

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni

La regenza  
dal chantun Grischun



Sitzung vom

4. Juli 2006

Mitgeteilt den

17. Juli 2006

Protokoll Nr.

807

### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Ardez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. August 2005 eine Gesamtrevision der Ortsplanung, sie verabschiedeten folgende Planungsmittel:

- Baugesetz  
(Ledscha da fabrica)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000  
(plan da zonas e plan da fuormaziun general 1:1'000)
- Zonenplan 1:2'000 Erhaltungszone  
(plan da zonas 1:2'000 zona da mantegnimaint)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000  
(plan da zonas e plan da fuormaziun general 1:10'000)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000/500 Materialablageungsstelle Tars II  
(plan da fuormaziun general 1:1'000/500 implant per depositar material Tars II)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000  
(plan d'avertüra general 1:1'000)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone  
(plan d'avertüra general 1:2'000 zona da mantegnimaint)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000  
(plan d'avertüra general 1:10'000)

Neben den von der Regierung zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Ardez die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom September 2005 im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Anhängen:
  - A: Raumplanerisches Leitbild vom 31. Mai 2000
  - B: Bericht von dipl. Geologe ETH Matthias Merz, Scuol, vom 12. August 2000 zur summarischen Quellschutzzonenausscheidung der Gemeinde Ardez
  - C: Untersuchung des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, vom 14. September 2001 zu den Lärmimmissionen der Heubelüftungen in Ardez als Grundlage für die Ortsplanungsrevision sowie Lärmnachweis des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, vom 13. April 2005 für die Einzonung Gewerbezone „Pracom“
  - D: Plan „Uorden da parcar“
- Gebäudeinventar für die Fraktionen Ardez, Sur En und Bos-cha vom 29. November 2002
- Gebäudeinventar Munt 1999 (Chöglias, Mundaditsch, Val Gronda, Craista Suttera, Telvet, Telv, Teas)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom 30. August 2005, bestehend aus einem Plan 1:1'000 und drei tabellarischen Übersichten

Das Amt für Raumplanung (seit dem 1. November 2005 Amt für Raumentwicklung; ARE) verfasste mit Datum vom 3. November 2004 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. August 2005 im Sinne von Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004, in Kraft seit 1. November 2005, erfolgte am 8. September 2005. Es ging eine Planungsbeschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Ardez die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Sinne von Art. 49 KRG.

## B.

### **Kantonale und regionale Richtplanung / Sachplanung des Bundes**

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 prüfen, ob die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ardez einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit der Regionalen Richtplanung „Engiadina Bassa“ übereinstimmt. Die für Ardez relevanten Regionalen Richtpläne 1995 und 1999 wurden von der Regierung mit Beschluss Nr. 580 am 19. März 1996 sowie mit Beschluss Nr. 647 am 24. April 2001 genehmigt respektive zur Kenntnis genommen. Die Prüfung unter dem Aspekt der kantonalen und regionalen Richtpläne erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Die Gemeinde Ardez ist zudem vom Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ des Bundes betroffen. Die im genannten Sachplan bezeichneten Fruchtfolgeflächen sind im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 als Information enthalten. Die Gemeinde hat die Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen, so dass sich zu dieser Thematik keine weiteren Bemerkungen ergeben. Von anderen Sachplänen des Bundes ist die Gemeinde Ardez nicht betroffen.

## C.

### **Baugesetz**

#### **1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Ardez wird darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörigen Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Ardez muss für die Abwicklung der

Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz (BauG) vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde Ardez deshalb empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

## **2. Inhaltliche Bemerkungen**

### **a) Art. 24 BauG (Dächer)**

Art. 24 Abs. 3 BauG sieht vor, dass Dachöffnungen als sekundäre Lichtquellen in Form von Guckfenstern, Dachfenstern oder Lukarnen für die Belichtung der darunter liegenden Räume zu konzipieren sind. Art. 24 Abs. 4 BauG erlaubt in begründeten Fällen auch andere Dacheinschnitte, wenn sie eine wesentliche Verbesserung der Benutzung der Dachräume und eine Hebung der Wohnqualität bewirken, die sich mit anderen Mitteln nicht bewerkstelligen lässt. Damit ausnahmsweise anderen Dacheinschnitten als den in Art. 24 Abs. 3 BauG erwähnten zugestimmt werden kann, ist zudem erforderlich, dass sie sich gut in die existierende Dachlandschaft von Ardez einfügen. Nach Art. 24 Abs. 5 BauG muss die Grösse der Dachöffnungen respektive der Dacheinschnitte in jedem Fall in einem ausgeglichenen Verhältnis zur übrigen Dachfläche stehen.

Aus Sicht der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes ist für die Erhaltung des inneren und äusseren Ortsbildes in Ardez eine intakte Dachlandschaft insbesondere innerhalb der historischen Dorfteile von grösster Bedeutung. Aber auch für die Erhaltung der Baukörperform und der Architekturqualität der Einzelbauten ist der Gestaltung der Dächer grosses Gewicht beizumessen. Dies gilt ganz besonders für die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 bezeichneten Gebäude mit kulturhistorischem Wert.

Angesichts des Umstandes, dass die Bestimmungen zum Umgang mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten sehr generell gefasst sind, sowie mit Rücksicht darauf, dass Kriterien sowie Maximalmasse für die Konzipierung von Dacheinschnitten gänzlich fehlen, werden an die Arbeit der Baukommission, der Baubehörde sowie der

Bauberatung bei der Beurteilung von entsprechenden Bauvorhaben hohe Anforderungen gestellt. Die Nützlichkeit von Dachaufbauten und -einschnitten beim Ausbau der darunter liegenden Dachräume sowie eine gute Gestaltung im Einzelfall kann meistens ohne weiteres nachgewiesen werden. Die Beurteilung des noch zulässigen Masses und der noch zulässigen Ausgestaltung solcher Dachaufbauten respektive Dacheinschnitte sowie die Prüfung der damit verbundenen Auswirkungen auf die Dachlandschaften und auf das Ortsbild der betroffenen Siedlungen respektive Siedlungsteile sind dagegen schwierig zu bewerkstelligen. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Ausgangslage und die Randbedingungen sowie die aufgrund von Art. 24 BauG zulässigen Eingriffsmöglichkeiten von Fall zu Fall zu klären sein werden, was bei jedem zu beurteilenden Einzelfall immer wieder langwierige Grundsatzdiskussionen auslösen kann, wenn die Gemeinde keine weitergehenden Bestimmungen formuliert oder über keine gute Dokumentation der angewandten Praxis verfügt.

Im Interesse der Sicherstellung einer langfristig einheitlichen Anwendung der Bestimmungen von Art. 24 BauG sowie damit einhergehend zum Zwecke der Sicherstellung einer gebührenden Rechtssicherheit wird der Gemeinde daher empfohlen, Richtlinien betreffend den Umgang mit Eingriffen in Dächern auszuarbeiten, mit welchen die Bestimmungen von Art. 24 BauG sachgerecht konkretisiert werden, oder wenigstens die Baubewilligungspraxis für solche Vorhaben zu dokumentieren. Die erarbeiteten Richtlinien oder Dokumentationen über die Baubewilligungspraxis sollen den Bauherren, Architekten und den Fachleuten der Bauberatung in gebührender Weise zugänglich gemacht werden.

b) Art. 80 BauG (Gebäude mit historisch-kulturellem Wert)

Aufgrund von Art. 80 Abs. 1 BauG müssen Bauten von kulturhistorischem Wert unterhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und gegen Aussen zu wahren. Nach Art. 80 Abs. 2 BauG ist entsprechend dem Sinn der Denkmalpflege bei aller Notwendigkeit des Schutzes von Gebäuden mit kulturhistorischem Wert auch eine verhältnismässige Anpassung der gestalterischen Vorgaben an die Bedürfnisse einer aktuellen Wohnkultur zuzulassen. Schliesslich ist aufgrund von Art. 80 Abs. 4 BauG der Ausbau von Stallge-

bäuden zu einem adäquaten Zweck gestattet, wofür die Baubehörde Ausnahmen von der in Art. 80 Abs. 1 BauG festgelegten Schutzdisposition gestatten kann.

Die Ortsbilder des Dorfes Ardez und des Weilers Sur En sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von nationaler Bedeutung eingestuft, während der Weiler Bos-cha als Ortsbild von regionaler Bedeutung im ISOS aufgeführt ist. Die historisch wertvollen Gebäude – mitunter auch die Stallbauten – bilden einen zentralen und herausragenden Bestandteil dieser Ortsbilder. Die Regierung geht deshalb davon aus, dass die Möglichkeit für Erneuerungen sowie für Um- und Ausbauten an Gebäuden mit kulturhistorischem Wert an strenge Kriterien gebunden wird und dass die Baubehörde bei der Bewilligung solcher Bauvorhaben grossen Wert auf eine überdurchschnittliche Gestaltung legt. Namentlich sollen die in Art. 80 Abs. 4 BauG formulierten Möglichkeiten für Ausnahmen von der in Art. 80 Abs. 1 BauG formulierten Schutz- und Erhaltungsklausel bei Stallbauten restriktiv und nach einheitlichen Kriterien gehandhabt werden. Diesbezüglich kann auf die Ausführungen zu Art. 24 BauG (vgl. lit. a vorstehend) verwiesen werden. Aus Sicht der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes soll auf Abbrüche von Stallbauten von kulturhistorischem Wert in jedem Fall verzichtet werden.

Im Übrigen gibt das am 30. August 2005 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

## **D.**

### **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000**

#### **1. Grösse der Wohnbauzonen**

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzonen, Dorferweiterungszonen, Wohnzonen), umfassen gemäss der vorliegenden Übersicht UEB insgesamt rund 12.5 ha, wovon rund 9.8 ha (78 %) als überbaut und

rund 2.7 ha (22 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. Ferner bestehen noch rund 0.35 ha Land in der noch unüberbauten Wohn- und Gewerbezone, welche unter gewissen Bedingungen zur Hälfte für die Realisierung von Wohnbauten und Wohnungen verwendet werden kann. Unüberbaute Wohnbauzonenflächen im Halte von rund 0.75 ha sind laut Übersicht UEB hingegen von Freihaltebereichen überlagert. Nach Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte betragen die massgeblichen unüberbauten Wohnbauzonenreserven in der Gemeinde Ardez somit rund 2.1 ha (2.7 ha + 0.15 ha – 0.75 ha). In dieser Reserve nicht enthalten sind die vorhandenen bedeutenden Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 2.1 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Danach beträgt der Bedarf rund 1.2 ha (1 Gebäude/Jahr x 800 m<sup>2</sup>). Die im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von 2.1 ha übersteigen diesen Wert.

Die Gemeinde Ardez hat sich im Laufe der Gesamtrevision der Ortsplanung bemüht, die Wohnbauzonenreserven im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Nutzungsplanung zu reduzieren. Gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 befindet sich der grösste Teil der vorhandenen Wohnbauzonenreserve mit einer Fläche von rund 1.4 ha im Quartierplangebiet „Curtinatsch“, wo seit bald 20 Jahren ein Quartierplanverfahren im Gange ist und nun kurz vor dem Abschluss steht. Eine der Zielsetzungen der von der Gemeinde Ardez am 30. August 2005 beschlossenen Nutzungsplanung bestand darin, mittels geeigneter Massnahmen sicherzustellen, dass dieses Quartierplanverfahren nun zum Abschluss gebracht werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten besonderen Umstände werden die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 2.1 ha nach Massgabe von Art. 15 RPG unter dem Aspekt der Bauzonengrösse als vertretbar beurteilt. Für die im Gebiet „Muglin“ ausgeschiedenen Dorfzonen ist eine Genehmigung jedoch aus anderen Gründen nicht möglich (vgl. dazu die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 3 hienach).

## **2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität**

Mit der am 30. August 2005 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung sieht die Gemeinde Ardez die folgenden grossflächigeren Siedlungserweiterungen vor:

- Wohnzone im Gebiet „Curtinatsch“:  
Parzelle Nr. 190, Teilflächen der Parzellen Nr. 369 und 373, Parzellen Nr. 389 bis 391, Teilfläche der Parzelle Nr. 392 sowie Parzellen Nr. 951 und Nr. 3348 im Halte von insgesamt rund 15'645 m<sup>2</sup>, wovon gemäss Übersicht UEB eine Fläche von rund 1'710 m<sup>2</sup> bereits als überbaut ausgewiesen ist.
- Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet „Aschèra“:  
Parzelle Nr. 990 sowie Teilfläche der Parzelle Nr. 991 im Halte von rund 3'398 m<sup>2</sup>.
- Gewerbezone im Gebiet „Pracom“:  
Teilfläche der Parzelle Nr. 680 im Halte von rund 2'049 m<sup>2</sup>.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen;
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept;
3. Bedarfsnachweis;
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept;

5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen;
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Hinsichtlich der vorstehend erwähnten grösseren geplanten Siedlungserweiterungen in Ardez ergibt eine Prüfung anhand dieser 6 Anforderungen des RIP2000 die folgenden Resultate:

Bezüglich der **Anforderung Nr. 1** kann auf das von der Gemeinde Ardez erarbeitete Leitbild vom 31. Mai 2000 (vgl. Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes) verwiesen werden. Die vorgenommenen Einzonungen entsprechen den im Leitbild formulierten zweckmässigen und sachgerechten Zielsetzungen und Massnahmen.

Die **Anforderung Nr. 2** ist für die ländliche Gemeinde Ardez unbeachtlich.

Bezüglich der **Anforderung Nr. 3** (Bedarfnachweis) kann ebenfalls auf das Leitbild vom 31. Mai 2000 sowie aber auch auf die Ausführungen unter Ziffer 1 hievore verwiesen werden. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Ardez den Bedarfnachweis für die geplanten Bauzonenerweiterungen erbracht hat.

Was die **Anforderung Nr. 4** (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) betrifft, ist eine sachgerechte und zweckmässige Konzipierung der Erschliessung und Gestaltung für die im Gebiet „Curtinatsch“ ausgeschiedene Wohnzone im Rahmen des laufenden Quartierplanverfahrens „Curtinatsch“ erarbeitet worden (vgl. dazu insbesondere den Gestaltungsplan 1:1'000 des Quartierplanes „Curtinatsch“). Die Regierung geht davon aus, dass die Umsetzung der Überbauung gemäss den im Quartierplan vorgegebenen Gestaltungs- und Erschliessungsregelungen weiterverfolgt wird. Betreffend die ausgeschiedene Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet „Aschèra“ sowie bezüglich der Gewerbezone im Bereiche der Parzelle Nr. 680 im Gebiet „Pracom“ liess die Gemeinde im Anschluss an die vom ARE durchgeführten Anhörungsverfahren je ein einfaches Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ausarbeiten. Mit Schreiben vom 24. Mai 2006 hat die Gemeinde die beiden Konzepte dem ARE übermittelt. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die in Ardez geplanten we-

sentlichen Bauzonenerweiterungen die erwähnte Anforderung Nr. 4 des RIP2000 erfüllen.

Den vorgesehenen Bauzonenerweiterungen stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Somit ist auch die **Anforderung Nr. 5** eingehalten.

Aufgrund des vom ARE durchgeführten Anhörungsverfahrens hat die Gemeinde mit Schreiben vom 24. Mai 2006 für sämtliche eingezonten Flächen der Wohnzone im Gebiet „Curtinatsch“, der Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet „Aschèra“ und der Gewerbezone im Gebiet „Pracom“ eine von der Gemeinde sowie von den jeweiligen Eigentümern unterzeichnete Vereinbarung vorgelegt. Die **Anforderung Nr. 6** (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) für die vorliegend zu beurteilenden Bauzonenerweiterungen kann aufgrund dieser zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde Ardez abgeschlossenen Vereinbarungen als erbracht betrachtet werden.

Zusammenfassend kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen festgehalten werden, dass die von der Gemeinde vorgesehenen Bauzonenerweiterungen die zwingend einzuhaltenden Zielsetzungen, strategischen Schwerpunkte und konkreten Anforderungen des RIP2000 erfüllen und somit unter diesem Aspekt genehmigt werden können.

### **3. Punkt- respektive Kleinstbauzonen in den Gebieten „Muglin“ und „Cuas“**

Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 wurden die im Gebiet „Muglin“ gelegenen Parzellen Nr. 641, 887 und 895 je einer Dorfzone zugewiesen. Diese ausgeschiedenen Dorfzonen umfassen drei Wohngebäude mit zwei Nebenbauten, welche entlang der Strasse nach Sur En und im Bereich eines talartigen Einschnitts angeordnet sind. Die im Gebiet „Muglin“ ausgeschiedenen 3 Dorfzonen weisen zusammen eine Fläche von rund 1'761 m<sup>2</sup> auf (Parz. Nr. 641: 836 m<sup>2</sup>; Parz. Nr. 887: 746 m<sup>2</sup>; Parz. Nr. 895: 179 m<sup>2</sup>). Sie grenzen entweder an die Landwirtschaftszone oder sonst an die Zone „Übriges Gemeindegebiet“.

Sodann wurden im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ein Teil der im Gebiet „Cuas“ gelegenen Parzelle Nr. 768 einer Gewerbezone zugewiesen. Die erwähnte Gewerbezone hat eine Fläche von 683 m<sup>2</sup> und grenzt an die Landwirtschaftszone oder an die Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Unmittelbar südlich dieser Gewerbezone verläuft die kantonale Verbindungsstrasse. Im Übrigen ist die der Gewerbezone zugewiesene Fläche von einer Landschaftsschutzzone sowie von einer Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten umgeben. Auf der Fläche der ausgeschiedenen Gewerbezone besteht seit langer Zeit ein kleiner Gewerbebetrieb.

Angesichts ihrer geringen Ausdehnung sowie ihrer isolierten Lage inmitten von Nichtbauzonen (teilweise mit Schutzzone überlagerte Landwirtschaftszonen respektive Zonen „Übriges Gemeindegebiet“) und fernab der eigentlichen Siedlungsgebiete von Ardez, Bos-cha und Sur En stellen die auf den Parzellen Nr. 641, 887 und Nr. 895 sowie Nr. 768 vorgenommenen Einzonungen fraglos ausgesprochene Bauzoneninseln (Punkt- respektive Kleinstbauzonen) dar.

Als Ausgangspunkt für die Beurteilung der genannten Punkt- respektive Kleinstbauzonen 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).

Es fragt sich somit, ob in den vorliegend zu beurteilenden Fällen besondere überwiegende Gründe im Sinne der dargelegten Rechtsprechung bestehen, welche die Ausscheidung einer Dorfzone auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 respektive einer Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 768 ausnahmsweise trotz allem als gerechtfertigt erscheinen liessen.

Als besonderen Grund, der ausnahmsweise die Ausscheidung von Kleinbauzonen als gerechtfertigt erscheinen lassen könnte, bezeichnet die Rechtsprechung etwa das Vorliegen einer hergebrachten, traditionellen Streusiedlungsstruktur (vgl. etwa BGE 113 Ia 452 E.db; 111 Ia 20 f.E.c.). Im Falle der Gemeinde Ardez kann von einer traditionellen Streubauweise jedoch in keiner Art und Weise gesprochen werden. So fallen die Strukturen der Siedlungen in Ardez im Allgemeinen vielmehr mit ihrer für das Unterengadin traditionell typischen baulichen Dichte auf. Die Entstehung der auf den Parzellen Nr. 887 und 895 im Gebiet „Muglin“ existierenden Wohnbauten sind neueren Datums, und die auf der Parzelle Nr. 768 im Gebiet „Cuas“ bestehende Gewerbebaute muss aus Sicht der Raumplanung an diesen Orten als zufällig und eigentlich nicht erwünscht betrachtet werden. Was die auf der Parzelle Nr. 641 stehenden drei Haupt- respektive Nebengebäude betrifft, handelt es sich dabei wohl um Gebäulichkeiten der früher in diesem Gebiet betriebenen Mühle. Aufgrund dieses Umstandes kann die Ausscheidung einer Bauzone im Gebiet „Muglin“ nicht begründet werden. Ansonsten könnten für die zahlreichen, über das Gebiet des Kantons Graubünden verbreiteten historischen Einzelgebäude überall Bauzonen ausgeschieden werden, was den Grundsätzen des Raumplanungsrechtes diametral zuwiderlaufen würde. Bei beiden zur Diskussion stehenden Gebieten ist eine weitere Siedlungsentwicklung aus den eingangs erwähnten Gründen unerwünscht. Vielmehr muss es grundsätzliches Ziel bilden, die unüberbaute und freie Landschaft wo immer möglich zu erhalten. Dieses Ziel wird die Gemeinde Ardez durch die vorgenommene Ausscheidung der Landwirtschaftszonen sowie die grosszügige Ausscheidung von Landschafts- und Naturschutzonen denn auch erreichen können, was ausdrücklich anzuerkennen ist.

Ein weiterer Grund für eine ausnahmsweise Genehmigung einer Bauzone wäre gegeben, wenn die von ihr erfassten Gebäude den Charakter eines Weilers oder einer Kleinsiedlung aufweisen würden. Von Kleinsiedlungen wird in den zu Art. 33 RPV

entwickelten Erläuterungen dann gesprochen, wenn eine weilerähnliche Gebäude- oder Hofgruppe von mindestens fünf Gebäuden vorliegt, wobei es sich – im Gegensatz zu den Erhaltungszonen im Sinne von Art. 31 KRG – um dauernd bewohnte Gebäude handeln muss. Im vorliegenden Fall ist es – ganz im Gegensatz zu den typischen Kleinsiedlungen Bos-cha und Sur En – offensichtlich, dass aufgrund der in den Gebieten „Muglin“ und „Cuas“ bestehenden Gebäude nicht von Kleinsiedlungen oder von Weilern im Sinne von Art. 33 RPV gesprochen werden kann.

Im Falle des Gebietes „Muglin“ vermögen die existierenden Gebäude nicht einmal unter sich eine eindeutig zusammenhängende Baugruppe zu bilden, da sie entlang eines „Taleinschnittes“ topographisch voneinander getrennt stehen und zwischen den Parzellen Nr. 887 und 895 eine gewisse Höhendifferenz liegt. Was die auf der Parzelle Nr. 768 ausgeschiedene Gewerbezone betrifft, besteht hier sogar nur eine einzelne Gewerbebaute. Die Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Bauzone im Sinne von Art. 33 RPV sind somit gestützt auf die bestehende bauliche Struktur weder im Gebiet „Muglin“ noch im Gebiet „Cuas“ gegeben.

Andere besondere Gründe, die in den vorliegenden Fällen die Ausscheidung einer Bauzone auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 sowie Nr. 768 als gerechtfertigt erscheinen liessen, sind nicht ersichtlich. Namentlich aus dem Umstand, dass bereits der bisherige Zonenplan zumindest im Gebiet „Muglin“ eine Bauzone vorsah, lässt sich nichts zu Gunsten der erneuten Ausscheidung einer Bauzone auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 ableiten, und zwar schon deshalb nicht, weil der bisherige Zonenplan vor In-Kraft-Treten des RPG erarbeitet worden ist und somit die Verpflichtung besteht, ihn auf seine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des RPG zu überprüfen und anzupassen (vgl. dazu Art. 21 Abs. 2 und Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG). Im Lichte dieser Ziele und Grundsätze drängt es sich auf, die künftige Bautätigkeit innerhalb und am Rande der geschlossenen Siedlungsräume der Dörfer Ardez, Bos-cha und Sur En zu konzentrieren und die Streubauweise im Übrigen „einzufrieren“. Zu diesem Zweck verfügt die Gemeinde Ardez denn auch über genügend grosse Wohnbau- und Gewerbezonensreserven.

Anders zu entscheiden liefe im Ergebnis darauf hinaus, eine zufällig entstandene Streubauweise von Einzelbauten noch zu verstärken respektive zu wiederholen, was

den grundlegenden Absichten des RPG gerade zuwider liefe. Insofern liegt die Nichtgenehmigung der Dorfzonen im Gebiet „Muglin“ und der Gewerbezone im Gebiet „Cuas“ in einem erheblichen öffentlichen Interesse, gegenüber welchem die privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer möglichst einträglichen wirtschaftlichen Verwendung ihres Landes nicht aufzukommen vermögen. Ob das fragliche Land erschlossen ist respektive leicht erschliessbar wäre und ob es für eine Neubautätigkeit unter der Optik der Bautechnik und Wohnhygiene geeignet ist oder nicht, spielt dabei keine Rolle, zumal solche und ähnliche Umstände keine besonderen Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung von Punktbauzonen darstellen. Würde es in Streusiedlungsgebieten auf die Baulandeignung und den Erschliessungsgrad ankommen, liessen sich die raumplanerischen Grundanliegen der „Einfrierung“ der früheren Streubauweise und der Konzentration künftiger Baumöglichkeiten auf bestehende Siedlungskerne vielfach gar nicht erreichen und durchsetzen. Letztlich gilt es zu verhindern, dass alle verstreut in der Landschaft stehende Gebäude zum Anlass genommen werden, entsprechende punktuelle Bauzonierungen vorzunehmen.

Die auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 im Gebiet „Muglin“ ausgeschiedenen Dorfzonen sowie die auf der Parzelle Nr. 768 im Gebiet „Cuas“ ausgeschiedene Gewerbezone können nach den vorstehenden Erwägungen aufgrund der Unzulässigkeit von Punkt- und Kleinstbauzonen und mangels Vorliegen von hinreichenden Gründen für eine ausnahmsweise Durchbrechung dieses Grundsatzes somit nicht genehmigt werden.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Eigentümern sowie der Gemeinde Ardez die Gelegenheit geboten, sich zu den ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigungen der auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 im Gebiet „Muglin“ ausgeschiedenen Dorfzonen sowie der auf der Parzelle Nr. 768 im Gebiet „Cuas“ ausgeschiedenen Gewerbezone vernehmen zu lassen. Die Argumente, welche die Eigentümer sowie die Gemeinde Ardez in ihren Stellungnahmen vom 5., vom 8. und vom 10. Mai 2006 im Rahmen des Anhörungsverfahrens ins Feld geführt haben, vermögen an der vorstehenden Beurteilung nichts zu ändern. Dies gilt namentlich auch betreffend des von der Gemeinde angeführten Argumentes, dass ihre Bauwilligungskompetenz für die von der Nichtgenehmigung betroffenen Gebiete be-

schnitten werde, was dazu führe, dass die Verfahrensabläufe wesentlich komplizierter würden und die Gemeinde nicht oder weniger stark auf die Gestaltung möglicher künftiger baulicher Massnahmen innerhalb dieser Flächen Einfluss nehmen könne. Diesbezüglich ist einerseits festzuhalten, dass die Abläufe des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen (BAB-Verfahren) mit der Inkraftsetzung des neuen KRG am 1. November 2005 vereinfacht worden sind, so dass diesbezüglich kaum mehr wesentliche Unterschiede zwischen einem Baugesuch innerhalb der Bauzone und einem Baugesuch ausserhalb der Bauzone wahrnehmbar sein sollten. Zum anderen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sie selbstverständlich auch im Rahmen von BAB-Verfahren Einfluss auf eine gute Gestaltung von künftigen baulichen Vorhaben nehmen kann. Dass es der Gemeinde aber ohnehin nicht so sehr um das Anliegen einer möglichst guten Gestaltung von künftigen baulichen Massnahmen an oder im Umfeld der im Gebiet „Muglin“ und im Gebiet „Cuas“ existierenden Gebäude geht, zeigt auch der Umstand, dass sich die vorliegende Nutzungsplanung der Gemeinde Ardez mit einem besonderen gestalterischen Umgang der zwei betroffenen Gebiete im Konkreten gar nicht befasst. Mit Schreiben vom 10. Mai 2006 weisen die Eigentümer der Parzellen Nr. 641 und 768 auf den Bundesgerichtsentscheid 1P.465/2002 vom 23. Dezember 2002 hin. Sie leiten daraus ab, dass Kleinstbauzonen immer dann zulässig sind, wenn es lediglich um die planerische Behandlung von bereits bestehenden Bauten bzw. bereits überbauten Grundstücken geht, weil die Zuweisung solcher Flächen zu einer Bauzone nicht zu einer verpönten Streubauweise oder zu einer zusätzlichen Zersiedlung der Landschaft führe. Die bereits bestehenden Bauten könnten ja aufgrund der Bestandesgarantie ohnehin bestehen bleiben und massvoll erweitert werden. Diese Argumentation lässt ausser Acht, dass es beim zitierten Bundesgerichtsentscheid um die Beurteilung der Zulässigkeit eines Baugebietes im Halte von immerhin rund 1.5 ha ging, welches mit einer mehrmals erweiterten Schreinerei sowie mit vier bis fünf ständig bewohnten Wohnhäusern, wozu auch ein Drei- und ein Zweifamilienhaus gehören, überbaut ist und welches optisch als geschlossene kompakte Siedlung wirkt. Das Bundesgericht führte wörtlich aus: „Es handelt sich um Gebäude, die von ihrer Natur her sinnvollerweise in eine Bauzone gehören“ (E. 6.3.3). Bei den hier zu beurteilenden Punktbauzonen „Muglin“ und „Cuas“ kann aus raumplanerischen und siedlungsgestalterischen Gründen sicher nicht gesagt werden, diese Punktbauzonen von lediglich ca. 1'761 m<sup>2</sup> resp. sogar nur ca. 683 m<sup>2</sup> müssten sinnvollerweise einer Bauzone zugewiesen werden. Vergleichbar ist die im

zitierten Bundesgerichtsentscheid zugrunde liegende Situation demgegenüber mit der Siedlung Bos-cha, wo einer Genehmigung der von der Gemeinde Ardez zugewiesenen Bauzone denn auch nichts im Wege steht. Wenn demgegenüber für jedes in der ansonsten freien Landschaft existierende Gebäude respektive bereits überbaute Grundstück eine Bauzone ausgeschieden werden könnte, so würden sich gewisse Gebiete des Kantons als mit Kleinst- und Punktbauzonen übersät präsentieren, was wiederum an vielen Orten Wünsche für die Erweiterung solcherart ausgeschiedener Bauzonen auslösen würde. Im Ergebnis würde dadurch eine grosse Gefahr für eine weitere bedeutende Zersiedlung herbeigeführt, was es im Sinne der Zielsetzungen des RPG unbedingt zu verhindern gilt. Im Übrigen würde sich auch die Frage stellen, welche Gebäude dann überhaupt noch in den Regelungsbereich von Art. 24a bis Art. 24d RPG fallen würden. Faktisch würde eine derartige Bauzonenausscheidungspraxis somit eine Umgehung der Bestimmungen von Art. 24 ff. RPG bedeuten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die Anliegen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für die politischen und wirtschaftlichen Argumente der Gemeinde nicht umhin, den auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 im Gebiet „Muglin“ ausgeschiedenen Dorfzonen sowie der auf der Parzelle Nr. 768 im Gebiet „Cuas“ ausgeschiedenen Gewerbezone die Genehmigung zu verweigern und die Gemeinde anzuweisen, für die entsprechenden Flächen eine Nichtbauzone auszuscheiden.

#### **4. Lärmbelastete Gebiete**

##### **a) Einleitende Bemerkungen**

Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 - Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) geregelt. So dürfen gemäss Art. 29 LSV neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 30 LSV dürfen die bei In-Kraft-Treten der LSV am 1. April 1987 bereits bestehenden,

aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In bereits bestehenden und erschlossenen Bauzonen, in welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen schliesslich aufgrund von Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Baubewilligungsverfahren nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes eingehalten werden können.

#### b) Beurteilung

Die im östlichen Teil des Gebietes „Pracom“ gelegenen Parzellen Nr. 680 und 688 wurden im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 der Gewerbezone (1. Nutzungsetappe für den westlichen Teil der Parzelle Nr. 680 resp. 2. Nutzungsetappe für den östlichen Teil der Parzelle Nr. 680 und die Parzelle Nr. 688) zugewiesen. Für diese Neueinzonung sowie das ausgeschiedene Reservegewerbegebiet hat die Gemeinde einen Lärnmachweis erstellen lassen. Das Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass eine LSV-konforme Überbauung der auf den Parzellen Nr. 680 und 688 ausgeschiedenen Gewerbezone (1. und 2. Nutzungsetappe) grundsätzlich und mit verhältnismässigen Massnahmen möglich sein wird, wobei zum Zwecke des Lärmschutzes folgende Möglichkeiten bestehen:

- Lösungen ohne eine Lärmschutzwand durch Anordnung der zu öffnenden Fenster für lärmempfindliche Räume in entsprechend bezeichneten Bereichen;
- Lösungen mit einer Lärmschutzwand und der Anordnung der zu öffnenden Fenster für lärmempfindliche Räume in entsprechend bezeichneten Bereichen, wobei diese Bereiche dann deutlich kleiner ausfallen würden.

In der Folge hat die Gemeinde im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 für die Parzellen Nr. 680 und 688 zwei parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Streifen festgelegt, wo hinsichtlich lärmempfindlicher Räume nach Art. 2 Abs. 6

LSV Beschränkungen für die zu öffnenden Fenster gelten. Mit diesen Festlegungen ist Gewähr dafür geboten, dass die Bestimmungen der LSV bei einer zukünftigen Überbauung der vorliegend zur Diskussion stehenden Gewerbezone resp. Reservegebietes eingehalten werden können.

Ganz im Gegensatz zu den Parzellen Nr. 680 und 688 fehlen im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 jedoch jegliche Festlegungen von planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen hinsichtlich des westlichen Teils der im Gebiet „Pracom“ ausgeschiedenen Gewerbezone (Parzellen Nr. 669, 670, 672, 673, 677 und 678), welche Gewähr bieten würden, dass lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV nur dort entstehen können, wo die Planungswerte der genannten Zone eingehalten sind. Während es sich im Falle der Parzellen Nr. 673 und 678 offensichtlich um Neueinzonungen handelt, gehören die Parzellen Nr. 669, 670, 672 und 677 bereits seit dem Jahre 1992 der Gewerbezone an (vgl. Teilzonenplan 1:1'000 vom 20. Januar 1992). Da im Zuge der erfolgten Einzonung im Jahre 1992 erkannt worden war, dass diese Flächen übermässig mit Lärm belastet waren, wurde damals eine Teilfläche des Gewerbezonengebietes „Pracom“ im Teilzonenplan 1:1'000 vom 20. Januar 1992 speziell als Bereich mit Überschreitung des Planungswertes gemäss LSV bezeichnet, wobei diesbezüglich für die Durchsetzung der Lärmschutzinteressen die in Art. 57<sup>bis</sup> des bisher rechtsgültigen kommunalen Baugesetzes (aBauG) enthaltenden Bestimmungen anzuwenden waren. Die Lärmsituation für die im Jahre 1992 der Gewerbezone „Pracom“ zugewiesenen Parzellen hat sich seit dem Jahre 1992 nicht verbessert.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens stellte die Gemeinde Ardez mit Schreiben vom 24. Mai 2006 den Antrag, dass die Regierung anstelle einer Sistierung mit anschliessenden aufwändigen Nutzungsplanverfahren einfach ihre bereits rechtskräftige Auflage gemäss der Planungsvorlage aus dem Jahre 1992 in den neuen Zonenplan übernehmen solle.

Der Vorschlag der Gemeinde zur Lösung der Problematik wird im Grundsatz als zweckmässig beurteilt, weil damit im vorliegenden speziellen Fall ebenfalls gewährleistet werden kann, dass die Bestimmungen der LSV bei einer zukünftigen Überbauung des betroffenen, der Gewerbezone zugewiesenen Gebietes sachgerecht

eingehalten werden können. Allerdings muss dazu ergänzend festgehalten werden, dass die am 20. Januar 1992 von der Gemeinde Ardez beschlossenen und in Art. 57<sup>bis</sup> aBauG enthaltenden Bestimmungen zur Durchsetzung der Lärmschutzinteressen auch auf die neu eingezonten Gewerbezonflächen der Parzelle Nr. 673 sowie der Parzelle Nr. 678 – soweit diese näher als 25 m zur Achse der kantonalen Hauptstrasse liegen – anzuwenden sind.

Somit sieht sich die Regierung veranlasst, die Genehmigung des westlichen Teils der im Gebiet „Pracom“ ausgeschiedenen Gewerbezone, welche im Einzelnen die Parzellen Nr. 670, 672, 673, 677 und 678 (Parzelle Nr. 669 liegt weiter als 25 m von der kantonalen Hauptstrasse entfernt), umfasst, mit folgender Auflage zu genehmigen:

In einem Streifen im Abstand von 25 m zur Achse der kantonalen Hauptstrasse gelten zur Gewährleistung der Lärmschutzanliegen die folgenden Bestimmungen:

- Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV dürfen nur erstellt werden, wenn die Planungswerte durch besondere planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
- Die Baubehörde kann für kleine Teile der Gewerbezone Ausnahmen gestatten.

## **5. Materialablagerungszone**

Die Gemeinde betreibt seit längerer Zeit im Gebiet „Tars“ nordwestlich und oberhalb der kantonalen Hauptstrasse die Materialablagerungsstelle „Tars I“. Das Nutzvolumen dieser Deponie ist laut den Angaben im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht weitgehend erschöpft, weshalb sie abgeschlossen und rekultiviert werden soll. Zum Zwecke des geordneten Abschlusses und der Rekultivierung des bisher genutzten Materialablagerungsgeländes muss ein Abschlussprojekt samt einem verbindlichen Zeitplan für die Abschlussarbeiten und die Rekultivierung ausgearbeitet werden. Dieses Projekt ist im Rahmen eines BAB-Verfahrens abzuwickeln. Zurzeit liegt das Abschlussprojekt für die bisher genutzte Materialablagerungsstelle „Tars I“ noch nicht vor.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, in unmittelbarer Nähe zur heutigen Materialablageungsstelle „Tars I“ südöstlich und unterhalb der kantonalen Hauptstrasse eine neue Materialablageungsstelle „Tars II“ in einer dort sich befindenden ehemaligen Kiesgrube zu errichten und zu betreiben. Dafür hat sie am 30. August 2005 die erforderlichen nutzungsplanerischen Voraussetzungen erlassen (Art. 77 BauG „Materialablageungszone“; im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedene Materialablageungszone; Genereller Gestaltungsplan „Materialablageungsstelle Tars II“ 1:1'000/500 sowie im Generellen Erschliessungsplan festgelegter projektiertes Anschluss einer Land- und Forstwirtschaftsstrasse an die kantonale Hauptstrasse [vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt H nachstehend]). Die Materialablageungsstelle „Tars II“ ist sowohl im Regionalen Richtplan als auch im RIP2000 im Koordinationsstand „Festsetzung“ enthalten. Das Gebiet „Tars“ liegt in einem Gewässerschutzbereich der Zone C (Gebiete ohne nutzbares Grundwasser) und erfüllt damit die Standortanforderungen an eine Inertstoffdeponie ohne technische Abdichtung nach Anhang 2, Ziffer 1, Abs. 4 in Verbindung mit Anhang 1, Ziffer 22, Abs. 1 der eidgenössischen technischen Verordnung über die Abfälle (TVA). Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) kann daher die für die Materialablageungsstelle „Tars II“ erforderliche Errichtungs- und Betriebsbewilligung nach Art. 21 TVA als Inertstoffdeponie für unverschmutztes Aushubmaterial grundsätzlich in Aussicht stellen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Genehmigung der zum Zwecke der Erstellung und des Betriebes einer neuen Materialablageungsstelle „Tars II“ von der Gemeinde am 30. August 2005 beschlossene Nutzungsplanung mit folgenden Auflagen sowie folgendem Hinweis zu verbinden ist:

- Bevor die neu geplante Materialablageungsstelle „Tars II“ in Betrieb genommen wird, ist zum Zwecke des geordneten Abschlusses sowie der Rekultivierung der bisher genutzten Materialablageungsstelle „Tars I“ ein Abschlussprojekt samt einem verbindlichen Zeitplan für die Abschlussarbeiten und die Rekultivierung auszuarbeiten.
- Für dieses Abschlussprojekt ist ein BAB-Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden BAB-Unterlagen sind dem ARE spätestens zusammen mit den BAB-Unterlagen für die neu geplante Materialablageungsstelle „Tars II“ einzureichen.

## 6. Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten

Der Umgang mit den vom Bund inventarisierten Trockenwiesen und -weiden (TWW) soll in Kanton Graubünden unter anderem mit folgendem raumplanerischen Instrumentarium geregelt werden:

– Naturschutzzonen:

Naturschutzzonen sollen in Fällen ausgeschieden werden, wo in einer Gemeinde oder in einem grösseren Gebiet lediglich wenige TWW-Einzelobjekte existieren, welche integral geschützt werden sollen.

– Trockenstandortszonen (Trockenstandortszone A):

Trockenstandortszonen umfassen TWW-Objekte, deren Fläche und Qualität möglichst gesamthaft erhalten werden soll. Zulässig sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen mit einem überwiegenden öffentlichen Interesse sowie Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind.

– Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten (Trockenstandortszone B):

Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten umfassen Gebiete mit einem oder mehreren nahe beieinander liegenden TWW-Objekten. Sie enthalten neben anderen Flächen zusätzlich insbesondere weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotential. Innerhalb von Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten können Bauten und Anlagen realisiert werden, wenn innerhalb dieser Zonen Ersatzmassnahmen geleistet werden.

Soweit sie nicht im Waldareal liegen, hat die Gemeinde Ardez sämtliche auf ihrem Gemeindegebiet existierenden bekannten TWW-Objekte einer Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten zugewiesen. Die entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen zu diesen ausgeschiedenen Zonen finden sich in Art. 71 BauG. Aufgrund des Umstandes, dass die ausgeschiedenen Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten laut den vorliegenden Zonenplänen die vorhandene TWW sehr eng umhüllen, wird der Vollzug von Art. 71 Abs. 3 BauG, wonach innerhalb dieser Zone Ersatzmassnahmen zu leisten sind, sehr schwierig zu vollziehen sein. Eine grosszügigere Zonenausscheidung wäre deshalb zweckmässiger gewesen.

Die Gemeinde Ardez erarbeitet gegenwärtig ein Vernetzungskonzept nach Art. 4 der eidgenössischen Ökoqualitätsverordnung (ÖQV). Im Rahmen dieses Vernetzungskonzepts werden zweifellos auch die notwendigen Grundlagen für eine sachgerechte Abgrenzung von Vorranggebieten für TWW-Objekte erarbeitet sowie die Gebiete mit Aufwertungspotential und konkrete Aufwertungsmassnahmen in solchen Potentialräumen definiert. Die Gemeinde wird also bereits in naher Zukunft über die notwendigen Grundlagen zur Festlegung von sachgerechten Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten verfügen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit zusammenfassend,

- dass die Bestimmung von Art. 71 Abs. 3 BauG hinsichtlich mehrerer ausgeschiedener Zonen für Vorranggebiete für Trockenstandorte nicht oder nur bedingt vollziehbar sein wird und
- dass die Gemeinde gestützt auf die Ergebnisse des Vernetzungskonzeptes die Abgrenzung der verschiedenen ausgeschiedenen Zonen für Vorranggebiete für Trockenstandorte überprüfen und anpassen respektive erweitern sollte, damit zukünftig bei entsprechendem Bedarf von der Flexibilität der Zonenbestimmungen von Art. 71 BauG in optimaler Weise Gebrauch gemacht werden kann.

## **7. Archäologiezone**

Hinsichtlich der Wahrung der archäologischen Interessen in der südlich der Fraktion Bos-cha gelegenen Craista wird auf die Ausführungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 verwiesen (vgl. Abschnitt F).

## **8. Waldfeststellung**

Die im Fenster „Bos-cha“ des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 im Sinne von Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) festgelegte statische Waldgrenze ist korrekt. Hinsichtlich dieser Waldgrenze gilt die Rechtswirkung des statischen Waldbegriffes. Dies bedeutet, dass allfällige neue Bestockungen jenseits der festgelegten Waldgrenze zukünftig nicht mehr als Wald gelten.

## **9. Ergänzung eines erhaltenswerten Mauerstückes im Gebiet „Suot Vih“**

Viele der auf Territorium der Gemeinde Ardez existierenden und den öffentlichen Raum respektive das innere Ortsbild oder die Landschaft prägenden wichtigen Mauern sind in den am 30. August 2005 von der Gemeinde Ardez beschlossenen Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen als erhaltenswerte Mauern gekennzeichnet. Die so bezeichneten Mauern innerhalb der Siedlungen sind oft nicht wegen ihrer Bausubstanz, sondern vielmehr wegen ihrer Funktion als Raum bildende Elemente für das Ortsbild wichtig. Für den Umgang mit diesen Mauern kommt Art. 81 BauG zur Anwendung.

Am Südrand der Parzelle Nr. 102 im Gebiet „Suot Vih“ besteht eine Mauer, welche die vorstehend beschriebenen Kriterien erfüllt, jedoch keine Aufnahme in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 gefunden hat. Wie sich anlässlich des in Zusammenhang mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung Ardez durchgeführten Planungsbeschwerdeaugenscheines herausgestellt hat, handelt es sich beim fehlenden Eintrag des besagten Mauerstückes um einen zeichnerischen Fehler.

Nach Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und von Betroffenen rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Bei der vorstehend erwähnten fehlenden Festlegung eines erhaltenswerten Mauerstückes handelt es sich um einen offensichtlichen formellen Mangel, für welche die Korrekturmöglichkeit durch die Regierung gegeben ist. Das Einverständnis der Gemeinde sowie des betroffenen Grundeigentümers für die direkte Vornahme der Korrektur durch die Regierung liegt vor (vgl. die entsprechenden Bestätigungen der zwei betroffenen Grundeigentümer vom 21. und 23. Mai 2006 sowie der Gemeinde Ardez vom 24. Mai 2006).

In Anwendung von Art. 49 Abs. 3 KRG kann das fehlende Mauerstück am südlichen Rand der Parzelle Nr. 102 somit im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 als erhaltenswerte Mauer nachgetragen werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 30. August 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## **E.**

### **Zonenplan 1:2'000 Erhaltungszone**

Betreffend die ausgeschiedenen Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten wird auf die Ausführungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 verwiesen (vgl. Abschnitt D).

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Erhaltungszone vom 30. August 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## **F.**

### **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000**

#### **1. Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten**

Betreffend die ausgeschiedenen Zonen für Vorranggebiete von Trockenstandorten wird auf die Ausführungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 verwiesen (vgl. Abschnitt D).

#### **2. Archäologiezone**

Auf der Craista südlich von Bos-cha sind Reste von Trockenmauern, ein Grundriss eines Gebäudes sowie wallartige Aufschüttungen erkennbar, welche in Anbetracht der hervorragenden geographischen und strategischen Lage des betroffenen Gebietes unter Umständen auf die Überreste einer mittelalterlich-neuzeitlichen Befestigungsanlage hindeuten könnten. Es besteht daher an diesem Gebiet ein archäologisches Interesse. Entsprechend wird die Gemeinde ersucht, für das betroffene Gebiet

bei nächster Gelegenheit eine Archäologiezone auszuscheiden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass laut Art. 36 KRG innerhalb von Archäologiezonen lediglich die Pflicht besteht, Bauabsichten vor Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt zu geben. Damit wird gewährleistet, dass die erforderlichen Abklärungen respektive allfällige Ausgrabungen durch den Archäologischen Dienst bereits in einer frühen Phase bewerkstelligt werden können und die Ausführung eines allfälligen Bauprojektes durch solche Arbeiten nicht unnötig verzögert wird.

## G.

### **Genereller Gestaltungsplan 1:1'000/500 Materialablagerungsstelle Tars II**

Hinsichtlich der im Gebiet „Tars“ geplanten Materialablagerungsstelle „Tars II“ wird auf die Ausführungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 verwiesen (vgl. Abschnitt D). Mit den an dieser Stelle formulierten Auflagen kann der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000/500 Materialablagerungsstelle Tars II vom 30. August 2005 ebenfalls genehmigt werden.

## H.

### **Genereller Erschliessungsplan 1:1'000**

#### **1. Geplanter Land- und Forstwirtschaftsweg für die Materialablagerungsstelle im Gebiet „Tars“**

Laut Planfenster „Tars“ des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 ist für die Erschliessung der geplanten Materialablagerungsstelle „Tars II“ nordöstlich der mit einem ehemaligen militärischen Munitionsmagazin überbauten Parzelle Nr. 802 die Einmündung eines Land- und Forstwirtschaftsweges in die kantonale Verbindungsstrasse projektiert.

Die Gemeinde wird vorab darauf hingewiesen, dass nach Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamtes (TBA) bedarf. Sodann ist in Erinnerung zu rufen, dass das TBA im Zuge des BAB-Verfahrens für die Zweckänderung des erwähnten Munitionsmagazines eine Zufahrt in die kantonale Hauptstrasse bewilligte.

Im Interesse einer möglichst optimalen Verkehrssicherheit sind Strassen- und Weganschlüsse an Kantonsstrassen wenn immer möglich zu bündeln. Entsprechend wird die Genehmigung der im Planfester „Tars“ des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 projektierten Land- und Forstwirtschaftsstrasse mit der Auflage verbunden, dass im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes zu prüfen ist, ob der nordöstlich des Munitionsmagazins projektierte Anschluss an die Kantonsstrasse mit dem bereits bestehenden und vom TBA bewilligten Anschluss westlich des Magazins zusammengelegt werden kann.

## **2. Geplanter Parkplatz im Gebiet „Craistetta“ sowie östlich des Schulhauses**

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1'000 sieht die Gemeinde Ardez in den Gebieten „Craistetta Nord und Süd“ je eine geplante Parkieranlage mit ca. 40 respektive ca. 30 Parkplätzen vor (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 11, Seite 27 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts). Die betroffenen Flächen sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) respektive der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen worden. Voraussetzung für die Auscheidung einer ZöBA oder eine ZöA bildet grundsätzlich, dass dafür von der Gemeinde ein konkreter Bedarfsnachweis beigebracht wird.

Zusammen mit den zusätzlich geplanten 40 Parkplätzen beim Bahnhof will die Gemeinde laut dem zur Genehmigung eingereichten Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 somit in Ardez total 110 Parkplätze neu schaffen (vgl. Ziffer 11, Seite 27 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes). Dem steht ein Bedarf von rund 50 Parkplätzen auf öffentlichem Grund für die Abdeckung der Bedürfnisse von bestehenden privaten Gebäuden gegenüber. Ein weiterer Bedarf für neue Parkplätze ist in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht ausgewiesen. Vielmehr figuriert die

Parkierungsanlage im Gebiet „Craistetta Nord“ im Plan „Uorden da parcar“ (vgl. Anhang D des Planungs- und Mitwirkungsberichts) als eventueller Reserveplatz auf öffentlichem Land. Die geplanten Parkierungsanlagen im Gebiet „Craistetta Süd“ sowie beim Bahnhof sind im erwähnten Plan nicht berücksichtigt.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde Ardez darauf hingewiesen, dass die Realisierung einer Parkierungsanlage im Gebiet „Craistetta Süd“ aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Siedlungsgestaltung heikel ist und die Erstellung einer neuen Parkierungsanlage im Gebiet „Craistetta Nord“ aus landschaftlicher Sicht als markanter und recht auffälliger Eingriff in Erscheinung tritt (vgl. Ziffer 4.1.6, lit. b, Seite 12 des Vorprüfungsberichtes des ARE vom 3. November 2004).

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde die Gemeinde Ardez mit Schreiben vom 18. April 2006 seitens des ARE zum einen darauf hingewiesen, dass aufgrund der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen im Gebiet „Craistetta“ kein Bedarf für die Festlegung von zwei neuen Parkierungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 ersichtlich sei. Zum anderen sollte im Hinblick auf die möglichst weitgehende Wahrung der Interessen des Landschaftsschutzes respektive der Interessen des Ortsbildschutzes sowie der Siedlungsgestaltung von der Realisierung von zwei Parkierungsanlagen im Gebiet „Craistetta“ nach Möglichkeit abgesehen werden. Zudem wurde die Gemeinde unter der Androhung, dass gegebenenfalls nur eine der zwei im Gebiet „Craistetta“ geplanten Parkierungsanlagen zur Genehmigung beantragt würde und hinsichtlich der anderen Anlage das Genehmigungsverfahren sistiert würde, um Mitteilung gebeten, welche der beiden Anlagen sie zu welchem Zeitpunkt zu realisieren gedenkt und wie sie die an beiden Standorten erforderliche überdurchschnittliche Gestaltung der neuen Parkierungsanlage sicherstellen möchte.

Mit Schreiben vom 8. Mai 2006 zeigt die Gemeinde ausführlich und in nachvollziehbarer Weise auf, dass ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf für die Bereitstellung der beiden in den Gebieten „Craistetta Nord“ und „Craistetta Süd“ geplanten Parkierungsanlagen besteht. Namentlich weist sie darauf hin,

- dass die geplante Parkierungsanlage im Gebiet „Craistetta Süd“ aufgrund der anzustrebenden optimalen Einordnung ins Ortsbild und Gestaltung entgegen den Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht kaum 30 Parkplätze umfassen wird;
- dass entgegen den Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht auf dem Areal des Bahnhofs lediglich 17 statt 40 Parkplätze zugelassen sind und es sich dabei zudem um öffentliche Parkplätze handelt, welche die Gemeinde Ardez lediglich angemietet hat;
- dass die Gemeinde Ardez jedoch die Bereitstellung von genügendem und geeignetem Parkraum benötigt, welcher fehlende Pflichtparkplätze auf privatem Boden zu ersetzen vermag;
- dass zurzeit rund 50 private Pflichtparkplätze fehlen und
- dass bei einem Ausbau sämtlicher 47 gemäss Übersicht UEB in Ardez ausgewiesenen ungenutzten Stallscheunen nochmals rund 100 weitere private Pflichtparkplätze bereit zu stellen wären.

Entsprechend beantragt der Gemeindevorstand, dass die beiden in den Gebieten „Craistetta Nord“ und „Craistetta Süd“ im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 festgelegten geplanten Parkierungsanlagen genehmigt werden. Eventuell sei die Genehmigung mit der Auflage zu verknüpfen, wonach die Parkierungsanlage im Gebiet „Craistetta Süd“ zuerst zu realisieren sei und wonach die konkrete Planung der beiden Parkplatzprojekte in enger Zusammenarbeit mit dem kommunalen Bauberater, der kantonalen Denkmalpflege und einem ausgewiesenen, gemeinsam ausgewählten und direkt beauftragten Spezialisten entwickelt werden soll.

Aufgrund der vorstehend zusammengefassten, im Schreiben des Gemeindevorstandes Ardez vom 8. Mai 2006 enthaltenden Ausführungen können die im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 in den Gebieten „Craistetta Nord und Süd“ festgelegten Parkierungsanlagen sinngemäss entsprechend dem Eventualantrag der Gemeinde wie folgt genehmigt werden:

- Die Bauprojekte und die Realisierung der beiden Parkierungsanlagen sind wenn möglich zu etappieren und auf jeden Fall in enger Zusammenarbeit mit dem kommunalen Bauberater, der kantonalen Denkmalpflege und einem ausgewiesenen,

gemeinsam ausgewählten und direkt beauftragten Spezialisten zu entwickeln respektive zu begleiten.

### **3. Abwasserbehandlung / -beseitigung für die Fraktionen Sur En und Bos-cha**

#### **a) Ausgangslage**

Nach Art. 11 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) ist verschmutztes Abwasser im Bereich der öffentlichen Kanalisation in dieselbe einzuleiten, wobei der Bereich öffentlicher Kanalisationen die Bauzonen und weitere Gebiete umfasst, sobald für sie entweder eine Kanalisation erstellt worden ist oder in welchen der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist.

Gemäss Art. 10 GSchG sorgen die Kantone für die Erstellung öffentlicher Kanalisationen und zentraler Anlagen zur Reinigung von verschmutztem Abwasser aus Bauzonen und aus bestehenden Gebäudegruppen ausserhalb von Bauzonen, für welche die besonderen Verfahren der Abwasserbeseitigung nach Art. 13 GSchG keinen ausreichenden Schutz der Gewässer gewährleisten oder nicht wirtschaftlich sind. Laut Art. 13 GSchG ist das Abwasser ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisationen entsprechend dem Stand der Technik zu beseitigen.

Gestützt auf die vorerwähnten Bestimmungen des GSchG muss aufgrund der heute existierenden Situation festgehalten werden, dass sowohl die Fraktion Bos-cha als auch die Fraktion Sur En zurzeit noch über keine gesetzeskonforme Abwasserbehandlungs- respektive -beseitigungslösung verfügen.

In den Generellen Erschliessungsplänen sind die bestehenden und die für die Abwasserbehandlung respektive -entsorgung projektierten Anlagen dargestellt. Während die zukünftige abwassertechnische Lösung nach Art. 5 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) für die Fraktion Sur En aufgrund des sich zurzeit noch in Arbeit befindenden Generellen Entwässerungsplanes in den Generellen Erschliessungsplänen noch nicht festgelegt worden ist (vgl. dazu die entsprechenden Angaben unter Ziffer 11, Seite 27 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht), sehen die Generellen Erschliessungspläne betreffend der Abwasserentsor-

gung für die Fraktion Bos-cha einen Anschluss an die die Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Gemeinde Guarda vor.

b) Beurteilung für die Fraktion Sur En

Es wird Aufgabe der Gemeinde Ardez sein, im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Erstellung des Generellen Entwässerungsplanes für die Fraktion Sur En eine zweckmässige und gewässerschutzkonforme Abwasserbeseitigungslösung zu erarbeiten und diese anschliessend in den Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 zu überführen. Die Gemeinde wird zudem darauf hingewiesen, dass bis zur Realisierung der entsprechenden Anlagen in der ausgeschiedenen Dorfzone der Fraktion Sur En mangels hinreichender Erschliessung keine Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Umbauten, die einen erhöhten Abwasseranfall nach sich ziehen, erteilt werden dürfen (vgl. Bundesgerichtsentscheid 1P.291/2001 i.S. Gemeinde S-chanf c. Regierung des Kantons Graubünden).

c) Beurteilung für die Fraktion Bos-cha

Der für die Fraktion Bos-cha projektierte Kanalisationsanschluss an die ARA der Gemeinde Guarda stellt aus Sicht des Gewässerschutzes zweifellos eine zweckmässige Lösung dar. Allerdings liegen weder seitens der Gemeinde Ardez noch seitens der Gemeinde Guarda verbindlichen Angaben vor, ob und insbesondere wann ein solcher Anschluss realisiert werden kann.

Die Regierung sieht sich daher veranlasst, die im Fenster „Bos-cha“ des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 sowie im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 festgelegten Anlagen der Abwasserentsorgung (projektierte Kanalisationsleitung sowie projektierte Pumpe) mit der Auflage zu genehmigen, dass der vorgesehene Abwasseranschluss an die ARA der Gemeinde Guarda oder eine davon abweichende gleichwertige Lösung nach Massgabe des sich in Ausarbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplans bis Ende 2008 zu realisieren ist. In der Zwischenzeit sind für allfällige Neubauten sowie für wesentliche Umbauten, die einen erhöhten Schmutzwasseranfall zur Folge haben, als Übergangslösungen abflusslose Gruben zu errichten.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 30. August 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

I.

**Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone**

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone vom 30. August 2005 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

J.

**Genereller Erschliessungsplan 1:10'000**

Hinsichtlich der Thematik „Gesetzeskonforme Abwasserbehandlung respektive Abwasserbeseitigung für die Fraktionen Sur En und Bos-cha“ wird auf die Ausführungen zum Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 verwiesen (vgl. Abschnitt H).

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 30. August 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Das am 30. August 2005 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anliegen sowie mit folgender Empfehlung genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird ersucht, ihr Baugesetz bei der nächsten gesamthafter oder grösseren Überprüfung der Ortsplanung an das neue, am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) anzupassen.
- b) Der Gemeinde wird dringend empfohlen, bezüglich des Umganges mit Eingriffen in Dächer (Art. 24 BauG) sowie bezüglich des Umganges mit baulichen Eingriffen an Gebäuden mit kulturhistorischem Wert (Art. 80 BauG) sachgerechte Richtlinien zu erarbeiten.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, die in Art. 80 Abs. 4 BauG vorgesehenen Ausnahmeregelungen betreffend Stallbauten restriktiv zu handhaben.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Hinweisen sowie mit folgender Feststellung und direkter Ergänzung (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG) genehmigt:

- a) Die auf den Parzellen Nr. 641, 887 und 895 im Gebiet „Muglin“ ausgeschiedenen Dorfzonen werden nicht genehmigt, und die Gemeinde wird angewiesen, die Nutzungsplanung auf den entsprechenden Flächen zu überarbeiten.
- b) Die auf der Parzelle Nr. 768 im Gebiet „Cuas“ ausgeschiedene Gewerbezone wird nicht genehmigt, und die Gemeinde wird angewiesen, die Nutzungsplanung auf der entsprechenden Fläche zu überarbeiten.
- c) Die Genehmigung der im Gebiet „Pracom“ ausgeschiedenen Gewerbezone im Bereich der Parzellen Nr. 670, 672, 673, 677 und 678 wird hinsichtlich einer Fläche von 25 m ab Achse der kantonalen Hauptstrasse mit folgender Auflage und Präzisierung genehmigt:
  - Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen nur erstellt werden, wenn die Planungswerte durch besondere planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

- Die Baubehörde kann für kleine Teile der Gewerbezone Ausnahmen gestatten.
- d) Die Genehmigung der Nutzungsplanung zur Einrichtung einer neuen Materialablagerungsstelle „Tars II“ wird mit folgenden Auflagen sowie mit folgendem Hinweis verbunden:
- Bevor die neu geplante Materialablagerungsstelle „Tars II“ in Betrieb genommen wird, ist zum Zwecke des geordneten Abschlusses sowie der Rekultivierung der bisher genutzten Materialablagerungsstelle „Tars I“ ein Abschlussprojekt samt einem verbindlichen Zeitplan für die Abschlussarbeiten und die Rekultivierung auszuarbeiten.
  - Für dieses Abschlussprojekt ist ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen. Das entsprechende BAB-Gesuch ist dem Amt für Raumentwicklung (ARE) spätestens zusammen mit dem BAB-Gesuch für die neu geplante Materialablagerungsstelle „Tars II“ einzureichen.
- e) Die Gemeinde wird ersucht, die Zonen für Vorranggebiete für Trockenstandorte im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
- f) Der im Planfenster „Bos-cha“ des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 dargestellten Waldgrenzen nach Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) kommt statische Wirkung zu.
- g) Die Mauer am südlichen Rand der im Gebiet „Suot Vih“ gelegenen Parzelle Nr. 102 wird als erhaltenswerte Mauer klassiert (Korrektur eines formellen Fehlers im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer).
3. Der **Zonenplan 1:2'000 Erhaltungszone** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen mit dem Anliegen genehmigt, auf der südlich von Bos-cha gelegenen Craista bei nächster Gelegenheit eine Archäologiezone auszuscheiden.
5. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000/500 Materialablagerungsstelle Tars II** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen sowie folgender Anweisung, folgendem Anliegen, folgender Feststellung und folgendem Hinweis genehmigt:
  - a) Die Genehmigung der im Planausschnitt „Tars“ festgelegten projektierten Land- und Forstwirtschaftsstrasse wird mit der Auflage verbunden, dass im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes zu prüfen ist, ob der nordöstlich des Munitionsmagazins projektierte Anschluss an die Kantonsstrasse mit dem bereits bestehenden und vom Tiefbauamt bewilligten Anschluss westlich des Magazins zusammengelegt werden kann.
  - b) Die Genehmigung der in den Gebiet „Craistetta Nord“ und „Craistetta Süd“ festgelegten Parkieranlagen wird mit den folgenden Auflagen verbunden:
    - Die Bauprojekte sowie die Realisierung der beiden Parkieranlagen sind wenn möglich zu etappieren und auf jeden Fall in enger Zusammenarbeit mit dem kommunalen Bauberater, der kantonalen Denkmalpflege und einem ausgewiesenen, gemeinsam ausgewählten und direkt beauftragten Spezialisten zu entwickeln respektive zu begleiten.
  - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die im Rahmen des Generellen Entwässerungsplanes erarbeitete Abwasserbehandlungs- respektive Abwasserbeseitigungslösung für die Fraktion Sur En zu gegebenem Zeitpunkt in den Generellen Erschliessungsplan zu überführen. Die Gemeinde wird zudem darauf hingewiesen, dass bis zur Realisierung einer gewässerschutzgesetzkonformen Abwasserbehandlungs- respektive Abwasserbeseitigungslösung in der

ausgeschiedenen Dorfzone der Fraktion Sur En mangels hinreichender Erschliessung keine Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Umbauten, die einen erhöhten Abwasseranfall nach sich ziehen, erteilt werden dürfen.

- d) Die Genehmigung der im Fenster „Bos-cha“ des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 sowie im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 festgelegten Anlagen der Abwasserentsorgung (projektierte Kanalisationsleitung sowie projektierte Pumpe) wird mit der Auflage genehmigt, dass der für die Fraktion Bos-cha vorgesehene Abwasseranschluss an die ARA der Gemeinde Guarda (oder eine davon abweichende gleichwertige Lösung) nach Massgabe des sich in Ausarbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplans bis Ende 2008 zu realisieren ist.
7. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
8. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000** vom 30. August 2005 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
9. Die Beschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
10. Der Gemeindevorstand Ardez wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffer 1 - 8 hievor) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. August 2005, in jedem Fall aber im Kantonsamtsblatt, zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen, Anweisungen und Festlegungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.



[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

*Claudio Lardi*

*Dr. C. Riesen*

Claudio Lardi

Dr. C. Riesen