



Sitzung vom

25. April 2023

Mitgeteilt den

26. April 2023

Protokoll Nr.

357/2023

Gemeinde Scharans

OP-Teilrevision "Ortsplanung 2021"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scharans** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:10 000 / 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021
- Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 28. Januar 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Juni 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 20. Juli 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 16. August 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Scharans um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet die Ausscheidung von Gewässerraumzonen für die Fliessgewässer und stehenden Gewässer sowie von Erfassungsbereichen für Naturgefahren samt den entsprechenden Gefahrenzonen. Weiter wurde auf der Parzelle Nr. 805 eine Zone für Grünabfälle und Altmetall ausgeschieden. Sodann wurde auf der Parzelle Nr. 1155 eine Pferdezone Pro Grund ausgeschieden. Diese Zonenausscheidung erfolgt für die Umsiedlung eines Pferdebetriebs aus dem Dorfkern von Scharans (Parzelle Nr. 130). Im Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan wurden dazu Baubereiche für Hochbauten (Pferdestall und Auslauf) und flächige Anlagen (Sandplatz) sowie eine Zufahrt und ein Parkplatz festgelegt. Schliesslich beinhaltet die Revisionsvorlage eine Teilrevision des Baugesetzes (BauG) mit Bestimmungen zu den oben genannten Bereichen sowie zum Ausgleich bei planungsbedingten Vor- und Nachteilen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Die neuen Regelungen über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i - 19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde ergänzende Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in ihr Baugesetz aufgenommen. Dazu gehören zusätzliche Abgabebestandteile (Art. 6c BauG) sowie u. a. die Erhöhung des Abgabesatzes auf 40 % bei Einzonungen und die Reduktion auf 20 % bis 30 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Art. 6d BauG).

2. Höhe des Mehrwertabgabesatzes – Art. 6d BauG

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19l Abs. 3 KRG).

Dies hat grundsätzlich zur Konsequenz, dass eine Gemeinde, welche in ihrem Baugesetz den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 % senkt, dem Kanton dennoch den gesetzlichen Mehrwertabgabbeertrag (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten hat. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge in den kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit

die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Diese Praxis ist darin begründet, dass die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % andernfalls dem Kanton mehr abliefern müsste als sie vom Grundeigentümer erhoben hat. Dies wäre mit dem Normzweck von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist, nicht vereinbar.

Umgekehrt kommt eine Erhöhung des Abgabesatzes auf einen Wert von über 30 % ausschliesslich der Gemeinde zu Gute. Diesfalls hat die Gemeinde nämlich ebenfalls nur den gesetzlichen Kantonsanteil (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten. Der aus der Abgabeerhöhung resultierende Ertragsüberschuss fliesst somit vollständig in den kommunalen Fonds.

Im Übrigen gibt die am 29. Juni 2022 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:10 000 / 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021

1. Gewässerraumzone

1.1 Allgemeine Bemerkungen

Der vorliegende Zonenplan beinhaltet die Ausscheidung der Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG für vorhandene, stehende und fliessende Gewässer. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) haben die Kantone den Gewässerraum gemäss den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV festzulegen. Die Gewässerraumzone hat die Gemeinde Scharans in den Zonenplänen praxisgemäss als eine die Grundnutzung überlagerte Zone (im Sinne einer Schutzzone) ausgeschieden, bei einzelnen Gewässern hat die Gemeinde auf eine Gewässerraumzone verzichtet.

1.2 Verzicht auf die Ausscheidung von Gewässerraumzonen

Auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone kann nur dann verzichtet werden, wenn ein Gewässerabschnitt eingedolt ist oder ein Waldgebiet, ein Sömmerungsgebiet, ein künstliches Gewässer oder ein sehr kleines Gewässer vorliegen. Voraussetzung dafür ist jeweils, dass keine überwiegenden Interessen entgehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

Vorliegend hat die Gemeinde auf die Gewässerraumausscheidung im Wald und im Sömmerungsgebiet verzichtet. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass ein Verzicht auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone bloss vorläufiger Natur ist und auf einen solchen Entscheid bei einer nächsten Planung zurückgekommen werden kann. Ist etwa ein Bauvorhaben in der Nähe eines Gewässers geplant oder wird auf eine intensive Flächenbewirtschaftung umgestellt, muss vorgängig die Ausscheidung einer Gewässerraumzone in der Grundordnung geprüft werden. Zurzeit liegen allerdings keine Anhaltspunkte vor, welche die Ausscheidung weiterer Gewässerraumzonen als dringend notwendig erscheinen lassen würden.

1.3 Laterale Verschiebungen

1.3.1 Einleitende Bemerkungen

Im Zusammenhang mit der Gewässerraumausscheidung der Albula in der Nachbargemeinde Sils i.D. hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) eine Planungsbeschwerde erhoben. Das ewz beantragte, der Gewässerraum der Albula solle bei den Parzellen Nrn. 553 und 1254 lateral auf das Territorium der Gemeinde Scharans verschoben werden, auf Grundstücke, welche im Eigentum des ewz sind. Grund für die beantragte laterale Verschiebung des Gewässerraums ist der Umstand, dass mit der vorgesehenen Festlegung des Gewässerraums auf dem Gemeindegebiet von Sils i.D. die Grundstücke im Besitz der ewz stark eingeschränkt würden.

1.3.2 Verschiebung des Gewässerraums der Albula

Bei einer lateralen Verschiebung des Gewässerraums wird der Gewässerraum nicht mittig festgelegt, sondern seitlich zur Gewässerachse verschoben. Laterale Verschiebungen des Gewässerraums können sich einerseits aus den naturräumlichen Gegebenheiten, d. h. der Topographie vor Ort ergeben oder andererseits aufgrund von Nutzungskonflikten in Betracht fallen. Wie bereits erwähnt, handelt es sich vorliegend

um eine laterale Verschiebung des Gewässerraums, die aufgrund von Nutzungskonflikten auf dem Gemeindegebiet von Sils i.D. vorgenommen werden soll. Die laterale Verschiebung des Gewässerraums der Albula bei den Parzellen Nrn. 553 und 1254 ist auf einer Länge von ungefähr 800 m vorgesehen.

a) Beurteilung unter dem Aspekt der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung

Die laterale Verschiebung des Gewässerraums geht zu Lasten eines Teils der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Parzelle Nr. 1254 in der Gemeinde Scharans. Auf der Parzelle Nr. 1254 befindet sich neben dem Gewässer eine relativ ebene Fläche, die vorwiegend als Ackerfläche genutzt wird. An dieser landwirtschaftlichen Nutzung besteht sowohl ein privates wie auch ein öffentliches Interesse. Die Nutzung als Ackerfläche wird durch die beantragte Festlegung der Gewässerraumzone teilweise untersagt, denn gemäss Art. 36a Abs. 3 GSchG i. V. m Art. 41c Abs. 4 GSchV sind im Gewässerraum nur gewisse extensive Nutzungsarten möglich.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu beachten, dass das ewz Eigentümer der betroffenen Flächen ist und es insofern in ihrer Verfügungsmacht liegt zu entscheiden, ob die landwirtschaftliche Nutzung durch den Pächter aufgrund der Gewässerraumzone eingeschränkt werden soll, bzw. ob die landwirtschaftliche Nutzfläche zu Gunsten einer zukünftigen Aufwertung der Albula zur Verfügung gestellt werden soll.

b) Voraussetzungen für eine laterale Verschiebung des Gewässerraums

Bei einer lateralen Verschiebung, die nicht aus topographischen Gründen vorgenommen werden muss, ist sicherzustellen, dass das Gewässer diesen Raum in Zukunft auch in Anspruch nehmen kann. Dies bedingt unter anderem, dass die Verschiebung auf einer bestimmten Länge vorgenommen werden muss. Im Zusammenhang mit der Planungsbeschwerde liess die ewz ein Gutachten des Ingenieurbüros für Fluss- und Wasserbau Hunziker, Zarn & Partner ausarbeiten, welches sich mit der lateralen Verschiebung des Gewässerraumes entlang der Albula auseinandersetzt.

Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) als Fachstelle stützte in seiner Stellungnahme vom 5. Oktober 2021 zur Planungsbeschwerde grösstenteils die im Gutachten getätigten Ausführungen. Bei der im Rahmen der vorliegenden Revisionsvorlage vorge-

sehenen Gewässerraumausscheidung wurde den vom ANU beantragten Überarbeitungen des Gewässerraums nachgekommen. Die Voraussetzungen für eine laterale Verschiebung auf die orographisch rechte Seite des Gerinnes können somit als erfüllt betrachtet werden.

1.3.3 Koordination Gewässerraumausscheidung Scharans und Sils i.D.

Über die Gewässerraumausscheidung der Albula auf dem Gemeindegebiet von Sils i.D. sowie über die erwähnte Planungsbeschwerde wird erst nach erfolgter Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entschieden. Die Koordination ist damit sichergestellt.

2. Pferdezone Pro Graund

Auf der Parzelle Nr. 1155 beim Schulheim "Gott hilft" sind angrenzend an bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ein zusätzlicher Reitplatz sowie ein zusätzlicher Pferdestall geplant. Dafür wurde eine Pferdezone Pro Graund ausgeschrieben. Mit Schreiben vom 15. Januar 2023 reichten die Betreiber der geplanten Pferdeanlage ergänzende Angaben zum Projekt ein, welche zur Kenntnis genommen werden.

3. Zone für Grünabfälle und Altmetall

Die Gemeinde Scharans betreibt auf der Parzelle Nr. 805 seit über 25 Jahren eine kleine Abfallsammelstelle (Gründeponie Clusa). Neu soll die Anlage einer Zone für Grünabfälle und Altmetall zugeteilt werden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine langfristige Ablagerung bzw. Deponierung der Grünabfälle gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht nicht zulässig ist. Grünabfälle können zwischengelagert, müssen dann aber einer Verwertung zugeführt werden. Zudem müsste beim ANU eine Errichtungs- und Betriebsbewilligung für Abfallanlagen eingeholt werden, sofern auf der Sammelstelle mehr als 100 t Abfälle pro Jahr anfallen würden. Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass auch für den allfälligen Betrieb einer Kompostierungsanlage beim ANU ein Gesuch für die Errichtung einer Abfallanlage eingereicht werden müsste (Art. 42 Abs. 2 KUSG i. V. m. Art. 1 Abs. 2 KUSV).

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:10 000 / 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021 vom 29. Juni 2022 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

F.

Der Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021 vom 29. Juni 2022 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf

1. Weiterer Anpassungsbedarf im Baugesetz

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Mit der vorliegenden Revision des Baugesetzes hat die Gemeinde Scharans in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende Grundlage bezüglich Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen geschaffen. Weiter wird die Gemeinde auch zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen im Bereich Baulandmobilisierung Gebrauch machen will. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 41 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt Scharans mutmasslich über richtig dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Scharans wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 29. Juni 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:

- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich der Kantonsanteil von 75 % der Mehrwertabgabe unabhängig der Erhöhung oder Senkung des Abgabesatzes nach dem ordentlichen Abgabesatz von 30 % berechnet (Art. 19l Abs. 1 KRG). Mehreinnahmen gehen in den kommunalen Fonds, bei reduzierten Einnahmen bleibt der Kantonsanteil grundsätzlich schadlos. Bei einem Mehrwertabgabesatz von weniger als 22,5 % bemisst sich der von der Gemeinde zu überweisende Kantonsanteil jedoch praxisgemäss auf der Basis des von ihr effektiv festgelegten Abgabesatzes.
2. Der **Zonenplan 1:10 000 / 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021** vom 29. Juni 2022 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 3. Der **Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung 2021** vom 29. Juni 2022 wird genehmigt.
 4. Der Gemeindevorstand Scharans wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
 5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
 7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Scharans, Fravgia 1, 7412 Scharans
 - HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
 - Region Viamala, Rathaus, Untere Gasse 1, Postfach 180, 7430 Thusis
 - Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, ewz Rechtsdienst, Tramstrasse 35, 8050 Zürich
 - Gebäudeversicherung Graubünden, Ottostrasse 22, 7001 Chur
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
 - Amt für Natur und Umwelt

- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, angular strokes that form a recognizable monogram.

Daniel Spadin

