

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun Grischun

Sitzung vom

29. Juni 1992

Mitgeteilt den

6. JULI 1992

Protokoll Nr.

1709

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR							
E 6. JULI 1992						Nr.	
C	R	N	B	J	R	R	
		60					

A.

Die Gemeindeversammlung von G u a r d a beschloss am 15. Juli 1991 eine Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedete das Baugesetz, die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 "Dorf" und "Giarsun", die Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 "Dorf" und "Giarsun", den Zonenplan 1:10'000 sowie den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung gemäss Art. 37 a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 4. Dezember 1991. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 1991 ersucht der Gemeindevorstand Guarda um Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

BaugesetzArt. 9 (Grundordnung)

Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Guarda (Schreiben vom 4. März 1992) und gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG wird Art. 9 wie folgt ergänzt:

"Die Grundordnung besteht aus

- dem Baugesetz
- dem Zonenplan
- dem Generellen Gestaltungsplan
- dem Generellen Erschliessungsplan"

Art. 14 (Baubewilligung)

Art. 14 Abs. 2 enthält unter den Ziffern 1-6 eine Aufzählung von Tatbeständen, die von der Baubewilligungspflicht befreit sein sollen. Dazu drängen sich folgende Ausführungen auf:

- Ziffer 1 (Erneuerungen)

Angesichts des besonderen denkmalpflegerischen Wertes der bestehenden Bausubstanz von Guarda sollen Erneuerungen in jedem Fall, also auch wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und zu keinen Zweckänderungen führen, der Baubewilligungspflicht unterstellt werden. Das gebietet bereits Art. 39 Abs. 4 des Baugesetzes. Eine Entlassung von Erneuerungen aus der Baubewilligungspflicht im Sinne von Ziffer 1 kann höchstens für Gebäude ausserhalb der Kernzone ins Auge gefasst werden.

- Ziffer 6 (Terrainveränderungen)

Grundsätzlich sind alle Terrainveränderungen baubewilligungspflichtig. Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht kann nicht vom Ausmass der Erdbewegungen abhängig gemacht werden. Beispielsweise in empfindlichen Naturschutzgebieten können noch so kleine Terrainveränderungen mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Konflikt geraten.

Die vorstehend erwähnten Ziffern 1 und 6 werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

In Art. 14 Abs. 3 wird der "Innenausbau wertvoller alter Häuser" der Bewilligungspflicht unterstellt. Um welche Häuser es sich dabei genau handeln soll, ist unklar, zumal im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan keine Gebäudeklassierungen zu finden sind. Aufgrund eines Quervergleichs mit Art. 39 Abs. 4 BauG (Zonenvorschrift über die Kernzone) ist anzunehmen, dass unter die "wertvollen alten Häuser" gemäss Art. 14 Abs. 3 alle bestehenden Gebäude der Kernzone fallen. Art. 14 Abs. 3 ist jedenfalls zur Präzisierung und Abstimmung mit Art. 14 Abs. 2 Ziffer 1 an die Gemeinde zurückzuweisen.

Art. 31 Abs. 2 (Emissionen)

Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Guarda (Schreiben vom 4. März 1992) und gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG wird Art. 31 Abs. 2 wie folgt ergänzt:

"Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden".

Art. 41 (Wohn- und Gewerbezone)

Die im neuen Zonenplan vorgesehene Wohn- und Gewerbezone ist in erster Linie für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ausgeschieden worden. Das ergibt sich auch aus dem Wortlaut von Art. 41 Abs. 1, wonach diese Zone "primär" für Gewerbebetriebe bestimmt ist.

Vor diesem Hintergrund ist nicht verständlich, weshalb in Art. 41 Abs. 2 vorgesehen ist, dass der Mindestgewerbeanteil bloss 25 % der Fläche (Bruttogeschossfläche?) betragen soll und der Rest für Wohnbauten konsumiert werden kann. Das ist umso weniger nachvollziehbar, als nach dem Wortlaut von Art. 41 Abs. 2 Wohnbauten nur insofern zulässig sind, als sie

mit dem Gewerbebetrieb verbunden sind. Aus dem Mindestgewerbeanteil von bloss 25 % entstünde jedenfalls ein Verhältnis von ca. 6-8 Wohnungen zu 1-2 Gewerbebetrieben!

Aufgrund dieser Überlegungen sollte der Mindestgewerbeanteil zumindest gleich hoch sein wie der Wohnanteil. Angesichts der spezifischen Zielsetzung der Zone, wie sie auch aus Art. 41 Abs. 1 hervorgeht, sollte der Mindestgewerbeanteil den Wohnanteil sogar überwiegen.

Art. 41 Abs. 2 ist demnach an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Dabei wird die Gemeinde nebenbei auch überlegen müssen, wie es möglich ist, auf der einen Seite nur betrieblich bedingten Wohnraum zuzulassen und auf der anderen Seite die fragliche Zone (gemäss Zonenschema) unter anderem auch für Ferienwohnungen (im Umfang von 50 % der BGF) zu öffnen!

Art. 43 (Garten- und Hofraumzone)

Aus dem Wortlaut von Art. 43 geht nicht mit hinreichender Deutlichkeit hervor, welche Nutzungsarten in der Garten- und Hofraumzone zulässig sein sollen. So ist beispielsweise unklar, ob die Zone lediglich für Gartenhäuschen und Holzschöpfe bestimmt ist, oder ob darin auch Remisen, Gewerberäume, Ateliers, Wohnräume und dergleichen errichtet werden dürfen, was angesichts der relativ stattlichen zulässigen Volumen (36 m² Grundfläche und 3,5 m Gebäudehöhe) zumindest nicht ausgeschlossen wäre. Im Ortsplanungsbericht ist sodann von Garagen die Rede.

Im Rahmen der UEB-Untersuchung vom September 1991 wurde die Garten- und Hofraumzone nicht zu den Bauzonen hinzugerechnet. Das deutet darauf hin, dass es an sich nicht Absicht der Gemeinde ist, in dieser Zone Wohn- und Gewerberaum zuzulassen.

Das bedingt indessen, dass diese Nutzungsarten ausgeschlossen werden, sei es durch einen entsprechenden ausdrücklichen Ausschluss, sei es durch eine abschliessende Aufzählung der zulässigen Nutzungen. Andernfalls müsste diese Zone als Bauzone qualifiziert werden, was zu Konflikten mit Art. 15 lit. b RPG führen würde.

Art. 43 wird aufgrund der vorstehenden Erwägungen an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur genaueren Bestimmung der zulässigen Nutzung in der Garten- und Hofraumzone, zurückgewiesen.

Art. 50 (Grundwasser- und Quellschutzzone)

Im Sinne eines Hinweises wird die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass der Gemeindevorstand durchaus in eigener Kompetenz, d.h. auch ohne Antrag des Amtes für Umweltschutz, gewässerschutzrechtliche Schutzzonenpläne erlassen kann.

Art. 57 (Zonenschema)

Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Guarda (Schreiben vom 4. März 1992) und gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG wird Art. 57 Abs. 1 wie folgt neu formuliert:

"Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen".

Art. 58 (Ausnützungsziffer)

In Art. 58 Abs. 2 wird die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) als Summe aller oberirdischen Geschossflächen in Haupt-,

An- und Nebenbauten ohne Aussenmauern definiert. Es ist bedauerlich, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Überarbeitung des Baugesetzes nicht an die herkömmliche, in der Praxis bewährte Definition des Begriffes BGF halten konnte. Danach wäre die BGF als Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass, allenfalls mit Ausnahme eines Mehrmasses über 30 cm Wandstärke, definiert. Mit Rücksicht auf die eingeschränkte Prüfungsbefugnis im Genehmigungsverfahren sowie in Anbetracht der Tatsache, dass bezüglich des Begriffes der BGF auf keine gesetzliche Definition zurückgegriffen werden kann, ist die Regierung indessen dennoch bereit, die vorliegende Fassung zu genehmigen.

Art. 68 (Verfahren)

Zur Präzisierung wird darauf hingewiesen, dass die unter Abs. 3 erwähnten Baugestaltungslinien nicht im Generellen Erschliessungsplan, sondern im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen dargestellt werden, wie dies auch in Art. 65 Abs. 3 richtig erwähnt ist.

Zonenschema

Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand (Schreiben vom 4. März 1992) und gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG wird das Zonenschema wie folgt ergänzt:

Garten- und Hofraumzone: Lärmempfindlichkeitsstufe III

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

Zusätzlicher Regelungsbedarf

Art. 11 BauG sieht u.a. vor, dass der Generelle Gestaltungsplan "Schutzbereiche" bezeichnet. Eine Definition des Wesens und des Inhaltes der "Schutzbereiche" sowie Angaben über die in solchen "Schutzbereichen" geltenden Vorschriften und Eigentumsbeschränkungen sind im neuen Baugesetz indessen nirgends zu finden (vgl. Art. 92 MBauG).

Im übrigen wäre es angesichts der hervorragenden Qualität des Ortsbildes von Guarda in seiner Gesamtheit sowie angesichts des hohen denkmalpflegerischen "Eigenwertes" diverser Einzelobjekte sehr empfehlenswert, in Art. 11 über den Generellen Gestaltungsplan nebst den Schutzbereichen auch Erhaltungs-, Anpassungs-, Freihalte- und Neugestaltungsbereiche zu erwähnen und diese Instrumente im Baugesetz zu umschreiben (vgl. Art. 16 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 92 ff. MBauG).

C.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 "Dorf"

1. Bauzonen

a) Grösse der Bauzonen

Die im neuen Zonenplan "Dorf" ausgeschiedenen Bauzonen umfassen ca. 4,1 ha, wovon ca. 1,2 ha noch unüberbaut sind. Es muss in Anbetracht der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren davon ausgegangen werden, dass diese Reserve von ca. 1,2 ha den Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 lit. b RPG grosszügig abdeckt. Diese Reserve erwiese sich jedenfalls als zu gross, wenn in der Garten- und Hofraumzone, welche bei der

obigen Flächenstatistik nicht als Bauzone berücksichtigt wurde, die Erstellung von Wohn- und Gewerberaum statthaft wäre, was, wie vorstehend bereits erwähnt, aus dem Wortlaut von Art. 43 BauG nicht klar hervorgeht. Die ausgeschiedene Bauzonengrösse von 4,1 ha kann unter dem Blickwinkel von Art. 15 lit. b RPG demnach nur dann akzeptiert werden, wenn die Gemeinde im Rahmen der angeordneten Überarbeitung von Art. 43 BauG die Erstellung von Wohn- oder Gewerberaum in der Garten- und Hofraumzone effektiv ausschliesst, was wohl auch ihrer Absicht entsprechen dürfte.

b) Kernzone

Am westlichen Dorfeingang wurde vor der Schreinerei Bonorand neu eine Bauparzelle in die Kernzone eingezont. Da es sich dabei um die für das Ortsbild von nationaler Bedeutung wichtigste Dorfansicht handelt, wurde schon sehr früh auf die Problematik von Bauvorhaben an dieser Stelle hingewiesen. Wenn eine Erweiterung der Schreinerei an diesem Ort überhaupt befürwortet werden kann, dann muss die Stellung und Gestaltung des Neubaus zumindest im Generellen Gestaltungsplan präzise definiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die beabsichtigte Kernzonenerweiterung vor der Schreinerei Bonorand von der Genehmigung durch die Regierung zurückgestellt werden.

c) Wohn- und Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbezone wurde speziell für das einheimische Gewerbe im Dorf Guarda ausgeschieden. Sie liegt zumindest in ihrem unteren Teil etwas geschützt in einer Senke am oberen Dorfrand. Die nördliche, obere Hälfte der Zone hingegen ragt weit über den traditionellen Siedlungsrand hinaus und erstreckt sich über eine gut sichtbare Geländerippe. Sie ist auch nur sehr aufwendig zu erschliessen. Eine derart gravierende Beeinträchtigung des äusseren Ortsbildes lässt sich zum vornherein nur dann rechtfertigen, wenn in Guarda effektiv

die Ansiedlung von 3-5 mittleren Gewerbebetrieben in der nächsten Planungsperiode erwünscht sein sollte. Nachdem die Gemeinde gemäss der verabschiedeten Fassung von Art. 41 BauG lediglich einen Viertel der in der neuen Wohn- und Gewerbezone zulässigen Bruttogeschossfläche für Gewerbebetriebe reservieren lassen will und die restlichen drei Viertel für Erst- und Zweitwohnungen (je 50 %) freigeben möchte, ist eine solche Entwicklung indessen offenbar nicht erwünscht. Andernfalls müsste der Mindestgewerbeanteil wohl auf 75 % statt auf 25 % festgesetzt werden. Es ist jedenfalls nicht angängig, an dieser ortsbaulich empfindlichen Stelle Reserven für Zweitwohnungen auszuscheiden. Im weiteren lässt sich eine Genehmigung der ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone in der vorgesehenen Ausdehnung nach Norden deshalb nicht verantworten, weil keine Generelle Gestaltungsplanung vorliegt, die den Nachweis einer schonenden Einpassung der möglichen Neubauten in das Dorfgewebe erbringen würde. Denkbar sind gemäss Zonenschema nämlich immerhin Bauvolumen von 7 m Höhe und einer maximalen Gebäudelänge von 22 m.

Aus den dargelegten Gründen und Überlegungen muss die neue Zone von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Neubeurteilung und zur allfälligen Ergänzung (Genereller Gestaltungsplan) zurückgewiesen werden.

2. Garten- und Hofraumzone

Die neu ausgeschiedene Garten- und Hofraumzone kann gegenwärtig schon deshalb nicht genehmigt werden, weil, wie erwähnt, aus der entsprechenden Zonenvorschrift von Art. 43 nicht schlüssig hervorgeht, welche Nutzungen darin überhaupt zulässig sein sollen.

Einer Genehmigung dieser Zone steht ferner der Umstand entgegen, dass darin gemäss Zonenschema stattliche Gebäudevolumen

von immerhin 36 m² Grundfläche und 3,5 m Höhe für zulässig erklärt werden. Derartige Kuben lassen sich mit dem in Art. 43 formulierten Zonenzweck, nämlich Sicherung der Freiräume zwischen der gewachsenen Bausubstanz, nicht durchwegs vereinbaren. So kommt beispielsweise dem südlichen Dorfrand bezüglich Freihaltung eine andere Bedeutung zu als gewissen anderen Freiräumen. Dieser südliche Dorfrand war in der bisherigen Planung denn auch bis an die Hausfassaden mit einer Freihaltezone belegt. Diese Massnahme erfolgte nicht zuletzt aufgrund des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (BMR) aus dem Jahre 1972, der für diesen Bereich (Zone 3) folgendes festhielt: "Sie dient der Freihaltung des geschlossenen Dorfrandes wegen seiner Fernwirkung sowie der Gärten als Strukturelement Guardas". Damit sollten Bauten vermieden werden, die das geschützte Ortsbild beeinträchtigen. Mit der Garten- und Hofraumzone wurde dieser rigorose Schutz nun aufgeweicht und die bisherige Planung insoweit verschlechtert!

Die Gemeinde wird also nicht umhin kommen, die im neuen Zonenplan der Garten- und Hofraumzone zugewiesenen Flächen bezüglich des Freihalteerfordernisses einer qualitativen Gewichtung zu unterziehen und hinsichtlich der Zulässigkeit von An- und Nebengebäuden entsprechend zu unterteilen (Freihaltbereiche resp. Garten- und Hofraumzone ohne jegliche Hochbauten; Freihaltbereiche resp. Garten- und Hofraumzone mit kleinen An- und Nebengebäuden wie Gartenhäuschen und dergleichen).

Die im neuen Zonenplan ausgeschiedene Garten- und Hofraumzone wird daher an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

3. Gestaltungsplanung

Die Bedeutung von Guarda als vollständig erhaltenes und in früherer Zeit mit öffentlicher Unterstützung weitgehend re-

stauriertes Bauerndorf in landschaftlich ausgezeichnete Lage ist allgemein bekannt. Das Dorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als von nationaler Bedeutung eingestuft und wurde für dieses Ortsbild auch ausgezeichnet.

Mit Rücksicht auf die hervorragenden räumlichen Qualitäten und Siedlungsstrukturen von Guarda erweist sich die von der Gemeinde verabschiedete, in den Zonenplan integrierte Generelle Gestaltungsplanung in gewissen Punkten als ungenügend. Obschon in der Baugesetzesvorschrift über den Generellen Gestaltungsplan (Art. 11 BauG) erwähnt wird, dass der Generelle Gestaltungsplan Schutzbereiche bezeichne, wird von diesem Instrument in der eigentlichen Gestaltungsplanung kein Gebrauch gemacht. Dabei dürfte wohl unbestritten sein, dass das Dorf Guarda über eine Vielzahl von schützenswerten Gebäuden und Gebäudegruppen verfügt. Daneben drängt sich unter Umständen auch die Bezeichnung von Erhaltungsbereichen und/oder Anpassungsbereichen auf. Auf die Notwendigkeit zur Festlegung von Freihaltebereichen mit vollständigem Hochbauverbot sowie zur Festlegung von gestalterischen Randbedingungen in den neu zu überbauenden Bauzonenteilen wurde bereits hingewiesen. Das Baugesetz erwähnt im letztgenannten Zusammenhang das Instrument der Baugestaltungslinie. Von diesem Instrument wurde bei der eigentlichen Gestaltungsplanung jedoch ebenfalls kein Gebrauch gemacht.

Aufgrund dieser Ausführungen wird die Gemeinde aufgefordert, den im Zonenplan integrierten Generellen Gestaltungsplan zu ergänzen oder, was zweckmässiger wäre, einen separaten Generellen Gestaltungsplan für das Dorf Guarda zu erarbeiten.

4. Mögliche Standorte für Stallneubauten

In der Landwirtschaftszone wurden diverse mögliche Standorte für Stallneubauten mit einer Signatur versehen. Gegen zwei

dieser Standorte müssen erhebliche Vorbehalte gemacht werden. Es handelt sich dabei um die seinerzeitigen Alternativstandorte für die bereits realisierten Bauvorhaben Prevost und Bickel. Der Standort südlich des Hotels Piz Buin liegt landschaftlich sehr exponiert vor der Freihaltezone. Er liesse sich nur über aufwendige Strassenbauten erschliessen, die die Freihaltezone durchqueren und einen erheblichen Eingriff in die Landschaft darstellen würden. Der Standort westlich des Doppelstalles Prevost wurde seinerzeit bei der Standortevaluation des Doppelstalles bereits ausgeschlossen und kann damit nicht mehr aufgeführt werden. Beide Standorte sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

5. Grundwasser- und Quellschutzzone

Eine Ausscheidung von Grundwasser- und Quellschutzzonen wurde nicht vorgenommen. Auf dieses wichtige Instrument zum Schutz der Trinkwasserversorgung kann jedoch nicht verzichtet werden. Im Baugesetz wurde denn auch ein entsprechender Artikel vorgesehen. Die Gemeinde wird deshalb aufgefordert, unverzüglich die nötigen Abklärungen vorzunehmen und die entsprechenden Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.

6. Archäologiezone

Bereits im Vorprüfungsbericht wurde darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet von Guarda Pitschen eine mittelalterliche Siedlung befand. Aus diesem Grund muss mit einer die Wohnzone überlagernden Archäologiezone sichergestellt werden, dass der Archäologische Dienst Graubünden jeweils vor Baubeginn Grabungen durchführen kann. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei nächster Gelegenheit die Archäologiezone gemäss den Angaben des Archäologischen Dienstes auszuscheiden. Bis zu diesem

Zeitpunkt dürfen Baubewilligungen in der Wohnzone Guarda Pitschen nur nach erfolgter Konsultation des Archäologischen Dienstes erteilt werden.

D.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 "Giarsun"

Dieser Plan kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 "Dorf"

Im Zusammenhang mit der Projektstudie zur Erlangung von Vorschlägen für eine Parkieranlage vor dem Dorfeingang wurde seitens des Kantons auf die Problematik der Parkplätze für Anwohner und Dauergäste hingewiesen. Im Erschliessungsplan werden dazu keine Angaben gemacht. Die Gemeinde wird ersucht, bei der durch die zukünftige Parkieranlage nötig werdenden Anpassung des Zonenplanes und Generellen Erschliessungsplanes auch Aussagen zum Parkierungskonzept innerhalb des Dorfes zu machen. Das bedingt unter Umständen auch eine Anpassung von Art. 25 BauG über die Parkplatzerstellungspflicht, weshalb das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieses Baugesetzesartikels vorläufig ausgesetzt wird.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 "Giarsun"

Dieser Plan kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:10'000

Im Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet wurden die Frucht-
folgeflächen nicht eingetragen. Das Amt für Raumplanung wird
deshalb beauftragt, nach erfolgter Genehmigung die entspre-
chenden Signaturen in allen drei Exemplaren nachzutragen.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Dieser Plan kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 15. Juli 1991 wird im Sinne der Erwägun-
gen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Art. 9, 31 Abs. 2 und 57 sowie das Zonenschema
werden gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG im Sinne der
Erwägungen angepasst.
 - b) Art. 14 Abs. 2 Ziff. 1 und 6, Art. 14 Abs. 3, Art. 41
Abs. 2 und Art. 43 werden an die Gemeinde zur Überar-
beitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

- c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 25 (Parkplätze) wird vorläufig sistiert.

2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 "Dorf" vom 15. Juli 1991 wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Kernzonenerweiterung am westlichen Ortseingang von Guarda wird bis zum Vorliegen einer Generellen Gestaltungsplanung von der Genehmigung zurückgestellt.
- b) Die Wohn- und Gewerbezone wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Neubeurteilung und allfälligen Ergänzung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
- c) Die Garten- und Hofraumzone wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
- d) Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit eine Archäologiezone über das Gebiet der Wohnzone Guarda Pitschen auszuscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen neue Baubewilligungen in diesem Gebiet erst nach erfolgter Konsultation des Archäologischen Dienstes Graubünden erteilt werden.
- e) Die beiden möglichen Stallstandorte südlich des Hotels Piz Buin und in der obersten Kurve der Zufahrt nach Guarda werden nicht genehmigt.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.

3. Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen aufgefordert, die Generelle Gestaltungsplanung bezüglich des Dorfes Guarda zu ergänzen.
4. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 "Giarsun" vom 15. Juli 1991 wird genehmigt.
5. Der Zonenplan 1:10'000 vom 15. Juli 1991 wird genehmigt. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die Fruchtfolgeflächen in diesem Plan nachzutragen.
6. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 "Dorf" vom 15. Juli 1991 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
7. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 "Giarsun" vom 15. Juli 1991 wird genehmigt.
8. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 15. Juli 1991 wird genehmigt.
9. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
10. Der Gemeindevorstand von Guarda wird angewiesen, diesen Genehmigungsbeschluss in geeigneter Form bekanntzugeben.
11. Es werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature of Chr. Brändli]

Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

[Signature of lic. iur. W. Frizzoni]

lic. iur. W. Frizzoni