung der Vorlage mit dem Kantonsstrassenprojekt in Garsun.</i>	Das geplante Trottoir wird konzeptionell in der Ortsplanung berücksichtigt.
<i>1.2 Landwirtschaftszone anstelle einer Hofraumzone auf Parzelle Nr. 1561. Verschiebung des Baustandorts auf den Parzelle Nr. 1564-64 nach Osten.</i>	Analog den umliegenden Liegenschaften wird an der Hofraumzone festgehalten. Die Lage des Baustandorts auf den Parzellen Nr. 1564-64 wurde mit dem Grundeigentümer abgesprochen und bleibt deshalb unverändert.

1.3 <i>Erarbeitung eines Lärmgutachtens für die neuen Baustandorte unterhalb der Kantonsstrasse unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung des Verkehrs und des geplanten Einbaus eines lärmarmen Belags.</i>	Das Lärmgutachten wurde erarbeitet (vgl. Anhang). Die Resultate werden in die Revisionsvorlage integriert.
1.4 <i>Mit Rücksicht auf die Vorschriften zur Luftreinhalteverordnung soll die Nutzung des Baustandorts auf Parzelle Nr. 1574 für gewerbliche Nutzungen beschränkt werden.</i>	Der Baustandort auf Parz. Nr. 1574 wird für gewerbliche Nutzungen beschränkt.
1.5 <i>Aufzeigen der Zufahrt zum Bereich für oberirdische Parkierung auf Parzelle Nr. 1589.</i>	Die Lage der Zufahrt wird im Planungsbericht aufgezeigt.
3. <i>Streichung des Standorts für Stallbauten auf der Parzelle Nr. 1560.</i> <i>Sicherstellung, dass die zu pflanzende Hecke auch gepflegt wird.</i>	Der Standort für Stallbauten auf der Parzelle Nr. 1560 wird gestrichen. Die Hecke ist bei Überbauung der Parzellen zu pflanzen. Im Rahmen der Baubewilligungserteilung wird die Pflege als Auflage verfügt.

3 Inhalt der Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan Giarsun 1:1000

Durch die folgenden nutzungsplanerischen Festlegungen werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorhaben gemäss Ziff. 1.1.2 geschaffen:

- **Schreinerei Barbüda:** Die Erweiterung der Schreinerei wird durch die Ausscheidung eines projektbezogenen Baustandortes für Gewerbenutzungen festgelegt.
- **Landwirtschaftsbetrieb Barbüda:** Die bestehende Wohn- und Gewerbezone wird - der realisierten Nutzung entsprechend - der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Standort für Stallbauten wird gestrichen, weil nicht mehr erforderlich. Der weitere, auf der Parz. Nr. 1560 bezeichnete Standort für Stallbauten wird ebenfalls gestrichen, weil in Giarsun kein Bedarf für weitere Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben besteht.
- **Liegenschaft Willi:** Es werden ein Baustandort mit Firstrichtung, zwingenden Baugestaltungslinien und Bauverpflichtung (minimale Gebäudegrundfläche und –höhe) ausgeschieden. Durch diese Massnahmen wird sichergestellt, dass eine allfällige Hochbaute sich in Bezug auf Lage, Volumen und Höhe in die bestehende Siedlungsstruktur einordnet.

- **Liegenschaft Viletta:** Der rechtskräftige Bereich für eine oberirdische Parkierung wird gestrichen und mit einem neuen Standort im südlichen Hofbereich ersetzt. Die entsprechende Zufahrt besteht bereits zu einem grossen Teil und erfolgt ab Erschliessungsstrasse entlang der Ostfassade des bestehenden Wohngebäudes.
- **Quartierplangebiet Somaplana:**
 - Die Parzelle Nr. 1565 wird von der ZöBA in die Landwirtschaftszone entlassen.
 - Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauungsstruktur (historischer Stall mit alter Gartenmauer) sowie den Bauabsichten des Eigentümers wird die Parzelle Nr. 1561 aus der Wohn- und Gewerbezone entlassen. Anstatt dessen werden der bebaute Teil der Kernzone und der übrige Umschwung der Garten- und Hofraumzone zugewiesen. Der Nutzungsverlust durch die Streichung eines Teils der Bauzone (neu Garten- und Hofraumzone) wird durch die Zuweisung der übrigen Fläche der Parzelle zur Kernzone und der damit verbundenen Möglichkeit der vollen Nutzung für Wohnzwecke ausgeglichen.
 - Die Quartierplanpflicht wird aufgehoben. Als Ersatz dafür werden die Bebaubarkeit und Gestaltung sowie die Erschliessung des Quartiers in der Grundordnung wie folgt festgelegt:
Der Baustandort auf der Parz. Nr. 1563/64 wird mit einer zwingenden Baugestaltungslinie und Firstrichtung näher definiert. Der bestehende alte Stall und die dazugehörige alte Gartenmauer auf der Parz. Nr. 1561 werden als schützenswerte Objekte bezeichnet, die zu erhalten sind. Die Erweiterungsmöglichkeit des Stallgebäudes wird durch einen Baustandort festgelegt. Die Lage der Zufahrt und von Parklätzen wird verbindlich im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Schliesslich sorgt eine neu zu pflanzende Hecke am unteren Rand des Quartiers für eine klare Trennung zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich.
- **Lärmbelastung Kantonsstrasse:**
 - Die neu festgelegten Baustandorte entlang der Kantonsstrasse haben die massgebenden Vorschriften der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Das im Anhang beigelegte Lärmgutachten gibt Auskunft über die in Zukunft zu erwartende Lärmbelastung. Demnach werden im Bereich des alten Stallgebäudes auf Parzelle Nr. 1561 teilweise die Immissionsgrenzwerte überschritten. Lärmempfindliche Räume mit Fensteröffnungen gegenüber der Kantonsstrasse sind nur zulässig sofern diese verschraubt werden, d. h. nicht geöffnet werden dürfen. An den seitlichen Fassaden dürfen hingegen normale Fensteröffnungen angebracht werden. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt indem eine Raumtiefe gegenüber der Kantonsstrasse mit einer Auflage im Generellen Gestaltungsplan versehen wird, wonach lärmempfindliche Räume mit strassenseitigen Fensteröffnungen nur mit verschraubten Fenstern zulässig sind.

3.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Guarda 1:1000

Durch die folgenden nutzungsplanerischen Festlegungen werden die Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens gemäss Ziff. 1.2 geschaffen:

- **Zonenplan:** Die bestehende ZöBA wird aufgehoben und die Parz. Nr. 1052 der Landwirtschaftszone mit überlagerter Freihaltezone zugeteilt.
- **Genereller Gestaltungsplan:** Der alte Trafoturm wird als geschützte Baute bezeichnet. Damit kann der Turm als historischer Zeuge erhalten werden und bei Bedarf auch umgenutzt werden.
- **Genereller Erschliessungsplan:** Der Baustandort für die neue Trafostation wird im Generellen Erschliessungsplan als Symbol festgelegt. Diese Festlegung bildet die Grundlage für die Genehmigung des Bauobjektes im Plangenehmigungsverfahren.

4 Verfahren

4.1 Erste Öffentliche Auflage

4.1.1 Allgemeines

Während der Zeit vom 10. September bis 9. Oktober 2009 wurden die folgenden revidierten Planungsmittel öffentlich aufgelegt:

- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Garsun
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Guarda

Verschiedene Grundeigentümer haben von der gebotenen Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und Vorschläge und Einwendungen eingereicht. Der Gemeinderat hat die Eingaben geprüft und wo möglich und zweckmässig in der laufenden Teilrevision berücksichtigt.

Verschiedene Eingaben, welche die Festlegung von neuen Bereichen für Parkplätze im Dorf Guarda betreffen, haben keinen direkten Zusammenhang mit der laufenden Teilrevision und bedürfen einer umfassenden Prüfung. Diese werden deshalb im Rahmen einer späteren Teilrevision behandelt.

Die Entscheide des Gemeinderates wurden den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

4.1.2 Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage

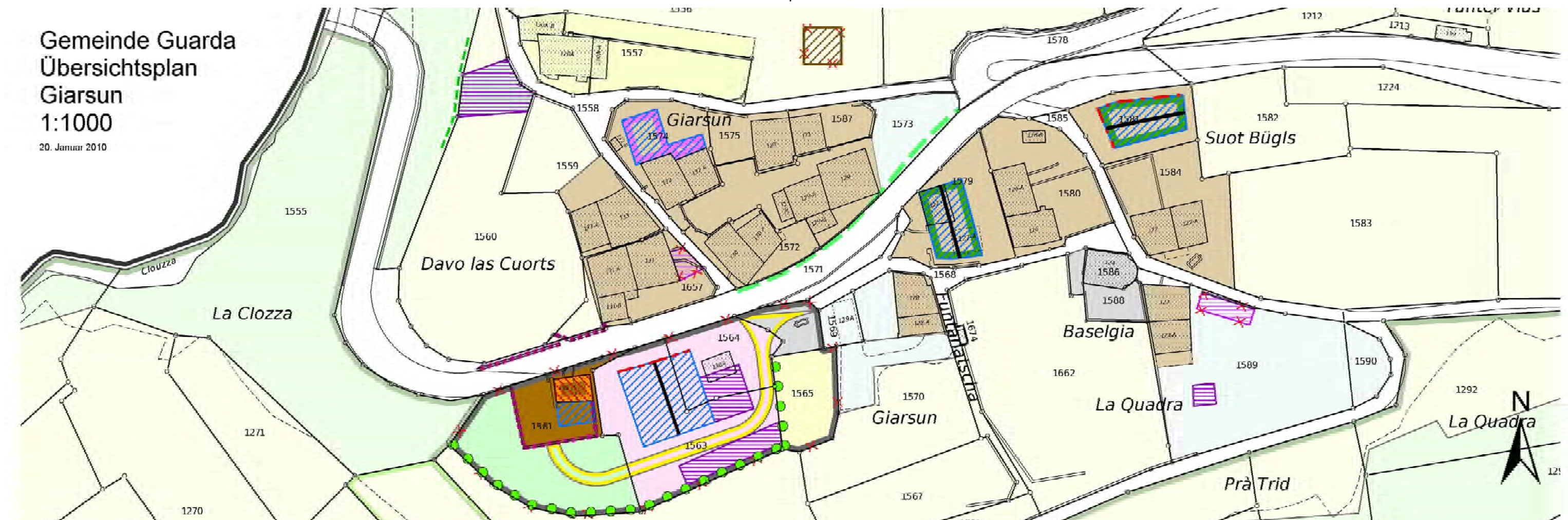
Aufgrund der gutgeheissenen Anträge wurden folgende Änderungen der Revisionsvorlage vorgenommen:

A. Garsun

- **Parkplatz für Haus Nr. 131:** Der rechtsgültige Generelle Gestaltungsplan legt eine Parkplatzfläche direkt vor der Einfahrt des Gebäudes fest. Aufgrund der sehr engen Platzverhältnisse ist die Parkierung an diesem Ort sehr schwierig und würde das Ortsbild beeinträchtigen. Auf Antrag des Grundeigentümers wird deshalb im oberen Bereich der Parzelle Nr. 1560 eine gut zugängliche Garten- und Hofraumzone mit Bereich für oberirdische Parkierung festgelegt. Im Gegenzug wird der bestehende Bereich für oberirdische Parkierung gestrichen. Weil die neue Garten- und Hofraumzone an Waldareal grenzt wurde nach Rücksprache mit dem Regionalforstingenieur der Waldrand festgestellt, womit dieser statische Funktion erlangt.
- **Bruchsteinmauer:** Die bestehende Bruchsteinmauer entlang der Kantonsstrasse wurde analog den übrigen Mauern im Dorf als schützenswerte Anlage bezeichnet.
- **Baustandort Parz. Nr. 1579:** Auf Antrag des Grundeigentümers und nach Rücksprache mit dem Bauberater der Gemeinde wurde auf der Parzelle Nr. 1579 ein Baustandort mit Firstrichtung und Bauverpflichtung bezüglich minimaler Gebäudegrundfläche und –höhe festgelegt. Mit dieser Massnahme werden die Voraussetzungen für die Entfernung der bestehenden Provisorien und die sinnvolle Ergänzung der Gebäudegruppe geschaffen.
- **Ergänzung Hecke:** Auf Antrag des Grundeigentümers wurde die geplante Hecke am unteren Dorfrand im Bereich der Parzelle Nr. 1565 ergänzt.
- **Pflanzung/Pflege Hecken:** In der Legende wurde eine Bestimmung aufgenommen, wonach die im Plan bezeichneten Hecken von der Gemeinde zu erstellen und von den Grundeigentümern zu pflegen sind.

Der nachfolgende Übersichtsplan Garsun 1: 1000 dient dem besseren Verständnis und zeigt den aktuellen Zonenplan Garsun mit den integrierten Änderungen.

Gemeinde Guarda
Übersichtsplan
Giarsun
1:1000
20. Januar 2010



Legende Zonenplan

Bauzonen

	ES	KRG	BauG
Kernzone	III		Art. 39
Garten- und Hofraumzone	III		Art. 49

Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone	III	Art. 32	Art. 45
---------------------	-----	---------	---------

Weitere Planinhalte

Quartierplanpflicht aufgehoben	
Möglicher Standort für Stallbauten aufgehoben	
Statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz	

Legende Genereller Gestaltungsplan

Schützenswerter Stall	Art. 65
Baustandort	Art. 65
Bauverpflichtung: - minimale Gebäudegrundfläche 100 m ² - minimale Gebäudehöhe 7.5 m	Art. 65
Lärmempfindliche Räume mit strassenseitigen Fensteröffnungen nur mit verschraubten Fenstern zulässig	Art. 65
Ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig	Art. 65
Firstrichtung	Art. 65

Baugestaltungslinie	Art. 65 bis
Schützenswerte Mauer	Art. 65
Bereich für oberirdische Parkierung	Art. 11
Bereich für oberirdische Parkierung aufgehoben	
Zu pflanzende Hecke: - Pflanzung durch Gemeinde - Pflege durch Grundeigentümer	Art. 65

Legende Genereller Erschliessungsplan

Erschliessungsstrasse geplant	
Trottoir geplant	

Hinweise

Kernzone	
Wohn- und Gewerbezone	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Garten- und Hofraumzone	
Landwirtschaftszone	
Forstwirtschaftszone	
Naturschutzzone	
Landschaftsschutzzone	

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
KRG = Kantonales Raumplanungsgesetz (informativ)
BauG = Baugesetz der Gemeinde (informativ)

B. Guarda

- **Ergänzung Kernzone:** Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 1508 braucht zusätzlichen Stauraum für landwirtschaftliche Maschinen. Auf Antrag des Grundeigentümers wurde die Kernzone entsprechend ergänzt.
- **Aufhebung Freihaltezone:** Für die Einhaltung der Umweltschutzaufgaben muss beim Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 1461 eine Mistplatte erstellt werden. Der einzig mögliche Standort liegt zur Zeit in der Freihaltezone mit Bauverbot. Für die Realisierung dieses Bauvorhabens muss die Freihaltezone örtlich aufgehoben werden.
- **Zone für öffentliche Anlagen:** Gemäss dem neuen Abfallsammelkonzept der Region muss die Gemeinde die Abfallsammelplätze an zentralen Standorten mit guter Zufahrtsmöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge konzentrieren. Der Standort im Bereich der Parzelle Nr. 1462 eignet sich dafür vorzüglich. Zu diesem Zweck wird die benötigte Fläche der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Gleichzeitig wird die bestehende Freihaltezone örtlich angepasst.

4.2 Zweite öffentliche Auflage

Aufgrund der zahlreichen Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurden die revidierten Planungsmittel während der Zeit vom 3. Dezember 2009 bis 4. Januar 2010 nochmals öffentlich aufgelegt. Aufgrund einer Eingabe seitens der betroffenen Grundeigentümerin wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der Parzelle Nr. 1462 verkleinert.

4.3 Gemeindeversammlung

Am 20. Januar 2010 hat die Gemeindeversammlung die revidierten Planungsmittel beschlossen.

Chur, 3. Februar 2010, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM