

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

28. Oktober 2014

Mitgeteilt den

29. Oktober 2014

Protokoll Nr.

976

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Guarda** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 1. Mai 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung „Pramanan“ umfasst.

Neben dem vorerwähnten Nutzungsplan reichte die Gemeinde Guarda die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Dezember 2013 / Mai 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Anhängen:
 1. Variantenstudie Erschliessung „Pramanan“ der Caprez Ingenieure, Scuol, vom 2. Oktober 2013
 2. Studie Parkhaus des Architekturbüros Vulpi, Guarda, vom August 2012
- Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Parzellen Nr. 887, 1447 sowie 1448 und der Politischen Gemeinde Guarda betreffend Erschliessung „Pramanan“ vom 9. / 11. Dezember 2013
- Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1457 und der Politischen Gemeinde Guarda betreffend Erschliessung „Pramanan“ vom 29. Mai 2014 / 18. Juni 2014
- Einverständniserklärung des Eigentümers der Parzelle Nr. 1654 vom 15. Mai 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 26. Februar 2014 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 1. Mai 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 3. Juli 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. August 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Guarda um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des von der Gemeinde Guarda zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichten Zonenplanes, Generellen Gestaltungsplanes und Generellen Erschliessungsplanes 1:1000 Erschliessung „Pramanan“ bilden die folgenden Zonenanpassungen respektive zusätzlichen Festlegungen:

- Umzonung des mittleren Teils der Parzelle Nr. 1466 von der Garten- und Hofraumzone in die Kernzone. Von dieser Umzonung betroffen ist eine Fläche von 216 m², wobei darauf ausschliesslich An- und Nebenbauten zulässig sind.
- Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1458 von der Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone. Von dieser Umzonung betroffen ist eine Fläche von 135 m², wobei darauf ebenfalls ausschliesslich An- und Nebenbauten zulässig sind.
- Umzonung von Teilen der Parzelle Nr. 1447 und 1457 von der Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone. Von dieser Umzonung betroffen ist eine Fläche von total 422 m². Innerhalb der auf der Parzelle Nr. 1447 neu ausgeschiedenen Kernzone legte die Gemeinde Guarda einen Baustandort, eine Bauverpflichtung (minimale Gebäudegrundfläche: 100 m²; minimale Gebäudehöhe: 7.5 m), eine Firstrichtung und eine Baugestaltungslinie fest.
- Einzonung einer 35 m² messenden Teilfläche der Parzelle Nr. 1447 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone.

- Einzonung von total 75 m² umfassenden Teilflächen der Parzellen Nr. 670 und 671 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).
- Einzonung einer 3 m² messenden Teilfläche der Parzelle Nr. 679 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone.
- Einzonung einer 223 m² messenden Teilfläche der Parzelle Nr. 679 von der Landwirtschaftszone in die Garten- und Hofraumzone, wobei für die besagte neue Garten- und Hofraumzone ein Bereich für oberirdische Parkierung festgelegt wurde.
- Auszonung von total 2525 m² messenden Teilflächen der Parzellen Nr. 887, 1447 und 1657 von der Wohn- und Gewerbezone in die Landwirtschaftszone.
- Auszonung von 56 m² umfassenden Teilflächen der Parzellen Nr. 670 und 1696 von der ZöBA in die Landwirtschaftszone.
- Anpassung der Abgrenzung der Wintersportzone.
- Festlegung eines Bereichs für ein Parkhaus auf der Parzelle Nr. 1465.
- Festlegung einer geplanten Erschliessungsstrasse 1. und 2. Etappe entlang des nördlichen Dorfrandes von Guarda, welche über die Gebiete „Chant Val“ und „Pramanan“ bis ins Gebiet „Prà Mazun“ führen soll.

Den von der Gemeinde beschlossenen Einzonungen im Halte von total 336 m² stehen vorgenommene Auszonungen mit einer Gesamtfläche von 2581 m² gegenüber.

Die vorgenannten nutzungsplanerischen Anpassungen und Ergänzungen begründen sich wie folgt:

- Das bislang der Wohn- und Gewerbezone zugewiesene Gelände, welches die Gemeinde Guarda aus der Bauzone entlassen hat, präsentiert sich als steil, exponiert und für eine zonenkonforme Überbauung schlecht geeignet. Daher drängt sich diesbezüglich eine Auszonung mangels Eignung für eine Überbauung im Sinne von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf. Als Ersatz für diese Reduktion der Wohn- und Gewerbezone hat die Gemeinde im südlichen Bereich des betroffenen Areals kleinere Flächen der

Parzellen Nr. 1447, 1457, 1458 und 1466 der Kernzone zuzuweisen. Während auf dem neu der Kernzone zugeordneten Teil der Parzellen Nr. 1458 und 1466 ausschliesslich An- und Nebenbauten zulässig sind, wurde innerhalb der Kernzone der Parzelle Nr. 1447 unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege ein Baustandort mit Bauverpflichtung festgelegt. Weiter ist geplant, den Vorplatz entlang der Dorfstrasse im Bereich der Parzellen Nr. 1448, 1447 und 1457 in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege gemeinsam zu gestalten, was in Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern geregelt ist. Die strassenmässige Erschliessung des auf der Parzelle Nr. 1447 festgesetzten Baustandes erfolgt ab bestehender Sammelstrasse von Süden her über den existierenden Vorplatz.

- Durch die Realisierung der geplanten Erschliessungsstrasse kann der Gemeindewerkhof mit Feuerwehrmagazin und zentraler Multiabfallsammelstelle hinreichend erschlossen werden. Die heute bestehende Zu- und Wegfahrt über eine schmale und sehr steile Gasse vermag den Anforderungen an eine genügende Erschliessung nämlich nicht gerecht zu werden. Für die immer breiter und schwerer werdenden Feuerwehrfahrzeuge sowie Lastwagen der Abfallsorgung erweist sich die bestehende Strassenerschliessung als immer problematischer bis gar nicht befahrbar. Dies hat unter anderem auch dazu geführt, dass die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden die Zufahrt zum Feuerwehrdepot beanstandet hat.
- Dem Mangel an einer genügenden Anzahl von Parkierungsmöglichkeiten im Dorf Guarda soll begegnet werden, indem die Gemeinde auf dem Areal des existierenden Sportplatzes eine Parkierungsanlage für rund 40 Fahrzeuge erstellt und die Parkplätze Interessierten, welche Wohnungen im Dorfkern von Guarda in ihrem Eigentum haben, zur Verfügung stellt. Der heute bestehende Sportplatz soll auf dem Dach des Parkhauses vollständig wieder angelegt werden.
- In einer 2. Etappe ist eine Verlängerung der nördlich des Dorfes Guarda geplanten Erschliessungsstrasse vom Gemeindezentrum bis zum bestehenden Parkplatz im Gebiet „Prà Mazun“ vorgesehen. Damit kann der Parkplatz, welcher heute nur über die sehr enge Dorfstrasse zugänglich ist, einfacher erschlossen werden, was insbesondere aufgrund der zukünftig voraussichtlich intensiveren Nutzung der im Ostteil des Dorfes Guarda ausgeschiedenen Hotelzonen wichtig ist.

- Die Anpassungen der ZöBA und der Wintersportzone ergeben sich aufgrund der vorstehend erwähnten geplanten Massnahmen sowie aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse.
- Die Ausscheidung einer neuen Garten- und Hofraumzone auf der Parzelle Nr. 679 erfolgt aufgrund des Bedürfnisses zur Nutzung dieser Fläche als privater Parkplatz beim dort existierenden Wohnhaus.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob der von der Gemeinde Guarda am 1. Mai 2014 beschlossene Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan Erschliessung „Pramanan“ 1:1000 mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt.

Aufgrund der zutreffenden Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 4, S. 4 f.) kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen und Kantonalen Richtplanung übereinstimmt und somit richtplankonform ist.

D.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung „Pramanan“

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an, welche zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Die Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG sieht vor, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes (Richtplan Siedlung) im betreffen-

den Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision (1. Mai 2014) mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Laut Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung „Pramanan“ hat die Gemeinde Guarda mit der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision ihrer Ortsplanung die Grösse ihrer Bauzone um gesamthaft 2245 m² (2581 m² - 336 m²) verkleinert. Den vorgenommenen Einzonungen im Halte von total 336 m² (38 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone; 75 m² von der Landwirtschaftszone in die ZöBA und 223 m² von der Landwirtschaftszone in die Garten- und Hofraumzone) stehen Auszonungen von total 2581 m² (2525 m² von der Wohn- und Gewerbezone in die Landwirtschaftszone und 56 m² von der ZöBA in die Landwirtschaftszone) gegenüber. Mit den von der Gemeinde Guarda beschlossenen neuen Bauzonenabgrenzungen erfolgt im Gebiet „Pramanan / Chant Val“ eine bedeutende Konzentration der Bauzonenausscheidung in den Bereich des bestehenden Siedlungsrandes.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass sich der von der Gemeinde Guarda am 1. Mai 2014 beschlossene Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung „Pramanan“ mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung, insbesondere auch mit der in Art. 38a Abs. 2 RPG statuierten Übergangsbestimmung, als konform erweist. Die vorliegende Nutzungsplanung ist unter diesem Gesichtspunkt also ohne weiteres genehmigungsfähig.

Im Zusammenhang mit der beschlossenen Bauzonenreduktion von netto total 2525 m² wünscht der Gemeindevorstand Guarda laut seinem Schreiben vom 5. August 2014, dass die entsprechende Fläche für eine Kompensation einer allfälligen künftigen Einzonung im Gebiet von Guarda selbst „reserviert“ bleiben möge. Auf diese Wunschäusserung des Gemeindevorstandes Guarda kann bereits deshalb nicht eingetreten werden, weil zukünftige Einzonungsbegehren aufgrund der neuen Raumplanungsge-

setzung (siehe Art. 15 Abs. 3 RPG) in einem kantonalen respektive zumindest in einem regionalen Kontext zu prüfen sein werden, mit anderen Worten also mindestens eine überkommunale Abstimmung erfordern. Dies hat gestützt auf die im kantonalen Richtplan im Bereich „Siedlung“ zu formulierenden Zielsetzungen, Grundsätzen und Kriterien zu erfolgen. Unter anderem wird im Rahmen der bevorstehenden Anpassung des kantonalen Richtplans festzulegen sein, wie gross die Siedlungsfläche im Kanton Graubünden insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt werden soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (vgl. Art. 8a Abs. 2 lit. a RPG). Solange der überarbeitete kantonale Richtplan nicht rechtskräftig ist, muss daher vorderhand völlig offen bleiben, für welche künftigen Einzonungen die vorliegend zur Debatte stehende Auszonungsfläche kompensationsweise in die Waagschale geworfen werden kann.

Im Übrigen gibt der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung „Pramanan“ zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

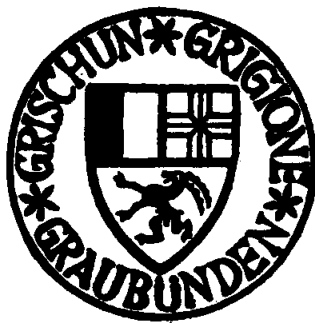
1. **Der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Erschliessung „Pramanan“** vom 1. Mai 2014 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Guarda wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird gestützt auf Art. 46 Abs. 1 lit. a RPV dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Der Gemeindevorstand Guarda sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen