



Sitzung vom

15. Juni 2020

Mitgeteilt den

17. Juni 2020

Protokoll Nr.

522

Der Vorstand der Gemeinde **Scharans** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 27. Januar 2020 den Arealplan "St. Agatha". Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften St. Agatha
- Gestaltungsplan 1:500 St. Agatha
- Erschliessungsplan 1:500 St. Agatha
- Zonenplan, Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:500 St. Agatha

Neben diesen Planungsmitteln reichte der Gemeindevorstand Scharans die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 6. Dezember 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) samt folgenden Beilagen 1 – 4:
 1. Bestandes- und Landumlegungstabellen
 2. Situationspläne 1:500 zu den Flächenanteilen, Erschliessungs- und Planungskosten
 3. Auswertungstabelle Mitwirkungsaufgabe
 4. Gestaltungshinweise Neubauquartiere St. Agatha mit Richtprojekt – Version 2019
- Gesuch um Entfernung von Hecken oder Feldgehölzen mit Ersatzpflanzung (Realersatz) gemäss öffentlicher Auflage vom 23. September 2019 mit Situationsplänen 1:500 und Fotodokumentation

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 16. August 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 27. Januar 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. Februar 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 31. Januar 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Scharans um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Einleitende Bemerkungen

Das vorliegende Arealplangebiet liegt südöstlich von St. Agatha auf den Parzellen Nrn. 410, 450, 451, 1257 und 1304 und umfasst eine Fläche von rund 10 551 m². Der Arealplan ermöglicht die Realisierung eines gestalterisch hochwertigen und verdichteten Wohnquartiers mit 21 parzellierten Bauplätzen und drei Stichstrassen. Das neue Wohnquartier mit realisierbarer Bruttogeschossfläche von gesamthaft 6246 m² bietet Platz für bis zu 100 Personen (Erstwohnungen). 18 Bauplätze resp. Wohnhausbereiche für rund 70 Personen sind bereits für eine Überbauung reserviert. Das Arealplangebiet liegt an zentraler und gut erschlossener Lage in St. Agatha. Das Gebiet ist über die vorbeiführende Kantonsstrasse (mit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) gut an das Wohn- und Arbeitsgebiet St. Agatha bei Fürstenaubruck sowie an die nahegelegene Nationalstrasse A13 angebunden.

Die dem Arealplan zu Grunde liegende Nutzungsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2017 beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 191 vom 13. März 2018 genehmigt. Für das neue Wohnquartier statuierte die Gemeinde eine Folgeplanpflicht, aus welcher der vorliegende Arealplan entstand. Der Arealplan St. Agatha konkretisiert das in der Nutzungsplanung verankerte Entwicklungskonzept mit Richtprojekt vom 9. Januar 2017 des Instituts für Bauen im alpinen Raum der HTW Chur (neu Fachhochschule Graubünden, FHGR). Das durch den Gemeindevorstand zwischenzeitlich weiterentwickelte Richtprojekt (Version 2019) ist in den wesentlichen Grundzügen im Arealplan festgesetzt und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage in den Baubewilligungsverfahren.

2. Arealplanvorschriften

Hauptbestandteil des Arealplans bilden die Arealplanvorschriften (APV, Art. 1 bis Art. 30), welche die Vorschriften des Baugesetzes Scharans (BauG) für das Arealplangebiet konkretisieren. Die APV enthalten im Wesentlichen die folgenden verbindlichen Bestimmungen:

- Art. 5: Erklärung des Dokuments "Gestaltungshinweise Neubauquartiere St. Agatha mit Richtprojekt (Version 2019)" als richtungsweisende Beurteilungsgrundlage für die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.
- Art. 6: Pflicht zur Mindestausnützung der realisierbaren Geschossflächen auf den einzelnen Bauplätzen im Umfang von 80 Prozent innerhalb der in Art. 6a und 6b BauG festgesetzten Überbauungsfrist von acht Jahren (80 Prozent gemäss Geschossflächenziffer GFZ von 0.8; Gebäudeplatzierungsvorschrift, um die Vollaussnutzung auch zu einem späteren Zeitpunkt zu gewährleisten).
- Art. 7 bis Art. 25: Gestaltungs-, Erschliessungs- und Benützungsvorgaben;
 - zur Bauweise, Materialisierung, Dachform und Farbgebung der Bauten,
 - zu den Grenz- und Gebäudeabständen, Baulinien, Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen sowie zu den in die Dachflächen integrierten Solaranlagen,
 - zu dem das Wohnquartier umfassenden Bündnerzaun, zur Sanierung der historischen Trockensteinmauer entlang der Veia Veglia (Quartiererschliessungsstrasse) und zum Niveauausgleich des Terrains zwischen den benachbarten Bauplätzen, sowie
 - zu sämtlichen benötigten Erschliessungsanlagen: Grunderschliessungsanlagen der Gemeinde, Feinerschliessungsanlagen Privater, Land- und Forstwirtschaftsweg und Baulinien für künftige Erschliessungen.
- Art. 26 und 27: Umsetzungsvorgaben bezüglich Mehrwertausgleich von 40 Prozent, Landabtretung und Landneuzuteilung gemäss den mit den Grundeigentümern ausgezonten Grundstücken getroffenen 33 Kaufrechts-, Mehrwertausgleichs- und Entschädigungsvereinbarungen (Realersatz für die im Dorf Scharans getätigten Auszonungen in Form der Neuzuteilung von Bauplätzen im Neubauquartier St. Agatha).
- Art. 29: Umsetzungsvorgaben zur Tilgung der von den Arealplanbeteiligten zu tragenden Planungskosten (Kostenübernahme im Verhältnis zur neuzugeleiteten Baulandfläche).

Die Arealplanvorschriften setzen für das neue Wohnquartier St. Agatha einen engen Rahmen für die Herstellung der Baureife und bauliche Umsetzung des von der Gemeinde bestimmten Richtprojekts. Soweit in den Arealplanvorschriften nichts Anderes vorgegeben, gelten die Bestimmungen des BauG Scharans.

3. Inhalte der einzelnen Arealpläne 1:500

Weitere Bestandteile des Arealplans bilden der Gestaltungsplan 1:500 St. Agatha, der Erschliessungsplan 1:500 St. Agatha sowie der Zonenplan, Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:500 St. Agatha. Diese Pläne machen auf Grundlage des massgeblichen Richtprojekts folgende räumlich verbindliche Vorgaben:

- Baubereiche und Baulinien für die Hochbauten (Hauptbauten und Klein- und Anbauten);
- die befestigten Zufahrtsbereiche und Durchbrüche in der Trockensteinmauer entlang der Veia Veglia;
- die Werkleitungen und Strassen- und Wegeklassierungen; sowie
- die für die Umsetzung erforderlichen geringfügigen Zonenanpassungen und damit miteinhergehenden Landumlegungen.

Die Festsetzungen bezwecken nebst einer mit dem Richtprojekt angestrebten hohen Siedlungs-, Wohn- und Aufenthaltsqualität zugleich eine effiziente und bodensparende Erschliessung und Überbauung im neuen Wohnquartier.

4. Abweichungen und Konkretisierungen gegenüber der Nutzungsplanung

Das neue Richtprojekt (Version 2019) beinhaltet gegenüber dem in der Nutzungsplanung umgesetzten ursprünglichen Richtprojekt vom 9. Januar 2017 drei statt sechs Stichstrassen sowie einen Einzelparzellenzugang. Zudem sind anstelle eines Parkierungskonzepts mit Sammelgaragen neu einzelparzellenweise Parkierungs- und Garagierungsanlagen geplant. Dieses neue Erschliessungskonzept ermöglicht es der Gemeinde, mit nunmehr vier statt sechs Eingriffen und Mauerdurchbrüchen in der historischen Trockensteinmauer der Veia Veglia auszukommen und eine effiziente und kostenoptimierte Erschliessung des Wohnquartiers zu gewährleisten. Zudem lassen diese Anpassungen mehrere Einzelbauten und Doppelhäuser zu. Dadurch kön-

nen infolge der vormals geplanten, mehrheitlich geschlossenen Bauweise zusammenengesetzte grössere Baukörper vermieden werden, ohne dabei Einbussen in der Dichte (GFZ 0.8) in Kauf zu nehmen.

Gegenstand der Planung bildet zudem eine Entflechtung der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 25. Oktober 2017 festgesetzten Bauzonenabgrenzungen der Wohnzone W2 und der Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualität. Die Wohnzone im Umfang von ca. 7129 m² erfährt im Ergebnis eine Zunahme um + 678 m² auf neu ca. 7807 m² (Zunahme um + 8,7 Prozent). Die Zunahme der Wohnzone W2 erfolgt einerseits durch eine Reduktion der Verkehrs- und Grünzonen von 1827 m² auf neu 1164 m² (- 664 m²), andererseits durch Reduktion von zwei schmalen Strassenrandstreifen der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) der Quartierstrasse Veia Veglia im Umfang von - 14 m² ($678 \text{ m}^2 - 664 \text{ m}^2 - 14 \text{ m}^2 = 0 \text{ m}^2$).

5. Heckenentfernungsgesuch

Für die Realisierung und Überbauung des neuen Wohnquartiers St. Agatha ist die Entfernung der auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 entlang der Veia Veglia vorhandenen Hecke von rund 260 m² und rund 130 m Länge erforderlich. Als Ersatz für die Heckenentfernung ist eine flächengleiche Aufforstung einer Hecke am Rand einer langfristig stabilen Siedlungsgrenze eingangs des Dorfes Scharans auf den gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 229 und 241 (Gebiet Pro Fischer / Tur) vorgesehen.

Das dafür notwendige Heckenentfernungsgesuch der Gemeinde mitsamt Situationsplänen 1:500 und Fotodokumentation wurde am 23. September 2019 zusammen mit der Arealplanvorlage zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und liegt der beschlossenen und zu genehmigenden Arealplanvorlage bei. Über das Heckenentfernungsgesuch wird im Rahmen des vorliegenden Beschlusses entschieden (Gesamtentscheid).

C.

Arealplan "St. Agatha"

1. Allgemeine Bemerkungen

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG) und wird – in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans (Überbauungs- und Erschliessungsvorgaben, Landumlegungen) und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten (Art. 46 Abs. 1 KRG). Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen und zur Herstellung von zweckmässigen Zonengrenzen geändert werden (Art. 46 Abs. 2 KRG).

Da mit Arealplänen geringfügig von der Grundordnung abgewichen darf – im vorliegenden Arealplan "St. Agatha" eine Anpassung des in der Nutzungsplanung verankerten Richtprojekts sowie eine notwendig gewordene Entflechtung der Zonengrenzen – unterliegen Arealpläne zusätzlich der Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 KRG). Gestützt auf den genehmigten Arealplan erteilt die Baubehörde anschliessend die für die Erschliessung und Überbauung notwendigen Baubewilligungen nach Art. 86 KRG.

2. Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S)

2.1. Allgemeines

Der Arealplan ist auf seine Übereinstimmung mit dem am 20. März 2016 beschlossenen KRIP-S zu prüfen. Der KRIP-S enthält einerseits die Aufforderung an die Gemeinden, im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im neuen KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden (vgl. KRIP-S, Kapitel 5.1.3). Andererseits sind bei Gemeinden wie Scharans

mit gerade richtig dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) gemäss aktueller Übersicht Bauzonenkapazität Scharans vom 21. August 2019 die Vorgaben im Umgang mit den WMZ-Reserven zu beachten. Diese beinhalten die Pflicht zur Verdichtung des WMZ-Reservebestands und dessen Mobilisierung mit griffigen Mitteln (vgl. KRIP-S, Kapitel 5.2.2). Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht zudem die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts (Vorgabe aufgrund der bundesrätlichen Genehmigung zum KRIP-S).

2.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Scharans hat während der letzten Jahre ein aufwendiges qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten für die Siedlungsentwicklung ihrer Gemeinde durchgeführt. Dies führte zu Planungsleistungen sowohl im Dorfkern Scharans als auch im neuen Wohnquartier in St. Agatha. Die Zusammenarbeit erfolgte primär mit dem Institut für Bauen im alpinen Raum der FHGR. Das Ergebnis liegt in Form eines Entwicklungskonzepts mit quartierbezogenem detailliertem und laufend weiterentwickeltem Richtprojekt (Version 2019) sowie in Form des vorliegend zu genehmigenden Arealplans vor. Die ganze Planung vermag die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Bezüglich der detaillierten Beurteilung des dem Arealplan zu Grunde liegenden Richtprojekts (Version 2019) wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3 hienach verwiesen.

