

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

13. März 2018

Mitgeteilt den

14. März 2018

Protokoll Nr.

191

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scharans** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2017 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Ergänzungen)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 (Teilrevision)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 (Teilrevision)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Scharans die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Oktober 2017 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- 33 Kaufrechts-, Mehrwertausgleichs- und Entschädigungsverträge zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften und der politischen Gemeinde vom August bis Oktober 2017
- Gestaltungsleitfaden Dorfkern Scharans vom März 2017
- Entwicklungskonzept mit Richtprojekt St. Agatha vom 9. Januar 2017
- Dichtestudie Dorfkern Scharans vom 14. November 2014
- Räumliches Leitbild mit Schutz- und Entwicklungskonzept Scharans vom 23. Mai 2014.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. Mai 2017 einen Vorprüfungsbericht und mit Datum vom 12. Juni 2017 einen Nachtrag zu denkmalpflegerischen Belangen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Oktober 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. November 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 1. November 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Scharans um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Ortsplanungsvorlage beinhaltet im Wesentlichen die Mobilisierung und Entwicklung des Bauzonenbestandes in Scharans (Wohn-, Misch-, Zentrumszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) und dient hauptsächlich dem Schutz des historischen Ortskerns. Das Scharanser Ortsbild ist bezüglich des Kerns im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutsam eingestuft. Die Gemeinde hat gestützt auf das ISOS mit dem Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR) der HTW Chur und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ein Schutz- und Entwicklungskonzept vom 23. Mai 2014, eine Dichtestudie vom 14. November 2014 und ein bei Baugesuchen im Kerngebiet bereits angewendeter Gestaltungsleitfaden vom März 2017 erarbeitet. Diese Grundlagen bilden die wesentliche Basis der Ortsplanung.

Die Planung betrifft sowohl den historischen Dorfkern, in welchem hauptsächlich Auszonungen und Schutzfestlegungen vorgenommen wurden, als auch das rund 1 km entfernte und gut an die Nationalstrasse A13 angebundene Wohn- und Arbeitsgebiet St. Agatha nahe Fürstenaubruck, in welchem vorwiegend Um- und Einzonungen erfolgt sind.

1. Inhalte der Planung im historischen Dorfkern

Die Gemeinde hat im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 die für das Ortsbild wichtigen, ortstypischen und historisch wertvollen Bauten bezeichnet, und im Baugesetz wurden entsprechende Schutz- und Erhaltungsgrundregelungen erlassen.

Dazu diente der Gemeinde als Grundlage hauptsächlich das bisher im Baugesetz enthaltene Bauinventar.

Im Weiteren hat die Gemeinde die wesentlichen, für das Ortsbild wichtigen Freiräume, welche bislang als Bauzonenreserven dienten, ausgezont. Konkret sind Teile der Dorfzone (rund 6656 m²), der Wohn- und Gewerbezone (rund 1124 m²) sowie der Zone für öffentliche Anlagen (rund 5495 m²) der Obstwiesenzone und anderen obstwiesenähnlichen Zonen mit Schutzcharakter zugewiesen. Damit bleiben die für das Ortsbild wichtigen Freiräume und Obstgärten im historischen Dorfkern von Scharans erhalten. Zusätzliche, zwecks Arrondierung im Dorfkern vorgenommene geringfügige Um- und Einzonungen betragen 135 m² (Umzonung von Zone für öffentliche Anlagen in Dorfzone) resp. 98 m² (Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfzone).

2. Inhalte der Planung in St. Agatha bei Fürstenaubruck

Die Gemeinde hat im Wohn- und Arbeitsgebiet St. Agatha Um- und Einzonungen beschlossen. So hat sie anstelle der Landwirtschaftszone in drei Gebieten neue Wohnzonen (mit integrierten Verkehrszonen) von rund 15 964 m² festgelegt, wobei sie Folgeplanungen (Quartier- und Arealplanung) sowie eine Pflicht zur Überbauung innert acht Jahren statuiert hat. Zusätzlich wurde eine bereits überbaute Fläche von rund 315 m² in eine Wohn- und Gewerbezone eingezont. – Die vorgenommenen Umzonungen von Gewerbezone in Wohn- und Gewerbezone betragen 5385 m². Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan ist zudem eine Gefahrenzone 2 im Bereich der Einzonung südöstlich der Kantonsstrasse enthalten. Für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat die Gemeinde Scharans die benötigten Hydranten und Hauptleitungen im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 festgelegt.

Die neu geplanten Wohnquartiere in St. Agatha folgen einem detaillierten Entwicklungskonzept sowie einem Richtprojekt vom 9. Januar 2017. Das Richtprojekt – unterteilt in zwei Einzelrichtprojekte für die zwei grösseren Wohnquartiere – bildet integrierender Bestandteil der Vorlage und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage in den Folgeverfahren.

3. Weitere Inhalte der Planung

Ebenfalls Teil der Vorlage bildet eine Teilrevision des Baugesetzes (BauG) mit diversen Ergänzungen, wie u.a.:

- Bauberatungspflicht innerhalb der Dorfzone im Ortskern (Art. 2 BauG)
- Möglichkeit zur Erarbeitung von Arbeitshilfen (Art. 3 BauG)
- Bestimmungen zur Boden- und Baulandpolitik (Art. 6a BauG)
- Bestimmungen zum Ausgleich der Planungsvor- und Nachteile (Art. 6b BauG)
- Zonen- und Regelbauweisebestimmungen u.a. zum Schutz der Freiflächen im Ortskern (Art. 32a und Art. 32c BauG) und zur Umsetzung der geplanten Wohnquartiere in St. Agatha (Art. 32b und Art. 41 BauG).

Schliesslich hat die Gemeinde 33 Kaufrechts-, Mehrwertausgleichs- und Entschädigungsverträge mit den von den Aus- und Einzonungen betroffenen Grundeigentümerschaften abgeschlossen. Die aus der Planung entstehenden Planungsvorteile (Einzonungen) werden jeweils zu 40 % zugunsten der Gemeinde abgeschöpft. Die entstehenden Planungsnachteile (Auszonungen) werden monetär entschädigt. Einzelne Grundeigentümer haben sich die Möglichkeit ausbedungen, anstelle einer monetären Abgeltung Realersatz in Form von Bauland in St. Agatha zu erhalten.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan der Region Viamala (RRIP Viamala) übereinstimmt. In der Gemeinde Scharans sind u.a. die folgenden Sachbereiche von zentraler Bedeutung:

2. Siedlungsentwicklung und Erweiterung des Siedlungsgebiets

Scharans liegt gemäss Raumkonzept Graubünden vom 16. Dezember 2014 im sub-urbanen Raum. Nach dem geltenden regionalen Siedlungsentwicklungskonzept Viamala (SEK) gilt Scharans als wachstumsstarke Agglomerationsgemeinde. In diesen ist primär das Wohnen für Einheimische (Erstwohnungen) zu fördern und notwendiges Bauland zeitnah bereitzustellen. Dies soll vorwiegend im über die A13 gut erschlossenen St. Agatha nahe Fürstenaubruck erfolgen, da für das abgelegene Dorfgebiet Scharans gemäss SEK vollständig umfassende Siedlungsabgrenzungen bestehen. Einzonungen von unter drei Hektaren sowie solche, die vollständig kompensiert sind, benötigen keinen besonderen Eintrag im SEK. Gemäss RIP2000 sind sodann Erweiterungen des Siedlungsgebiets dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden kann und eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Einzonungen müssen gemäss RIP2000 sechs Anforderungen erfüllen (vgl. Richtplankapitel 5.3.1 „Siedlungsgebiet gezielt erweitern und differenziert beurteilen“).

Die Prüfung der Richtplanvorgaben erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang. Vorgreifend kann gesagt werden, dass die vorgenommenen Siedlungserweiterungen in St. Agatha die Vorgaben zu den Siedlungserweiterungen im Grundsatz erfüllen, wobei für zwei Einzonungsgebiete in St. Agatha das Genehmigungsverfahren aus Kompensationsgründen sistiert werden muss.

3. Siedlungsqualität

Im RIP2000 ist unter der Rubrik „Schützenswerte Ortsbilder und Objekte“ gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) folgender Siedlungsbereich innerhalb der Gemeinde Scharans aufgeführt:

- „Historischer Ortskern Scharans; Südansicht“ – Einstufung: national bedeutend

Im Grundsatz umfasst der Schutz der Ortsbilder und der Objekte nach RIP2000 die Bauten selbst, den Raum zwischen den Bauten sowie die engere und weitere Umgebung (vgl. B Leitüberlegungen – erstgenannter Grundsatz). Die Gemeinden sind angehalten, insbesondere den erforderlichen Schutz dieser Ortsbilder und Objekte im Rahmen der Ortsplanung zu sichern.

Die Gemeinde Scharans hat ein modellhaftes Schutz- und Entwicklungskonzept für das historisch wertvolle Ortsbild im Dorfkern von Scharans erarbeitet. Wichtig sind vor allem die Beibehaltung der Sichtachsen sowie die Freihaltung der Obstgärten und weiterer Zwischenräume mit prägenden Grünstrukturen und Brunnenplätzen. Über die Vorgaben der Ortsplanung und zusätzlich über den für die Beurteilung von Baugesuchen massgebenden Gestaltungsleitfaden können die für den Erhalt des Ortsbildes erforderlichen Massnahmen zweckmässig angeordnet werden. Die Ortsplanungsvorlage gilt raumplanerisch und hinsichtlich Siedlungsqualität als gutes Beispiel auch für andere gleichgelagerte Dorfsiedlungen im Kanton.

4. Verhältnis RIP2000 zum Entwurf des kantonalen Richtplans „Siedlung“

Im Weiteren ist ein Blick auf die Vorgaben des zukünftigen kantonalen Richtplans „Siedlung“ (KRIP-S) zu werfen. Gemäss Entwurf KRIP-S wird es voraussichtlich erforderlich sein, innert zwei Jahren ab Beschlussfassung über den KRIP-S ein gesamtheitliches räumliches Leitbild zu erarbeiten. Auf dieser Grundlage soll anschliessend eine Ortsplanungsrevision gemäss den Anforderungen des neuen KRIP-S erfolgen (Überprüfung der Bauzonen, Schutzzonen und anderweitigen Nutzungszonen; Anpassung des Baugesetzes an die übergeordneten Bestimmungen; Digitalisierung der Ortsplanung etc.).

Vorliegend ist also zu prüfen, ob die voraussichtlichen neuen Vorgaben des KRIP-S mit der Ortsplanungsvorlage womöglich bereits eingehalten werden können. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang, wobei bereits an dieser Stelle gesagt werden kann, dass die Ortsplanung der Gemeinde Scharans mit den voraussichtlichen Vorgaben des künftigen KRIP-S grundsätzlich im Einklang steht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Scharans unter Berücksichtigung der nötigen Genehmigungssistierungen bezüglich zweier Einzonungsgebiete in St. Agatha richtplankonform ist.

D.**Teilrevision Baugesetz (Ergänzungen)****1. Korrektur formeller Mangel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung des Gemeindevorstandes formelle Mängel in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Plänen) beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in Art. 55 BauG ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinn zugänglich ist. Bei Einfriedungen an Kantonstrassen gilt Art. 22 der Strassenverordnung für den Kanton Graubünden (StrV) und nicht, wie in Art. 55 BauG irrtümlich geschrieben wurde, Art. 24 StrV.

Mit Schreiben vom 4. Januar 2018 wurde der Gemeindevorstand Scharans vom ARE darüber informiert. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 8. Januar 2018 der Behebung des formellen Mangels in Art. 55 BauG zu (Korrektur: „Bei Einfriedungen an Kantonstrassen gilt Art. 22 StrV.“).

2. Materielles**a) Art. 32b (Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten)**

Art. 32b Abs. 7 BauG sieht vor, dass Bauvorhaben in der „Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten“ der BAB-Pflicht unterstehen, so wie dies für Nichtbauzonen gilt. Diese BAB-Pflicht ist von der Genehmigung auszunehmen. Die betroffenen Flächen sind nämlich als Bauzonen zu qualifizieren, da sie innerhalb der Einzonungsgebiete in St. Agatha liegen und hauptsächlich der Realisierung der erforderlichen befestigten Verkehrs- und Erschliessungsanlagen dienen.

Das ARE hat den Gemeindevorstand Scharans mit Schreiben vom 21. Februar 2018 darüber informiert. Mit Schreiben vom 6. März 2018 hat der Gemeindevorstand die Qualifikation der betroffenen Verkehrsflächen als Bauzone zur Kenntnis genommen. Er könne die Beurteilung nachvollziehen, weshalb er mit der Nichtgenehmigung grundsätzlich einverstanden sei. Alternativ könne Art. 32b BauG auch im Zuge der Quartierplanverfahren in die Quartierplanbestimmungen aufgenommen und in diesen die Verkehrsflächen verbindlich geregelt werden. So könne zusätzlich Raum für Pro-

jekte geschaffen werden, welche eine grössere Verdichtung mit besserer Überbauung und Wohnqualität zulasse.

Gegen den alternativen Vorschlag des Gemeindevorstands ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Indes kann die gänzliche Streichung von Art. 32b BauG gemäss Alternativvorschlag des Gemeindevorstands nicht in Frage kommen. Der Scharanser Souverän hat Art. 32b BauG hinsichtlich der Erfüllung des Planungskonzepts beschlossen, und weil sich Art. 32b BauG mit Ausnahme von Abs. 7 (BAB-Pflicht) als rechtskonform erweist, steht es der Regierung nicht zu, korrigierend einzugreifen. Vielmehr ist es Aufgabe des Gemeindevorstands und der Planungskommission, in einer nächsten Ortsplanungsrevision einen allfälligen, nicht mehr benötigten Artikel im Baugesetz durch den Souverän streichen zu lassen.

Das ARE wird beauftragt, die Nichtgenehmigung von Art. 32b Abs. 7 Baugesetz zu kennzeichnen resp. den Absatz ersatzlos zu streichen.

b) Art. 32a (Obstwiesenzone) und Art. 32c (Verkehrs- und Grünzonen mit obstwiesenähnlichen Qualitäten)

Gemäss Art. 32a BauG (Obstwiesenzone) und Art. 32c BauG (Verkehrs- und Grünzonen mit obstwiesenähnlichen Qualitäten) sind in den betroffenen Flächen nebst der Gewährleistung des Hauptzwecks der Freihaltung und des Erhalts der Obstbäume, der Gehölzstrukturen und der Obstwiesen u.a. geringfügige Klein- und Anbauten (ohne Wohn- und Arbeitsräume) sowie Autoabstellplätze mit sickerfähigem Bodenbelag erlaubt. Diese baulichen Nutzungsmöglichkeiten sind nur dann innerhalb dieser Zonen zulässig, wenn sich keine andere Lösung ausserhalb bewerkstelligen lässt.

Grundsätzlich ist gegen diese Nutzungsmöglichkeiten nichts einzuwenden. Für eine konzeptgetreue Umsetzung der Bestimmungen ist jedoch entscheidend, dass die mit den Bestimmungen verfolgten Hauptzwecke – die Freihaltung und der Erhalt der wertvollen Strukturen und Flächen im Ortskern – nicht durch übermässige Nebennutzungen untergraben werden. Um dem eigentlichen Sinn und Zweck der Bestimmungen Nachdruck zu verleihen, werden Art. 32a und Art. 32c BauG mit der Auflage genehmigt, dass sinngemäss Autoabstellplätze sowie Klein- und Anbauten nur bei tat-

sächlich ausgewiesenem Bedarf sowie reversibel (ohne Fundamentierung) erstellt werden dürfen. In jedem Fall ist dabei Zurückhaltung geboten. Das Gartenbild, u.a. bestehend aus Obstgärten, Bepflanzungen, Umzäunungen und historischen Umfassungsmauern, darf nicht geschmälert resp. nachteilig vermindert werden.

Das ARE hat den Gemeindevorstand Scharans mit Schreiben vom 21. Februar 2018 über die ins Auge gefasste Auflage informiert. Mit Schreiben vom 6. März 2018 hat der Gemeindevorstand keine Einwände geäussert. Entsprechend werden Art. 32a und Art. 32c BauG im Sinne des Vorschlags des ARE und im Sinne der Erwägungen mit der besagten Auflage genehmigt.

Das ARE wird beauftragt, die Auflage jeweils in Art. 32a BauG und Art. 32c BauG zu kennzeichnen.

c) Art. 6a und 6b (Boden- und Baulandpolitik sowie Abgeltungen)

Im Dezember 2017 hat die Regierung den Entwurf für eine Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) in die Vernehmlassung gegeben. Es ist geplant, bezüglich Boden- und Baulandpolitik sowie angemessenem Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile direkt anwendbare kantonale Vorschriften zu erlassen, welche anderslautenden kommunalen Regelungen vorgehen.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ihre vorliegenden Regelungen zur Boden- und Baulandpolitik (Art. 6a BauG) und über die Mehr- und Minderwertabgeltung (Art. 6b BauG) je nach Ergebnis der KRG-Revision im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und allenfalls anzupassen sein werden.

d) Art. 2 (Bauberatungspflicht innerhalb der Dorfzone)

Die Pflicht zum Beizug der Bau- oder Gestaltungsberatung innerhalb der Dorfzone trägt den erforderlichen Bestrebungen zum Erhalt und Schutz der bautypologischen Eigenheiten und Qualitäten des national bedeutsamen Ortsbildes in zweckmässiger Weise Rechnung.

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, Gestaltungsfachleute in ortsbaulich und gestalterisch heiklen Gebieten sowie auch in

Neubauquartieren regelmässig beizuziehen. Auch der Gemeinde Scharans wird vor diesem Hintergrund empfohlen, entsprechende Fachleute grundsätzlich immer, also bei jedem Bauvorhaben, beizuziehen, dies auch bei den geplanten Neubauquartieren in St. Agatha zur Erreichung der angestrebten hohen Siedlungsqualität.

Im Übrigen gibt die am 25. Oktober 2017 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 (Teilrevision)

1. Beurteilung der Planung unter dem Aspekt der Kompensationspflicht

1.1 Ungenügende Kompensation

Art. 38a Abs. 2 RPG sieht vor, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans (Richtplan „Siedlung“; KRIP-S) im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Wie unter Abschnitt B dargelegt, stehen den gesamthaft beschlossenen Einzonungen von rund 16 377 m² Auszonungen von rund 13 275 m² gegenüber. Es besteht somit ein Einzonungsüberschuss. Dieser vergrössert sich noch insofern, als nicht die gesamten 13 275 m² als Kompensationsfläche anerkannt werden können. Grundsätzlich können nämlich nur zusammenhängende sowie nicht befestigte Auszonungsflächen für die Kompensation der Einzonungen angerechnet werden. Die Auszonungen der Freiflächen müssen zudem geeignet sein, die Erhaltung der wertvollen Grünräume und Obstgärten sowie den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Bauten und Anlagen im Sinne des ISOS in angemessener Weise sicherzustellen.

Im Lichte dieser Anforderungen kann vorliegend von der gesamthaften Auszonungsfläche von 13 275 m² lediglich ein Anteil von rund 9430 m² als Kompensationsfläche anerkannt werden. Die restlichen Auszonungsflächen von rund 3845 m² können nicht für die Kompensation der Einzonungen in St. Agatha (16 279 m²) und Scharans (98 m²) angerechnet werden. Sie sind entweder teilweise befestigt / überbaut (Spiel-feld, Schwimmbecken, Parkplatz etc.), oder sie hängen nicht mit anderen freizuhal-tenden Freiflächen zusammen, sondern liegen räumlich isoliert. Im Ergebnis sind vom Total der Einzonungen von rund 16 377 m² somit nur rund 9430 m² kompensiert und rund 6947 m² nicht kompensiert. Die für die Kompensation anerkannten Flächen von total 9430 m² sind im vom ARE angefertigten Plan „Kompensationsberechnung: Für die Kompensation anrechenbare Flächen (gelbe Umrandung)“ vom 26. Januar 2018 / 16. Februar 2016 dargestellt.

Somit ist von der festgelegten Bauzonenerweiterung von rund 16 377 m² nur ein Teil von rund 9430 m² durch Auszonungen kompensiert. Folglich kann zum Vor herein auch nur ein Teil von rund 9430 m² genehmigt werden. Das Genehmigungsverfahren für die restliche, nicht kompensierte Einzonungsfläche ist im Sinne einer Etappierung zu sistieren, bis sich auch für diese Teile eine Kompensationslösung ergibt.

Die Gemeinde wendet in ihrem Anhörungsschreiben vom 6. März 2018 in diesem Zusammenhang sinngemäss ein, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb nur ein Teil der Auszonungsfläche als Kompensationsfläche angerechnet werden könne. Insbesondere die nicht zur Kompensation angerechneten Flächen im Bereiche der Parzel-len Nr. 179, 331, 336 und 335 würden das Kernstück der vorliegenden Ortsplanungs-revision bilden. Die Fläche betrage total 1941 m². Es würden sich keine Bauten und Anlagen darauf befinden, welche die betroffene Fläche als überbaut erscheinen las-se und dem räumlichen Konzept der Gemeinde entgegenstehen. Das Spielfeld sei nicht befestigt, sondern sickerfähig. Das gesamte Gebiet im Dorfkern bilde den zent-ralen Grünraum, dessen Freihaltung für die Gemeinde besonders wichtig sei. Der Umstand, dass ein Teil der Parzelle Nr. 337 nicht ausgezont sei und den Freiraum daher unterbreche, bilde keinen Grund für die Nichtanrechnung des Restes, zumal dieser Parzellenteil in einem künftigen Planungsschritt auch gegen den Willen des Grundeigentümers ausgezont bzw. mittels Planungszone gesichert werde. Damit sei der Zusammenhang in Zukunft sichergestellt, weshalb sich die Berücksichtigung als

Kompensationsfläche bereits jetzt rechtfertige. Zusammenfassend ergäbe sich somit eine kompensationsfähige Fläche von neu 11 371 m² (9430 m² + 1941 m²).

Die Regierung hat grundsätzlich Verständnis für diese Äusserungen, dies vor allem auch im Lichte des Vorprüfungsberichts des ARE, worin noch davon ausgegangen worden war, dass die gesamte Auszonungsfläche zu Kompensationszwecken herangezogen werden könne. Eine nähere juristische Beurteilung hat indessen ergeben, dass es im Lichte der vorstehend erwähnten Grundsätze, wonach nur zusammenhängende sowie nicht befestigte Auszonungsflächen für die Kompensation der Einzonungen angerechnet werden können, rechtlich nicht statthaft ist, vorliegend sämtliche Auszonungsflächen als Kompensationspotential zu berücksichtigen. Die von der Gemeinde gewünschte Anrechnung der Flächen im Bereich der Parzellen Nr. 179, 331, 336 und 335 scheitert im Moment daran, dass die Auszonung oder zumindest die planungszonengestützte Sicherung des fraglichen Teils der Parzellen Nr. 337 effektiv noch nicht erfolgt sind. Sobald die Gemeinde die angekündigte Auszonung oder zumindest planungszonenmässige Sicherung bewerkstelligt hat, wird die Anrechnung der von der Gemeinde erwähnten 1941 m² (plus die Fläche des zusätzlich ausgezonten oder gesicherten Teils der Parzelle Nr. 337) kompensationsfähig sein.

1.2 Konsequenz: Sistierung des Genehmigungsverfahrens bezüglich nicht-kompensierter Einzonungsflächen

Ist nach dem Gesagten somit davon auszugehen, dass vorliegend nur eine Fläche von 9430 m² als Einzonungskompensationsfläche anerkannt werden kann, kann folglich auch nur eine entsprechend grosse Einzonungsfläche genehmigt werden; bezüglich der restlichen Einzonungsflächen ist das Genehmigungsverfahren zu sistieren. Zu prüfen ist, welche Einzonungen genehmigt und welche sistiert werden sollen.

Die von der Gemeinde beschlossenen Einzonungsflächen lassen sich wie folgt unterteilen:

- St. Agatha 1 (rund 8949 m²)

Einzonung für Neubauquartier im Bereich der Parzellen Nr. 450, 1257 und 1304

Eigentümerschaft: Gemeinde: Parz. Nr. 450 (ca. 6189 m²)

Private: Parz. Nr. 1257 und 1304 (ca. 2760 m²)

- **St. Agatha 2 (rund 5324 m²)**
Einzonung für Neubauquartier im Bereich der Parzelle Nr. 415
Eigentümerschaft: Bürgergemeinde
- **St. Agatha Marktwies (rund 1691 m²)**
Einzonung für Wohnüberbauung im Bereich der Parzelle Nr. 421
Eigentümerschaft: Gemeinde
- **Zwei Kleinezonungen (total rund 413 m²)**
Parzelle Nr. 419 in St. Agatha (ca. 315 m²)
Parzelle Nr. 1353 in Scharans (ca. 98 m²)

Mit Schreiben vom 21. resp. 23. Februar 2018 hat das ARE der Gemeinde resp. der Bürgergemeinde Scharans einen Vorschlag über die Genehmigung / Sistierung zu- kommen lassen und den beiden Gemeinden zugleich die Gelegenheit eingeräumt, sich dazu zu äussern. Der Vorschlag geht dahin, dass St. Agatha 1 (sowie die beiden Kleinezonungen von total 455 m²) genehmigt werden sollen und St. Agatha 2 sowie St. Agatha Marktwies sistiert werden sollen, bis eine akzeptierbare Kompensations- lösung vorliegt. Das ARE begründete diesen Vorschlag stichwortartig wie folgt:

- St. Agatha 1 ist angesichts vieler Kaufrechts-, Mehrwertausgleichs- und Entschä- digungsverträgen eng verknüpft mit den Auszonungen im Dorfkernbereich; wird St. Agatha 1 nicht genehmigt, kommen die Auszonungen im Dorfkern und damit das gesamte Planungskonzept mit dem Flächen- und Entschädigungsausgleich nicht zum Tragen. Die ganze Planung wäre gefährdet. Eine derartige Verknüpfung besteht im Verhältnis zu St. Agatha 2 und St. Agatha Marktwies nicht. Vor diesem Hintergrund erweist sich eine Genehmigung der Einzonung St. Agatha 1 für die politische Gemeinde von grösserer Bedeutung als eine Genehmigung der anderen Einzonungen.
- Von den 24 in St. Agatha 1 geplanten Wohnungen sind per Ende Februar 2018 deren 18 reserviert; eine so hohe Reservationsquote besteht in den anderen zwei Vergleichsgebieten nicht.
- Für eine Realisierung der in St. Agatha 1 vorgesehenen Überbauung sind die Pla- nungsarbeiten schon weit fortgeschritten. Die erforderliche Quartierplanung ist be- reits in Vorbereitung. Die anderen zwei Gebiete schneiden diesbezüglich etwas schlechter ab, obschon sie zumindest verkehrstechnisch gut erschlossen sind.

Die Einzonungsgebiete St. Agatha 2 und Marktwies erfordern nebst der vorgesehenen Folgeplanung (Quartierplanung resp. Arealplanung) zusätzliche zeitintensive Planungsleistungen (bezüglich des Projekts zur Verlegung der Stromanlagen der ewz bei St. Agatha 2 resp. bezüglich gesamtheitliches Überbauungskonzept und koordinierte Arealplanung bei der Marktwies mit der Stadt Fürstenu). Mit St. Agatha 1 kann die Gemeinde den in Scharans vorhandenen hohen Siedlungsdruck mit anderen Worten besser resp. rascher aufnehmen als mit den anderen zwei Gebieten.

- Last but not least deckt sich die Einzonungsfläche St. Agatha 1 ziemlich genau mit dem anrechenbaren Kompensationspotenzial, was auch insofern einen sauberen und nachvollziehbaren Genehmigungs- / Sistierungsentscheid zulässt.

Aus den vom ARE in den erwähnten Schreiben dargelegten und vorstehend zusammengefassten Gründen ist es auch für die Regierung naheliegend und unter allen Aspekten am zweckmässigsten, dem Einzonungsgebiet St. Agatha 1 genehmigungsmässig vor den beiden anderen Einzonungsgebieten vorderhand den Vorrang zu geben. Auch der Gemeindevorstand Scharans gibt St. Agatha 1 erste Einzonungspriorität (sofern tatsächlich nur 9430 m² als anrechenbare Kompensationsfläche anerkannt werden können).

Der Politischen sowie der Bürgergemeinde Scharans wurde wie erwähnt die Gelegenheit geboten, sich zum Genehmigungs- / Sistierungsvorschlag des ARE zu äussern. Davon machten beide Gemeinden mit Eingaben vom 6. März resp. 4. März 2018 Gebrauch.

Die Politische Gemeinde Scharans äusserte vor allem ihr Unverständnis in Bezug auf die Beschränkung des Kompensationspotenzials auf 9430 m². Darauf wurde vorstehend bereits eingegangen. Im Übrigen machte die Politische Gemeinde Ausführungen in Bezug auf den Bedarf. Darauf braucht vorliegend indessen nicht weiter eingegangen zu werden, zumal die Sistierung / Etappierung von St. Agatha 2 und St. Agatha Marktwies sich bereits aus Kompensationsgründen aufdrängt. Soweit die Gemeinde die Bedeutung einer Genehmigung der Einzonung von St. Agatha Marktwies erwähnt, bleibt darauf hinzuweisen, dass es ihr trotz der vorläufigen Sistierung

dieser Genehmigung unbenommen bleibt, den erforderlichen Arealplan zusammen mit der Nachbargemeinde wie geplant in Angriff zu nehmen.

Die Bürgergemeinde zeigt sich befremdet, dass die Genehmigung nicht wie in der Vorprüfung in Aussicht gestellt erfolgen könne. Dafür hat die Regierung Verständnis. Dennoch steht es ihr nicht zu, eine Kompensationslösung zu akzeptieren, die aus den bereits dargelegten Gründen als widerrechtlich bezeichnet werden muss. Soweit die Bürgergemeinde (und sinngemäss auch die Politische Gemeinde) die Frage nach dem Schicksal des bereits unterschriebenen Mehrwertabschöpfungsvertrags zwischen der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde aufwerfen, bleibt darauf hinzuweisen, dass dieser Vertrag jedenfalls wegen der vorliegend anzuordnenden Sistierung / Etappierung nicht hinfällig wird. Sistieren heisst nicht Genehmigungsverweigerung, sondern bedeutet lediglich Aufschub der Genehmigung. Auch der Umstand, dass dereinst das kantonale Raumplanungsgesetz mutmasslich eine abschliessende kantonale Regelung über die Mehrwertabschöpfung enthalten wird, tangiert bereits bestehende vertragliche Lösungen nicht. Der KRG-Revisionsentwurf sieht jedenfalls keine Rückwirkung seiner Mehrwertabschöpfungsregelung auf Zonenplanungen vor, die von den Gemeinden (wie vorliegend) vor dem Inkrafttreten der KRG-Revision beschlossen worden sind.

1.3 Fazit

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass St. Agatha 1 sowie die beiden Kleineinzonungen von total 413 m² genehmigt werden, wogegen das Genehmigungsverfahren für die Einzonung für das Neubauquartier St. Agatha 2 auf der Parzelle Nr. 412 im Umfang von 5324 m² und für die Einzonung der Marktwies auf der Parzelle Nr. 421 im Umfang von 1691 m² im Sinne einer Etappierung aus kompensationsrechtlichen Gründen sistiert werden muss, bis eine akzeptierbare Kompensationslösung vorliegt.

2. Prüfung der Einzonung St. Agatha 1

2.1 Bedarf

Die Einzonung St. Agatha 1 ist zweifellos durch einen entsprechenden Bedarf abgedeckt. Das zeigt sich schon daran, dass per Ende Februar 2018 bereits 18 Bauplätze resp. Wohnhausbereiche für rund 70 Personen reserviert sind. In St. Agatha betrifft

dies mehrheitlich gemeindeeigenen Boden sowie Boden der Bürgergemeinde und von einzelnen wenigen Privaten.

2.2 Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit des eingezonten Landes in St. Agatha 1 resp. die Bau- oder Veräusserungspflicht bei Nichtüberbauung wurde über die Regelungen in Art. 6a und 6b BauG (Überbauungspflicht innerhalb von acht Jahren; Kaufoption zugunsten der Gemeinde) sowie über die Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 (vgl. „mit Überbauungspflicht“) zweckmässig geregelt. Der grösste Teil der Fläche steht ohnehin im Eigentum der Politischen Gemeinde, weshalb die Verfügbarkeit erst recht als gewährleistet bezeichnet werden kann.

2.3 Leitbild / Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Der Planung liegt ein räumliches Leitbild mit Schutz- und Entwicklungskonzept vom 23. Mai 2014 sowie eine Dichtestudie über den Dorfkern vom 14. November 2014 zu Grunde. Im Weiteren liegt Scharans gemäss Raumkonzept Graubünden vom 16. Dezember 2014 – wie unter Abschnitt C Ziffer 1 dargelegt – im suburbanen Raum. Nach dem SEK ist in Scharans als wachstumsstarke Agglomerationsgemeinde primär das Wohnen für Einheimische (Erstwohnungen) zu fördern und zeitnah Bauland bereitzustellen. Dies vorwiegend in St. Agatha, da für das Dorfgebiet Siedlungsabgrenzungen bestehen.

Die Überbauung von St. Agatha folgt sodann einem detaillierten Entwicklungskonzept samt Richtprojekt vom 9. Januar 2017. Das in der Vorlage 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. Es dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage bei den Folgeverfahren (Quartierplan- resp. Baubewilligungsverfahren). Abweichungen sind nur bei Erreichen einer gleichwertigen Qualität zulässig.

2.4 Anforderungen des KRIP-S

Der kurz vor der Verabschiedung stehende KRIP-S verlangt im Wesentlichen, dass in Neubaugebieten innerhalb einer suburbanen Gemeinde wie Scharans eine hohe bau-

liche Dichte vorzusehen (Minstdichte: Ausnützungsziffer AZ 0.8) ist und diese zwingend bis zu mindestens 80 % auch realisiert wird. Gleichzeitig hat eine Aufwertung und Belegung des Ortskerns anhand von architektonisch-gestalterischen und ortsbaulichen Qualitäten zu erfolgen. Zudem muss grundsätzlich im Bereich eines Neubaugebiets eine öV-Güteklasse von mindestens „D“ (im vorliegenden Fall ein 40'-Takt) gewährleistet sein.

Bezüglich Minstdichte weist der PMB aus, dass anhand des Richtprojekts für das Neubauquartier St. Agatha 1 eine theoretische AZ von 0.8 erreicht und auch realisiert werden kann (Minstdrealisierung von 80 %). Die Umsetzung des Richtprojekts über die Quartierplanung und über die einzelnen Baubewilligungsverfahren ist durch die Vorgaben im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 sowie im Baugesetz (Art. 41, Zonenschema) ausreichend gewährleistet.

Das zugunsten des Ortsbildschutzes von Scharans aufgearbeitete Entwicklungskonzept für den Dorfkern gilt aus raumplanerischer Sicht als Vorzeigeprojekt in Hinblick auf die Vorgaben des KRIP-S. Die geplanten Massnahmen dienen in gewünschter Weise einerseits zum Schutz und andererseits der massvollen Weiterentwicklung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten im Dorfkern.

Lediglich bei der öV-Güteklasse besteht noch ein Mangel. St. Agatha weist eine öV-Güteklasse „E“ aus (Studentakt anstelle 40'-Takt). Drei Fahrten mehr pro Tag müssten gemäss Abklärungen der Gemeinde bei der dem Neubauquartier St. Agatha 1 nächstgelegenen öV-Haltestelle erfolgen, um eine Aufklassierung auf „D“ zu erreichen. Dahingehende Massnahmen sind seitens der Gemeinde beim zuständigen Amt für Energie und Verkehr (AEV) bereits angemeldet und sollen im Rahmen der Folgeverfahren und spätestens bei der Umsetzung der öV-Vision 2025 geprüft resp. realisiert werden. Die Gemeinde wird diesbezüglich ersucht, diese Pendezenz nicht ausser Acht zu lassen und die erforderliche Takterhöhung in den nächsten Planungsschritten (Quartierplanverfahren) voranzutreiben.

Es zeigt sich also, dass die Vorgaben des KRIP-S bezüglich des Neubauquartiers St. Agatha 1 grundsätzlich bereits erfüllt werden können (mit Ausnahme der nur geringfügig abweichenden öV-Güteklasse „E“ anstatt „D“).

2.5 Hecken und Feldgehölze

Entlang des auf den Strassen-Parzellen Nr. 410 und 451 führenden historischen Verkehrsweges Veia Veglia im Bereich des Neubauquartiers St. Agatha 1 verläuft auf den Parzellen Nr. 1257 und 1304 praktisch durchgehend eine kleine Bestockung (Hecke). Diese kennzeichnet den Siedlungsrand und bildet ein wichtiges Strukturelement sowohl in Bezug auf den historischen Verkehrsweg (IVS-Objekt, siehe nachstehend) als auch in Bezug auf die zu überbauende Freifläche. Der bestmögliche Erhalt dieses schützenswerten Strukturelements ist entsprechend von öffentlichem Interesse. Dies hat die Gemeinde erkannt und gemäss PMB vorgesehen, die vorhandenen Bestockungen auf Grundlage des Richtprojekts zu erhalten, allenfalls zu ergänzen und über die Quartierplanung schliesslich verbindlich zu sichern.

Allfällige Beeinträchtigungen oder gar die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen erfordern gemäss Art. 17a des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG) ein Heckenentfernungsgesuch und eine Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements (EKUD) im Baubewilligungsverfahren, oder – sofern sich die Möglichkeit bietet – bereits im vorgängigen Quartierplanverfahren. Ob die besagte Hecke, wie von der Gemeinde vorgesehen, ausreichend gesichert sein wird, kann erst im Rahmen des anstehenden Quartierplanverfahrens beurteilt werden.

Zu diesem Zweck wird die Gemeinde Scharans angewiesen, den Quartierplan für das Neubauquartier St. Agatha 1 vor dessen Erlass dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung einzureichen. Dabei wird das ANU zu prüfen haben, ob die schützenswerte Hecke entlang des historischen Verkehrsweges Veia Veglia im Quartierplan ausreichend gesichert wurde, oder ob im Baubewilligungsverfahren bei Vorhaben im Bereich der Hecke die Einreichung eines Heckenentfernungsgesuchs erforderlich sein wird.

2.6 Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (