

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
21. Dezember 1993

Mitgeteilt den
8. JAN. 1994

Protokoll Nr.
3240

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

A.

Die Gemeindeversammlung von **G u a r d a** stimmte am 24. Mai 1993 Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes "Dorf" 1:1'000, des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 und des Baugesetzes vom 15. Juli 1991 zu. Grösstenteils handelt es sich dabei um Überarbeitungen gestützt auf den regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss Nr. 1709 vom 29. Juni 1992. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 1. Juni 1993. Es gingen keine Beschwerden ein. Eine Vorprüfung der Vorlage fand nicht statt.

Mit Schreiben vom 16. Juli 1993 ersucht der Gemeindevorstand Guarda um Genehmigung der Teilrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Die Gemeinde hat ein komplettes neues Baugesetz zur Genehmigung unterbreitet. Es wird davon ausgegangen, dass nur die im Regierungsbeschluss Nr. 1709 vom 29. Juni 1992 beanstandeten Bestimmungen überarbeitet wurden und die übrigen Artikel der Fassung vom 15. Juli 1991 entsprechen. Auf alle übrigen Bestimmungen wird somit nicht eingegangen.

Art. 41 (Wohn- und Gewerbezone)

Gemäss erstem Absatz dieser Bestimmung wird die Erstellung von Wohnraum nur zugelassen, wenn er mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist. Im zweiten Absatz hingegen wird auf das Zonenschema hingewiesen, worin der Erstwohnungsanteil 50 % beträgt und somit zumindest die Hälfte des Wohnraumes als Zweitwohnung benutzt werden kann.

Die Regierung hat bereits im Beschluss vom 29. Juni 1992 sinngemäss wurde festgehalten, dass die Gemeinde überlegen müsse, wie es möglich sei, auf der einen Seite nur betrieblich bedingten Wohnraum zuzulassen und auf der anderen Seite die fragliche Zone gemäss Zonenschema unter anderem auch für Ferienwohnungen zu öffnen. Die Gemeinde Guarda hat es offenbar unterlassen, entsprechende Überlegungen anzustellen. Dazu hätte umso mehr Veranlassung bestanden, als nunmehr die gesamte Kernzone von der Erstwohnanteilspflicht befreit worden ist, so dass für die Schaffung von Zweitwohnungen neue Kapazitäten bestehen.

Die Regierung kommt unter diesen Umständen nicht umhin, Art. 41 erneut von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung zurückzuweisen. Die vollständige Aufhebung der Erstwohnanteilsregelung in der Kernzone erachtet die Regierung - nebenbei bemerkt - nicht gerade als sinnvoll. Mit einer solchen Regelung hätte der Entleerung und sozialen Verödung des Dorfkerns wenigstens tendentiell entgegengewirkt werden können.

Art. 57 (Zonenschema)

Im Einvernehmen mit der Gemeinde wurde im Regierungsbeschluss vom 29. Juni 1992 ein sinnentfremdender Schreibfehler im ersten Absatz dieser Bestimmung durch das Amt für Raumplanung geändert. Diese Korrektur wurde im überarbeiteten Baugesetz übernommen. Hingegen wird nun gegenüber der ursprünglich genehmigten Fassung ein Hinweis auf "Schemazeichnungen" als Bestandteil des Baugesetzes weggelassen. Da diese Schemazeichnungen in der Tat nirgends vorhanden sind, kann auch der Hinweis darauf wegfallen.

Zonenschema:

Im Einvernehmen mit der Gemeinde wurde im Regierungsbeschluss vom 29. Juni 1992 das Amt für Raumplanung beauftragt, der Garten- und Hofraumzone die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zuzuweisen. In der Zwischenzeit ist offensichtlich ein neuer Fehler passiert, indem im überarbeiteten Baugesetz die ES II aufgenommen wurde. Die Garten- und Hofraumzone umfasst die Freiräume in der Kernzone und ist mit dieser eng verflochten. Somit kommt nach wie vor die Zuweisung der ES III in Frage. Allenfalls hätte auf eine Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen verzichtet werden können, da gemäss überarbeitetem Art. 43 des Baugesetzes keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen mehr zugelassen sind.

Entsprechend der bereits vorgenommenen Korrektur wird deshalb die ES III auch im neuen Baugesetz nachgetragen.

Die übrigen Änderungen können ohne spezielle Bemerkungen genehmigt werden. Mit der Genehmigung des vorliegenden Baugesetzes vom 24. Mai 1993 verliert nun das Baugesetz vom 15. Juli 1991 seine Bedeutung, weshalb es ausser Kraft zu setzen ist.

C.

Nutzungspläne

1. Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 "Dorf" vom 24. Mai 1993 (Gesamtplan)

1.1 Allgemeine Bemerkung

Die Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 "Dorf" vom 15. Juli 1991 sind auf einem separaten, nur die effektiven Änderungen beinhaltenden Plan "Revision Januar 1993" (!) dargestellt worden. Gleichzeitig verabschiedete die Gemeinde einen neuen vollständigen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 "Dorf", in welchem die Änderungen integriert sind (Gesamtplan). Es rechtfertigt sich, lediglich den vollständigen "Gesamtplan" zum Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens zu erklären und den Plan, welcher lediglich die Änderungen enthält, von einer Genehmigung auszunehmen.

1.2 Gestaltungsplanung

Auf die Bedeutung des Ortsbildes von Guarda und die aus diesem Grund nötige umfassende Generelle Gestaltungsplanung wurde im Regierungsbeschluss Nr. 1709 vom 29. Juni 1992 eingehend eingegangen. Die Regierung forderte die Gemeinde konkret auf, die Generelle Gestaltungsplanung bezüglich des Dorfes Guarda zu ergänzen (vgl. Ziffer 3 des Dispositives). Dieser Aufforderung wurde bis anhin keine Folge geleistet. Wie im folgenden festzustellen sein wird, bedürfen auch die Parkieranlagen einer wesentlich aussagekräftigeren Festlegung im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplans. Bei dieser Gelegenheit wird die Gemeinde nicht umhin kommen, die im genannten Regierungsbeschluss von 1992 geforderte Gestaltungsplanung des Dorfes ebenfalls in die Hand zu nehmen.

1.3 Parkieranlagen

Es ist sehr erfreulich, dass die Gemeinde Guarda über aufwendige Vorarbeiten zu einem guten Konzept für die Lösung ihres Parkplatzproblems geleistet hat. Die Parkierananlage für Besucher im Gebiet "Valletta" ist geeignet und in der Lage, den in der Hochsaison vorhandenen Parkplatzbedarf abzudecken. Im Dorf selber können mit angemessenen Mitteln dezentrale Parkieranmöglichkeiten für Einwohner und Dauergäste geschaffen werden.

Die für die Parkieran vorgesehenen Flächen wurden allesamt der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Somit sind neben den eigentlichen Parkierananlagen auch Hochbauten zulässig. Diese undifferenzierte Zuordnung führt an verschiedenen Stellen zu Konflikten mit dem Landschafts- oder Ortsbild, die in der vorgesehenen pauschalen Darstellung nicht erkannt werden können. Der Gemeinde wäre z.B. offengestanden, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) nur dort festzulegen, wo Hochbauten erwünscht und von der Situation her unbedenklich sind. Für die reinen Parkplätze ohne Hochbauten stünde als Alternative die Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zur Verfügung.

Für den Standort "Valletta", aber auch für die Parkplatzstandorte im Dorffinnern muss die Lage, Dimension und Gestaltung allfälliger Hochbauten in einem Generellen Gestaltungsplan dargestellt oder grundsätzlich auf Hochbauten verzichtet werden. Die Genehmigung dieser Bereiche kann bis zum Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplanes nur unter der Auflage erfolgen, dass vorerst keine Hochbauten erstellt werden.

Die gegenüber der Mulde von "Valletta" unterhalb der Kantonsstrasse vorgesehene Parkierungsanlage liegt landschaftlich sehr exponiert und von weitem einsehbar auf einer Hügelkuppe. Die Eingliederung in die Landschaft ist bedeutend schwieriger als in der Mulde. Leider macht der zur Genehmigung eingereichte Zonen- und Generellen Gestaltungsplan keinerlei Angaben zur Gestaltung und Eingliederung dieses Bauwerkes. Da der Standort grundsätzlich in Frage gestellt werden muss und eine Genehmigung wesentlich von der konkreten Absicht und Eingliederung abhängt, kann die ZöBA erst genehmigt werden, wenn auch ein aussagekräftiger Genereller Gestaltungsplan mit Aussagen zu den vorgesehenen baulichen Massnahmen und deren Einpassung in die Landschaft vorliegt. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die ZöBA unterhalb der Kantonsstrasse überhaupt von der Genehmigung zurückgestellt werden.

Entgegen dem dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereichten Vorschlag des Parkierungskonzeptes sollen Reiseccars und Busse nicht mehr in "Valletta", sondern unmittelbar vor dem Dorf auf einer eigens zu diesem Zweck geschaffenen ZöBA abgestellt werden. Dies widerspricht klar der im eigens für die Parkierung durchgeführten Wettbewerb gewonnenen Erkenntnis, dass der unmittelbare Dorfrand von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte. Aus diesem Grund entstand auch die Idee, die gesamte Parkierung im Gebiet "Valletta" zu konzentrieren und dem ankommenden Besucher den durchaus reizvollen Spaziergang von ca. 400 m Länge bis zum Dorf zuzumuten. Dass die Reisebusse in die Parkierung von "Valletta" integriert werden können, zeigt der zur Vorprüfung eingereichte Projektvorschlag. Aus diesem Grund muss die ZöBA mit dem Parkplatz für Reiseccars vor dem Dorfeingang zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die bereits heute existierende Freihaltezone ober- und unterhalb dieses Gebietes zu verbinden und auf diese Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu verzichten.

Am südlichen Dorfrand (und nach rechtskräftigem Zonenplan in der Freihaltezone) soll einer der insgesamt fünf Parkplätze für Dauermieter entstehen. Die Freihaltezone umfasst gemäss Art. 47 des Baugesetzes das Gebiet, das zur Erhaltung der äusseren Ansicht des Dorfes und der Landschaft mit einem dauernden Bauverbot belegt ist. Deshalb ist im überarbeiteten Zonenplan die Grenze der Freihaltezone neu um diesen Parkplatz herumgezogen werden. Der vorgesehene Parkplatz mit ca. 8 Abstellplätzen käme in das steil abfallende, bisher von Bebauungen völlig freigehaltene Wiesland unmittelbar vor der untersten Häuserzeile von Guarda zu stehen. Einzig eine schmale Naturstrasse verläuft teilweise auf einer kleinen Natursteinmauer unmittelbar entlang der Fassaden. Für den Parkplatz müsste die Strasse verbreitert und talseits auf einer

Stützmauer eine Ausbuchtung von mindestens fünf Metern erstellt werden. Es ist schwer nachvollziehbar, wieso die Gemeinde Guarda vor zwei Jahren den gesamten südlichen Dorfrand mit einer Freihaltezone vor jeglicher Bebauung geschützt hat und nun innerhalb dieses Gebietes einen Parkplatz erstellen möchte. Das Interesse an der Freihaltung des Ortsrandes hat sich seit der Genehmigung der Freihaltezone nicht vermindert. Das Bauvorhaben führt zu einem bedeutenden Eingriff in die Landschaft und beeinträchtigt das Ortsbild von nationaler Bedeutung in erheblichem Masse. Die darauf abgestellten Autos tragen ebenfalls nicht zur Verschönerung der Dorfansicht bei. Dem Vorhaben stehen somit erhebliche Einwände aufgrund der übergeordneten Interessen des Landschafts- und des Ortsbildschutzes entgegen. Der Parkplatz am südlichen Dorfrand kann deshalb nicht genehmigt werden.

1.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Bereits im Regierungsbeschluss vom 29. Juni 1992 wurde die Gemeinde Guarda aufgefordert, die nötigen Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden. Die Gemeinde muss nochmals auf die Bedeutung der planerischen Schutzmassnahmen für die Erhaltung der Trinkwasserressourcen hingewiesen und zur Ausscheidung der Schutzzonen aufgefordert werden.

2. Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 "Dorf" vom 24. Mai 1993

Durch das Einfärben der gesamten Strassenparzelle mit der Signatur "Kantonsstrasse" kann die Lage des beabsichtigten Fussweges zwischen dem Parkplatz "Valletta" und dem Dorfeingang von Guarda nicht eindeutig erkannt werden. Die Genehmigung muss deshalb mit der Auflage verbunden werden, dass durch den Bau des Fussweges die bestehende, erhaltenswerte Allee nicht beeinträchtigt werden darf.

Im übrigen wird mit der Genehmigung dieses Planes der entsprechende rechtskräftige Plan vom 15. Juli 1991 ausser Kraft gesetzt.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 24. Mai 1993 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgendem Vorbehalt und Hinweis genehmigt:
 - a) Art. 41 (Wohn- und Gewerbezone) wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Das Baugesetz vom 15. Juli 1991 wird ausser Kraft gesetzt.
2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 "Dorf" vom 24. Mai 1993 (Gesamtplan) wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unterhalb des Dorfes am südlichen Dorfrand wird nicht genehmigt.
 - b) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für den Busparkplatz beim Dorfeingang wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vis à vis Valletta talseits der Kantonsstrasse wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis ein Genereller Gestaltungsplan vorliegt.
 - d) Die Genehmigung sämtlicher verbleibender neuer Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt unter der Auflage, dass im Falle der Erstellung von Hochbauten jeweils Generelle Gestaltungspläne erlassen werden müssen.
 - e) Die Gemeinde wird nochmals angewiesen, Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.
Mit der Genehmigung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 "Dorf" vom 24. Mai 1993 (Gesamtplan) wird der entsprechende Plan 1:1'000

"Dorf" vom 15. Juli 1991, der am 29. Juni 1992 von der Regierung genehmigt wurde, ausser Kraft gesetzt.

- 3. Der Generelle Erschliessungsplan "Dorf" vom 24. Mai 1993 wird mit folgender Auflage genehmigt:**

- Durch die Erstellung der Fusswegverbindung vom Parkplatz "Valletta" zum Dorfeingang darf die bestehende Baumallee nicht beeinträchtigt werden.**

Mit der Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 "Dorf" vom 24. Mai 1993 wird der entsprechende Plan vom 15. Juli 1991 ausser Kraft gesetzt.

- 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, im Rahmen der erneut notwendigen Überarbeitung der Ortsplanung die Generelle Gestaltungsplanung für das Dorf Guarda zu ergänzen.**
- 5. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.**
- 6. Der Gemeindevorstand von Guarda wird angewiesen, den Inhalt und das Datum dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.**
- 7. Es werden keine Kosten erhoben.**

- 8. Mitteilung an**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]
Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

[Signature]
Dr. Riesen