2.3. Pflicht zur Mobilisierung und Verdichtung

Die Regierung hat die dem Arealplan vorangegangene Nutzungsplanung unter dem Aspekt des neuen KRIP-S im Genehmigungsverfahren bereits geprüft und beurteilt (vgl. Abschnitt E, Ziffer 2.4 im Beschluss Nr. 191 vom 13. März 2018). Sie kam zum Schluss, dass die Nutzungsplanung, welche als grossangelegte Mobilisierungsplanung die Verschiebung von Wohnbauzonen an den richtigen Ort mit Überbauungspflicht und hoher Dichte umsetzte, den Anforderungen des neuen KRIP-S zur Mobilisierung und Verdichtung gerecht wird. Bei der vorliegenden Arealplanung, welche die Grundordnung im Einzonungsgebiet St. Agatha konkretisiert, ist nunmehr zu prüfen, ob die betreffenden Wohnbauzonenreserven auch tatsächlich haushälterisch genutzt und ihr Potenzial für eine zeitgemässe und ortsangepasste Wohnbauentwicklung

ausreichend mittels genügender Dichte und griffigen Mobilisierungsregelungen ausgeschöpft werden.

In den Arealplanvorschriften zum Arealplangebiet "St. Agatha" – das auf Grundlage des zweifellos gestalterisch hochwertigen und mit einer hohen baulichen Dichte geprägten Richtprojekts neu überbaut werden soll – hat die Gemeinde in Art. 6 APV eine Pflicht zur Mindestausnützung der realisierbaren Geschossflächen auf den einzelnen Bauparzellen innerhalb der in Art. 6a und 6b BauG festgesetzten Überbauungsfrist von acht Jahren festgelegt. Bei Bauprojekten haben die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller eine 80-prozentige Ausschöpfung des festgelegten Nutzungsmasses von GFZ 0.8 zu gewährleisten. Nebenher enthält Art. 6 APV eine Platzierungsvorschrift für Gebäude, die sicherstellt, dass die Vollaussnutzung auf dem betreffenden Baufeld zu einem späteren Zeitpunkt realisierbar bleibt.

Der Gemeindevorstand hat somit mit der vorliegenden Arealplanung nicht nur die Möglichkeit geschaffen, hochwertige Siedlungsentwicklung in verdichteter Bauweise zu betreiben, sondern er hat gleichermassen im Sinne der Anforderungen des KRIP-S zweckmässig sichergestellt, dass die vorhandenen Wohnbauzonenreserven im vorliegenden Arealplangebiet St. Agatha voll ausgenutzt werden können.

2.4. WMZ-Kompensationspflicht

Bezüglich Kompensationspflicht kann darauf abgestellt werden, dass sich die vorgenommenen Zonenentflechtungen der Wohnzone W2 und der Verkehrs- und Grünzonen (Zunahme der Wohnzone um rund + 678 m² zwecks besserer Überbaubarkeit) nicht auf die Gesamtbilanz des Wohnzonenbestandes der Gemeinde niederschlagen. Die Bilanz der WMZ und die daraus folgende Kompensationspflicht betreffen ausschliesslich die Wohnzonen im Zonenplan.

Selbst wenn die Zunahme der Wohnzone W2 eine WMZ-Kompensation erforderlich machen würde, wäre einer solchen im Wesentlichen bereits in der Nutzungsplanung vom 25. Oktober 2017 nachgekommen worden. Die vorliegende Zunahme der Wohnzone W2 um rund + 678 m² wurde nämlich im Umfang von - 664 m² bereits mit der in

der Grundordnung erfolgten Kompensation der Verkehrs- und Grünzonen durch Auszonungen der Dorfkernzone im Dorfgebiet wettgemacht (vgl. Abschnitt E, Ziffer 1.2 im Beschluss Nr. 191 vom 13. März 2018).

Bei der verbleibenden Flächenzunahme der Wohnzone W2 von rund + 14 m² anstelle von zwei Strassenrandstreifen handelt es sich offensichtlich um eine begrenzte sehr kleinräumliche Entflechtung von Restzwischenflächen zugunsten einer optimalen Flächenausnutzung und Überbauung im neuen Wohnquartier. Dies schlägt, wie schon erwähnt, in der WMZ-Bilanz nicht weiter zu Buche und ist im Übrigen nach Art. 46 Abs. 2 KRG auch zulässig. Zudem wäre es – ebenfalls unter der Annahme einer allfälligen Kompensationspflicht – hier ohne weiteres zu rechtfertigen, aufgrund der ursprünglichen Zuweisung dieser Streifen zum Quartierstrassen-üG auf eine Kompensation von WMZ-Flächen ganz zu verzichten. Letztlich würde noch die Möglichkeit bestehen, von der Gemeinde eine Kompensation dieser wenigen 14 m² Wohnzonenfläche im Zuge der in zwei bis drei Jahren anstehenden Ortsplanungsrevision zum Gesamtsiedlungsgebiet einzuverlangen. Angesichts der Geringfügigkeit einer solchen Kompensation würde es jedoch mehr als unverhältnismässig erscheinen, vorliegend diese 14 m² Wohnzone von der Genehmigung auszunehmen.

2.5. Fazit

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Arealplan "St. Agatha" die Anforderungen des KRIP-S im Hinblick auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sowie in Bezug auf die bessere Nutzung der Möglichkeiten zur qualitativ hochwertigen Verdichtung der Siedlungsfläche vollständig zu erfüllen vermag. Der Arealplan kann unter dem Aspekt des KRIP-S genehmigt werden.

3. Übereinstimmung mit der Nutzungsplanung vom 25. Oktober 2017

3.1. Allgemeines

Die Nutzungsplanung vom 25. Oktober 2017 enthält ein detailliertes Entwicklungskonzept samt Richtprojekt vom 9. Januar 2017 für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers St. Agatha. Das in der Nutzungsplanungsvorlage integrierte Richtprojekt ist im Zonenschema (Art. 41 BauG) und in der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 (vgl. Fussnote 1) für eine Überbauung massgebend und

verbindlich erklärt. Bei Abweichungen müssen die in Art. 41 Fussnote 5 des Zonenschemas und in der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 genannten Voraussetzungen erfüllt sein. Abweichungen vom Richtprojekt sind dann zulässig, wenn damit eine mindestens gleichwertige Siedlungs- und Erschliessungsqualität erreicht und gewährleistet wird.

3.2. Abweichungen im Richtprojekt

Wie eingangs ausgeführt, beinhaltet das mit der Arealplanung weiterentwickelte Richtprojekt (Version 2019) gegenüber dem in der Nutzungsplanung umgesetzten Richtprojekt vom 9. Januar 2017 anstelle von sechs neu lediglich drei Stichstrassen mit einem Einzelparzellenzugang. Zudem sind anstelle eines Parkierungskonzepts mit Sammelgaragen neu einzelparzellenweise Parkierungs- und Garagierungsanlagen vorgesehen. Diese Änderungen in der Konzeption haben Anpassungen in den Zonenabgrenzungen der im Arealplangebiet vorhandenen Bauzonen zur Folge. Diese Anpassungen bringen Vorteile in Form von weniger Eingriffen in die historisch wertvolle Trockensteinmauer, einer effizienteren Erschliessung sowie einer körnigeren Überbauungsstruktur bei gleichbleibender Dichte.

3.3. Beurteilung in Bezug auf die Vorgaben der Nutzungsplanung

Das weiterentwickelte Richtprojekt erweist sich als mindestens gleichwertig gegenüber dem in der Nutzungsplanung festgesetzten Richtprojekt, so namentlich bezüglich:

- Bautypologie (Haupt-, Klein- und Anbauten richten sich nach den Gebäudetypologien gemäss Entwicklungskonzept und gemäss den Gestaltungshinweisen);
- Dichte (in den Arealplanvorschriften ist eine Geschossflächenziffer GFZ von 0.8 mit gewährleisteter Mindestrealisierungspflicht von 80 Prozent inkl. Platzierungsvorschrift bei vorübergehender Minderausnutzung festgesetzt);
- Erschliessungsstruktur (vorgesehen sind neu drei statt sechs horizontale Querererschliessungsachsen mit vertikalen Fusswegverbindungen und einzelparzellenweisen Parkierungsanordnungen);
- Umgebungsgestaltung (vorgesehen sind angemessene Geländeanordnungen, Freiraum- und Begrünungsstrukturen, Kleinanlagen, der Erhalt und die Sanierung der wertvollen Trockensteinmauern entlang der Veia Veglia); und

- Gestalterische Qualität (der Arealplan ermöglicht eine verdichtete-moderne Einfamilienhausstruktur in Anlehnung an die ortstypisch-historische Überbauungsstruktur im Dorfkern und Gestaltungsanordnungen u. a. bezüglich Materialisierung, Dach- und Fassadengestaltung).

Die Änderungen am Richtprojekt sind vor dem Hintergrund der damit verbundenen Nutzungsentflechtung und höheren Flexibilität in der Erschliessung und Überbauung als merkliche Verbesserung zu werten. Die Weiterentwicklung des in der Nutzungsplanung verankerten Richtprojekts, neu enthalten in der Gestaltungsrichtlinie mit Gestaltungshinweisen und verankert in den Arealplanvorschriften von Art. 5, erfüllt somit die genannten Vorgaben des Baugesetzes und des Zonenplans.

3.4. Fazit

Der Gemeindevorstand Scharans erfüllt mit dem vorliegenden Arealplan die spezifischen Anforderungen in guter und überzeugender Art und Weise. Mit der Arealplanvorlage, welche auf einem architektonisch hochwertigen und ortsbaulich gut in die bestehende Situation passenden Richtprojekt gründet, werden die Voraussetzungen geschaffen, die betreffenden Baulandreserven qualitätsvoll, effizient und verdichtet bebauen und nutzen zu können. Der vorliegende Arealplan erfüllt somit die gebietspezifischen Anforderungen für eine qualitätsvolle verdichtete Bauweise, und dies auch im Hinblick auf die geforderte gestalterische einheitliche Bebauung und gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild.

Der Arealplan kann unter dem Aspekt der Anforderungen der Nutzungsplanung vom 25. Oktober 2017 genehmigt werden.

4. Hecken und Feldgehölze – Heckenentfernungsgesuch

4.1. Allgemeines

Entlang des auf den Strassen-Parzellen Nrn. 410 und 451 führenden historischen Verkehrsweges und der historischen Trockensteinmauer Veia Veglia verläuft auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 praktisch durchgehend eine Heckenbestockung. Diese kennzeichnet den Siedlungsrand und bildete bisher ein wichtiges Strukturelement sowohl in Bezug auf den historischen Verkehrsweg (IVS-Objekt, siehe nachstehend Ziffer 5) als auch in Bezug auf die neu zu überbauende Freifläche. Zugunsten einer

bestmöglichen Nutzung des eingezonten Bodens ist es jedoch erforderlich, die Hecke zu entfernen.

Allfällige Beeinträchtigungen oder gar die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen erfordern gemäss Art. 17a des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) ein Heckenentfernungsgesuch. Ein solches Heckenentfernungsgesuch mit Situationsplänen 1:500 und Fotodokumentation liegt seitens der Gemeinde vor und wurde zusammen mit dem Arealplan zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt (Auflage vom 23. September 2019). Es bildet Bestandteil der zu genehmigenden Arealplanvorlage und liegt dem Genehmigungsdossier zum Arealplan bei. Das Heckenentfernungsgesuch enthält zudem den für die Ersatzaufforstung notwendigen Standort. Die neue Hecke soll gleichwertig im Sinne eines 1:1 Ersatzes am Rand einer langfristig stabilen Siedlungsgrenze eingangs des Dorfes Scharans auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 (Gebiet Pro Fischer / Tur) realisiert werden. Grundeigentümerin ist die politische Gemeinde.

4.2. Naturschutzrechtliche Anforderungen

Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) hat sich zum Arealplan und zum Heckenentfernungsgesuch mit Stellungnahme vom 11. März 2020 vernehmen lassen. Das ANU anerkennt, dass die rechtsgültige Nutzungsplanung nur sinnvoll umgesetzt werden kann, wenn die Hecke entfernt und andernorts ersetzt wird. Die Heckenentfernungsbewilligung nach Art. 17a KNHG kann das ANU daher zuhanden der Genehmigung des Arealplans in Aussicht stellen. Es weist indes darauf hin, dass die Erteilung der Heckenentfernungsbewilligung, welche nicht nur die Heckenentfernung auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 umfasst, sondern ebenfalls die Zustimmung zum Heckenersatz auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 beinhaltet, zur Gewährleistung eines ausreichenden Heckenersatzes nur unter bestimmten Auflagen erteilt werden kann.

Gestützt auf die kantonale Richtlinie über die Ersatzmassnahmen gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 30. Januar 2018 muss im Zuge der Detailprojektierung und Ausführungsplanung einerseits aufgezeigt werden, dass der im Heckenentfernungsgesuch vorgesehene Ersatz nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ ausreichend ist. Insbesondere haben Heckenaufforstungen gemäss Art. 17a Abs. 2 KNHG grundsätzlich einen Abstand von mindestens

5.00 m zu Bauten und Anlagen einzuhalten (Pufferzone): Im vorliegenden Fall im Bereich der Parzellen Nrn. 229 und 241 gegenüber der südlich vorbeiführenden Scharanserstrasse sowie der östlich gelegene bekiesten öffentlichen Parkierungsanlage. Für die Ansaat der Pufferzonenflächen ist zudem autochthones lokales Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Andererseits ist unter Einbezug einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) von ihr abklären und aufzeigen zu lassen, ob im Bestand der Trockensteinmauer und der Hecke seltene und/oder geschützte Arten vorkommen, und falls dies zutrifft, wie deren Überleben sichergestellt werden kann. Die UBB hat die Umsetzung der Heckenentfernung – die nicht während der Brutzeiten von Vögeln stattfinden darf – sowie die Heckenaufforstung zu begleiten, wobei ihr Weisungsbefugnis gegenüber der Bauleitung zukommt. Die UBB hat ihre Abklärungen und Massnahmen schliesslich in einem Bericht darzulegen. Nach Abschluss der Heckenaufforstung hat die UBB einen Abschlussbericht mit einem angepassten Ausführungsplan dem ANU einzureichen, um die vorgenommene Ersatzleistung zu überprüfen – und sofern Nachbesserungen nötig sind – allenfalls weitere durch das NHG und KNHG begründete Massnahmen anzuordnen.

4.3. Strassenrechtliche Anforderungen

Das Tiefbauamt Graubünden (TBA) hat sich mit Stellungnahme vom 24. Februar 2020 ebenfalls zum Heckenersatz auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 geäussert. Nach Art. 21 Abs. 2 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) haben Hecken einen Abstand von 1.00 m vom Strassenrand aufzuweisen. Darüber hinaus sind Bepflanzungen, welche die Verkehrssicherheit gefährden, untersagt (Art. 21 Abs. 4 StrV). Bei der Planung des Heckenersatzes gilt es die notwendigen Sichtfelder auf der Scharanserstrasse sowie die Knotensichtweiten der vor Ort benutzten Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Grundlage dafür bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Bepflanzungen sind grundsätzlich nach der VSS-Norm SN 640 273a so zu erstellen und zu unterhalten, dass diese die Sichtfelder der im Nahbereich genutzten Zufahrten nicht beeinträchtigen. Im Rahmen der weiteren Planung ist daher das Projekt zur Heckenersatzpflanzung dem TBA zur Prüfung vorzulegen.

Um entsprechende Konfliktsituationen zu vermeiden, drängt sich hierbei auf, die beizuziehende UBB zusätzlich mit der Koordination der strassenrechtlichen Anforderungen und der naturschutzrechtlich bedingten Anforderungen zu beauftragen. Die UBB kann damit sicherstellen, dass die Planungsergebnisse im Rahmen der Detailprojektion und Ausführungsplanung zum Heckenersatz konfliktfrei berücksichtigt werden können und eine in allen Belangen gesetzeskonforme Heckenaufforstung erfolgen kann.

4.4. Anhörung der Gemeinde

Das ARE hat mit Schreiben vom 5. Mai 2020 die Gemeinde über die projektsichernden Auflagen und Hinweise angehört. Der Gemeindevorstand begrüsst mit seinem Antwortschreiben vom 13. Mai 2020 die in Aussicht gestellte positive Beurteilung des ARE zur Arealplanvorlage und zum Heckenentfernungsgesuch. Es sei dringend und wichtig für die Gemeinde, schnellstmöglich die Genehmigung zum Arealplan sowie die Heckenentfernungsbewilligung zu erhalten. Aufgrund der regen Nachfrage nach Bauland im neuen Wohnquartier, beabsichtige der Gemeindevorstand, noch in diesem Jahr (2020) die Erschliessung des Baulandes voranzutreiben und erste Wohnbauprojekte zu bewilligen.

Der Gemeindevorstand stimmt sodann in ihrem Schreiben vom 13. Mai 2020 den erforderlichen Hinweisen und Auflagen vollumfänglich zu und beauftragte zwischenzeitlich bereits die Umweltbaubegleiterin Franziska Andres, Trifolium, Fürstenau, mit den erforderlichen Arbeiten zur Konkretisierung der Heckenentfernung und der Ersatzleistung. Mit Begleitschreiben vom 13. Mai 2020 versichert diese sogleich, die erforderlichen Massnahmen wie gefordert umzusetzen.

4.5. Bewilligung zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen

4.5.1 Verfahren (Gesamtentscheid)

Für die Erteilung einer Bewilligung zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen ist gemäss Art. 2 Abs. 3 und Art. 17a KNHG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 lit. a der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV; BR 496.100) das ANU zuständig, wobei abweichende Zuständigkeits- und Verfahrensbestimmungen in anderen kantonalen Rechtserlassen vorbehalten bleiben.

Nach Art. 15 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) fällt die für die Nutzungsplanung zuständige Genehmigungsbehörde unter anderem dann einen Gesamtentscheid, wenn sich die beteiligten Fachstellen, im vorliegenden Fall ARE und ANU, im konkreten Fall darauf geeinigt haben (Art. 15 Abs. 3 Ziffer 1 KRVO). Dies ist vorliegend aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung und zur Gewährleistung der Planungssicherheit für die Gemeinde in den darauffolgenden Baubewilligungsverfahren der Fall. Entsprechend hat die Regierung als Genehmigungsbehörde für den am 27. Januar 2020 vom Gemeindevorstand Scharans beschlossenen Arealplan "St. Agatha" einen Gesamtentscheid im Sinne von Art. 15 Abs. 3 Ziffer 1 KRVO zu fällen.

4.5.2 Voraussetzungen für eine Heckenentfernungsbewilligung

Die Heckenentfernungsbewilligung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen erteilt werden.

a) Standortgebundenheit des Eingriffs

Die vom Heckenentfernungsgesuch unmittelbar betroffenen Flächen befinden sich auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 innerhalb der Wohnbauzone und im Bereich des Strassen-üG der Quartierstrasse Veia Veglia. Eine zweckmässige Bebauung mit einer adäquaten Ausnützung der einzelnen Bauparzellen ist nur möglich, wenn die Heckenbestockung entlang der Veia Veglia entfernt und andernorts ersetzt wird. Infolge der dem Arealplan zu Grunde liegenden Nutzungsplanung vom 25. Oktober 2017 erweist sich die Standortgebundenheit des permanenten Eingriffs in die Heckenbestockung als ausgewiesen.

b) Überwiegendes Interesse am Eingriff

Ein technischer Eingriff, welcher schützenswerte Biotope beeinträchtigen kann, darf nur bewilligt werden, wenn der Eingriff nicht nur standortgebunden ist, sondern auch einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Das heisst, der Verlust der Hecken- oder Feldgehölzflächen ist abzuwägen gegenüber den Interessen an der Überbauung von Bauparzellen.

Das Interesse an der Überbauung von Parzellen in der Bauzone ist gross. Der Zweck von Bauzonenreserven besteht in der heutigen Zeit darin, diese zeitnah und effizient zu erschliessen und zu überbauen. Die mit dem vorliegenden Arealplan ermöglichten

Bauvorhaben beanspruchen die Heckenfläche vollständig, weshalb diese aus nahe-
liegenden Gründen entfernt und andernorts, ausserhalb von Flächen mit Siedlungs-
entwicklungspotenzial, ersetzt werden müssen. Angesichts der nutzungsplanerischen
Grundlagen und des zweifellos vorhandenen Siedlungsdrucks überwiegt somit das
Nutzungsinteresse, die Bauzonenflächen im Bereich der Hecke zu überbauen und
die betreffenden Heckenflächen zu entfernen.

c) Natur- und Heimatschutz: Ersatzpflicht

Für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume wie vorliegend die Hecke ist gemäss
Art. 18 Abs. 1 KNHG grundsätzlich Realersatz zu leisten. Die Ersatzleistung muss
quantitativ und qualitativ ausreichend sein. Die Standortvoraussetzungen für den He-
ckenersatz und seltene und/oder geschützten Arten sind genauso zu berücksichtigen
wie geeignete flankierende Massnahmen zur Gewährleistung einer naturschutzrecht-
lich konformen Umsetzung. Der Gemeindevorstand hat hierfür eine qualifizierte Um-
weltbaubegleitung -beauftragt (deren Bestätigung vom 13. Mai 2020 liegt vor), wel-
che praxisgemäss sowohl die Heckenentfernung als auch die Heckenersatzauffors-
tung begleitet und die für eine Überprüfung erforderlichen Umsetzungsergebnisse in
einem Abschlussbericht und einem angepassten Ausführungsplan erfasst.

d) Voraussetzungen der Raumplanung

Das Heckenentfernungsgesuch ist zusammen mit dem vorliegenden Arealplan
"St. Agatha" erarbeitet und aufgelegt worden. Das ARE hält dazu fest, dass das vor-
liegende Heckenentfernungsgesuch der Gemeinde Scharans (öffentlich aufgelegt
am 23. September 2019) und der am 27. Januar 2020 vom Gemeindevorstand Scha-
rans beschlossene Arealplan "St. Agatha" korrekt aufeinander abgestimmt sind und
dass aus raumplanerischer Sicht eine Genehmigung des Arealplans "St. Agatha" in
Aussicht gestellt werden kann. Zusammenfassend kommt das ARE zum Schluss,

- dass die raumplanerischen Voraussetzungen für die Erteilung der Heckenentfer-
nungsbewilligung seitens der Gemeinde Scharans (Nutzungsplanung und Areal-
plan) geschaffen worden sind,
- dass das vorliegende Heckenentfernungsgesuch daher einer Interessenabwä-
gung im Sinne von Art. 3 RPV zugänglich ist, und
- dass aus Sicht der Raumplanung nichts gegen die Erteilung der Heckenentfer-
nungsbewilligung spricht.

Die erforderliche Koordination mit der Raumplanung ist gewährleistet.

e) Zustimmung der Grundeigentümerin

Heckenentfernungsgesuche erfordern die Zustimmung der von der Heckenentfernung und der Ersatzaufforstung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Zustimmung der politischen Gemeinde Scharans liegt vor. Sie ist gleichzeitig Gesuchstellerin.

f) Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das vorliegende Heckenentfernungsgesuch die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Heckenentfernungsbewilligung erfüllt. Zwecks Gewährleistung einer naturschutzrechtlich konformen Umsetzung sind die nachfolgenden Hinweise und projektsichernden Auflagen im Rahmen der Heckenentfernungsbewilligung zu berücksichtigen.

4.5.3 Projektsichernde Hinweise und Auflagen

a) Naturschutzrechtliche Auflagen

Die Heckenentfernungsbewilligung nach Art. 17a KNHG kann das ANU zuhanden der Genehmigung des Arealplans in Aussicht stellen. Es weist in seiner Stellungnahme vom 11. März 2020 darauf hin, dass die Erteilung der Heckenentfernungsbewilligung zur Gewährleistung eines ausreichenden Heckenersatzes unter den folgenden projektsichernden **Auflagen** erteilt werden kann (vgl. auch die vorstehenden Ausführungen):

- Die von der Gemeinde beigezogene UBB hat gemeinsam mit der Bauleitung für die sachgerechte Umsetzung der umweltrelevanten gesetzlichen Vorgaben, Verordnungen, Richtlinien und Wegleitungen auf der Baustelle zu sorgen. Die UBB hat die Befugnis, der Bauleitung die für den Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft erforderlichen Weisungen zu erteilen.
- Im Rahmen der Detailprojektierung und Ausführungsplanung sind die Heckenentfernung auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 sowie die Ersatzaufforstung auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 zusammen mit der UBB zu optimieren. Insbesondere ist der Heckenersatz quantitativ und qualitativ ausreichend durch die UBB mittels Bericht und Plan zu erfassen. Die Heckenentfernung darf in jedem Fall nur ausserhalb der Brutzeiten von Vögeln stattfinden. Die UBB hat zudem

abzuklären und im Bericht aufzuzeigen, ob im Bestand der bestehenden Hecke und Trockensteinmauer auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 seltene und/oder geschützte Arten vorkommen, und falls dies zutrifft, wie deren Überleben vor Ort, in der näheren Umgebung oder im Rahmen des Heckenersatzes auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 sichergestellt werden kann.

- Die neue Hecke auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 hat grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5.00 m gegenüber befestigten Flächen nahegelegener Bauten und Anlagen, im vorliegenden Fall die südlich vorbeiführende Scharanserstrasse sowie die östlich gelegene bekieste öffentliche Parkierungsanlage, einzuhalten (Pufferzone). Für die Ansaat der Pufferzonenflächen ist autochthones lokales Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- Nach Abschluss der Arbeiten hat die UBB einen Schlussbericht mit Fotodokumentation und Ausführungsplan zu verfassen, welcher allfällige Auswirkungen auf die Landschaft und geleistete resp. zu leistende Ersatzmassnahmen ausweist und bilanziert. Der Schlussbericht ist via die Gemeinde dem ANU einzureichen.
- Über die allfällige Leistung von weiteren Ersatzmassnahmen und zusätzlichen Wiederherstellungsmassnahmen im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG befindet das ANU gestützt auf die Vernehmlassung der Gemeinde zum Schlussbericht gegebenenfalls in einer separaten Verfügung.

Diese Auflagen erweisen sich als angemessen, um eine naturschutzrechtlich konforme Heckenentfernung und Heckenersatzleistung vornehmen zu können. Die Auflagen werden im vorliegenden Beschluss bezüglich Heckenentfernungsbewilligung entsprechend verfügt.

b) Strassenrechtliche Hinweise und Auflagen

Die Heckenentfernungsbewilligung kann ferner unter Berücksichtigung folgender strassenrechtlicher **Hinweise** und projektsichernden **Auflagen** erteilt werden (vgl. auch die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 4.2):

- Es wird darauf hingewiesen, dass Bepflanzungen die Verkehrssicherheit nicht gefährden dürfen.
- Im Rahmen der Detailprojektierung und Ausführungsplanung zur Ersatzaufforstung auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 sind die notwendigen Sichtweiten auf

der Scharanserstrasse sowie die Knotensichtweiten der vor Ort benutzten Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

- Im Rahmen der weiteren Planung ist die Heckenersatzpflanzung dem TBA zur Prüfung vorzulegen. Das TBA ist frühzeitig in die weitere Planung miteinzubeziehen.
- Um entsprechende Konfliktsituationen zu vermeiden, hat die beigezogene UBB für eine ausreichende Koordination bezüglich der Planungsergebnisse zu den strassenrechtlichen Anforderungen und den naturschutzrechtlich bedingten Anforderungen zu sorgen.

Diese Hinweise und Auflagen erweisen sich als angemessen, um einen strassenrechtlich konformen Heckenersatz vornehmen zu können. Die Hinweise und Auflagen werden im vorliegenden Beschluss bezüglich Heckenentfernungsbewilligung entsprechend verfügt (vgl. im Dispositiv, Ziffer 2 lit. f bis i).

4.5.4 Kosten

Den Parteien können gemäss Art. 72 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) für Verfahren, die sie verlangt oder veranlasst haben, die Kosten auferlegt werden, wobei sich die Höhe der Kosten nach der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV; BR 370.120) richtet (Art. 75 Abs. 3 VRG). Die Staatsgebühr für Verfahren vor Departementen beträgt zwischen Fr. 100.– und Fr. 5000.– (Art. 4 Abs. 2 lit. b VKV). Vorliegend erscheint angesichts des entstandenen Aufwands eine Staatsgebühr in der Höhe von Fr. 350.– als angemessen. Dazu kommen Gebühren für die Ausfertigung und Mitteilung sowie Barauslagen in Anwendung von Art. 6 ff. VKV in der Höhe von Fr. 126.–. Insgesamt hat die Gesuchstellerin, vorliegend die Gemeinde, somit Kosten von Fr. 476.– laut der separat zugestellten Rechnung der Finanzverwaltung Graubünden zu überweisen.

5. Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (Veia Veglia)

Beim historischen Verkehrsweg Veia Veglia, welcher als Quartierstrassenerschliessung für das neue Wohnquartier sowie auch für die nördliche bestehende Einfamilienhaussiedlung dient, handelt es sich um ein Objekt aus dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung (GR 25.2.1). Die

noch vorhandene wertvolle Substanz der Veia Veglia (u. a. die traditionelle Trockensteinmauer) ist gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) grundsätzlich ungeschmälert zu erhalten. Entsprechend hat die Gemeinde im Gestaltungsplan 1:500 der Arealplanvorlage die Trockensteinmauern als Erhaltungsobjekt festgelegt und in Art. 18 der Arealplanvorschriften den besonders sorgfältigen Umgang geregelt.

Nebst Art. 18 der Arealplanvorschriften führt die Gemeinde in der Gestaltungsrichtlinie "Gestaltungshinweise Neubaugebiete St. Agatha" (vgl. Seite 14) zusätzlich aus, dass die Denkmalpflege Graubünden sinngemäss bei der baulichen Ausführung (Sanierung und Ergänzung) von der Gemeinde beigezogen wird. Für Eingriffe in historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung gemäss IVS gilt zudem die Dokumentations- und Mitteilungspflicht nach Art. 8 der VIVS. Diese Dokumentationen werden in Absprache mit der Denkmalpflege in der Regel vom Archäologischen Dienst ausgeführt, weshalb dieser über allfällige Eingriffe frühzeitig zu informieren ist.

Die Bestrebungen der Gemeinde hinsichtlich eines sorgfältigen Umgangs mit den historischen Substanzen der Veia Veglia werden positiv gewertet. Die Bestrebungen der Gemeinde bezeugen zugleich, dass die Gemeinde Scharans angesichts des starken Siedlungsinteresses dennoch in angemessener Weise einen sorgfältigen und transparenten Umgang mit ihren wertvollen und identitätsstiftenden Siedlungsmerkmalen pflegt. Die Gemeinde wird an dieser Stelle ersucht, die Denkmalpflege Graubünden und den Archäologischen Dienst für die gesamtheitliche Sanierung der Trockensteinmauer Veia Veglia und für die Eingriffe in diese zwecks Erschliessung des neuen Wohnquartiers St. Agatha frühzeitig in die Detailprojektierung und Ausführungsplanung einzubeziehen.

6. Abwehr von Naturgefahren (Ausuferungen vom Clusabach)

Die Parzellen Nrn. 450, 1304 und 1257 sind am südöstlichen Rand des Arealplangebiets von einer Gefahrenzone 2 (Naturgefahr Wasser) betroffen. Die Gefahrenzone 2 ist im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 25. Oktober 2017 festgesetzt worden und im vorliegenden Arealplanungsmittel "Änderung Zonenplan, Landumlegungsplan/Neuzuteilung" 1:500 korrekt hinweisend dargestellt. Für künftige

Bauprojekte ist im betreffenden Gefahrenbereich das Prüfverfahren der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) durchzuführen. Einfriedungen, Mauern, Zäune, Mauern und ähnliche Gestaltungselemente dürfen keinesfalls zu einer Verschlechterung der Gefahrensituation innerhalb des neuen Wohnquartiers führen. Etwaige seitens des zuständigen Prüfsachverständigen der GVG auferlegte Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 38 Abs. 3 KRG müssen umgesetzt werden.

Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hat in seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2020 auf weitere Schutzmassnahmen hingewiesen, welche zur längerfristigen Abwehr der örtlichen Naturgefahr prüfenswert sind. Die Fachbeurteilung der Naturgefahrenspezialisten des AWN eröffnet darin der Gemeinde, dass Ausuferungen vom östlich des Wohnquartiers gelegenen Clusabach im Gebiet St. Agatha gegebenenfalls mit geeigneten wasserbaulichen Massnahmen am Bach sowie am Tobelweg verhindert oder zumindest deren Häufigkeit reduziert werden können. Entsprechende Massnahmen sowie allfällige Schutzprojekte können zusammen mit den Gefahrenspezialisten des AWN geprüft werden.

D.

Gesamtbeurteilung

Die Prüfung des am 27. Januar 2020 vom Gemeindevorstand Scharans beschlossenen Arealplans "St. Agatha" hat ergeben, dass dieser Nutzungsplan die Anforderungen von Art. 46 KRG sowie die Vorgaben des KRIP-S und der Nutzungsplanung der Gemeinde Scharans vom 25. Oktober 2017 zugunsten einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung erfüllt.

Der am 27. Januar 2020 vom Gemeindevorstand Scharans beschlossene Arealplan "St. Agatha" kann somit genehmigt werden und zugleich kann das Gesuch der Gemeinde Scharans zur Heckenentfernung auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 in St. Agatha sowie zur Ersatzaufforstung (Heckenersatz) auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 beim Scharanser Dorfeingang bewilligt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan "St. Agatha"** vom 27. Januar 2020, bestehend aus den Arealplanvorschriften und drei Plänen 1:500, wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen und mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, für geplante Arbeiten an der Trockensteinmauer Veia Veglia frühzeitig die Denkmalpflege und den Archäologischen Dienst einzubeziehen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass mit geeigneten wasserbaulichen Schutzmassnahmen gefährliche Wasserausuferungen verhindert oder zumindest reduziert werden können.
2. Das Gesuch der Gemeinde Scharans zur **Entfernung von Hecken und Feldgehölzen** auf den Parzellen Nrn. 1257 und 1304 innerhalb des neuen Wohnquartiers St. Agatha sowie zur **Ersatzaufforstung** (Heckenersatz) auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 im Gebiet "Pro Fischer / Tur" wird im Sinne der Erwägungen unter den folgenden Auflagen und Hinweisen bewilligt (**Heckenentfernungsbewilligung**):
 - a) Es ist eine Umweltbaubegleitung beizuziehen. Die Umweltbaubegleitung hat die Befugnis, der Bauleitung die für den Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft erforderlichen Weisungen zu erteilen.
 - b) Im Rahmen der Detailprojektierung und Ausführungsplanung sind die Heckenentfernung sowie die Ersatzaufforstung zusammen mit der Umweltbaubegleitung zu optimieren. Insbesondere ist der Heckenersatz quantitativ und qualitativ ausreichend durch die Umweltbaubegleitung mittels Bericht und Plan zu erfassen. Die Heckenentfernung darf in jedem Fall nur

ausserhalb der Brutzeiten von Vögeln stattfinden. Die Umweltbaubegleitung hat zudem abzuklären und in einem Bericht aufzuzeigen, ob im Bestand der bestehenden Hecke und Trockensteinmauer seltene und/oder geschützte Arten vorkommen, und falls dies zutrifft, wie deren Überleben vor Ort, in der näheren Umgebung oder im Rahmen des Heckenersatzes sichergestellt werden kann.

- c) Die neue Hecke hat grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5.00 m gegenüber befestigten Flächen nahegelegener Bauten und Anlagen, im vorliegenden Fall die südlich vorbeiführende Scharanserstrasse sowie die östlich gelegene bekieste öffentliche Parkierungsanlage, einzuhalten (Pufferzone). Für die Ansaat der Pufferzonenflächen ist autochthones lokales Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- d) Nach Abschluss der Arbeiten hat die Umweltbaubegleitung einen Schlussbericht mit Fotodokumentation und Ausführungsplan zu verfassen, welcher allfällige Auswirkungen auf die Landschaft und geleistete resp. zu leistende Ersatzmassnahmen ausweist und bilanziert. Der Schlussbericht ist via die Gemeinde dem Amt für Natur und Umwelt einzureichen.
- e) Über die allfällige Leistung von weiteren Ersatzmassnahmen und zusätzlichen Wiederherstellungsmassnahmen im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) befindet das Amt für Natur und Umwelt gestützt auf die Vernehmlassung der Gemeinde zum Schlussbericht gegebenenfalls in einer separaten Verfügung.
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass die Bepflanzungen die Verkehrssicherheit nicht gefährden dürfen.
- g) Im Rahmen der Detailprojektierung und Ausführungsplanung zur Ersatzaufforstung auf den Parzellen Nrn. 229 und 241 sind die notwendigen Sichtweiten auf der Scharanserstrasse sowie die Knotensichtweiten der vor Ort benutzten Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

- h) Im Rahmen der weiteren Planung ist die Heckenersatzpflanzung dem Tiefbauamt Graubünden zur Prüfung vorzulegen.
 - i) Um entsprechende Konfliktsituationen zu vermeiden, hat die Umweltbaubegleitung für eine ausreichende Koordination bezüglich der Planungsergebnisse zu den strassenrechtlichen Anforderungen und den naturschutzrechtlich bedingten Anforderungen zu sorgen.
3. Gestützt auf Art. 3 ff. der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV; BR 370.120) hat die Gemeinde Scharans für die Heckenentfernungsbewilligung eine Gebühr im Gesamtbetrag von Fr. 476.– zu bezahlen.

Diese Gebühr setzt sich wie folgt zusammen:

Staatsgebühr	Fr. 350.–
Ausfertigungsgebühren und Barauslagen	<u>Fr. 126.–</u>
Total	<u>Fr. 476.–</u>

Die Gemeinde Scharans hat diesen Gesamtbetrag von Fr. 476.– gemäss der separat zugestellten Rechnung der Finanzverwaltung Graubünden innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum zugunsten von Konto 421 001 zu überweisen.

- 4. Für das vorliegenden Arealplangenehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
- 5. Der Gemeindevorstand Scharans wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
- 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 7. Die von der Gemeinde Scharans bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Scharans, Fravgia 1, 7412 Scharans
- Esther Casanova Raumplanung GmbH, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
- Region Viamala, Rathaus, Untere Gasse 1, Postfach 180, 7430 Thusis
- Amt für Natur und Umwelt
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei
- Amt für Schätzungswesen
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin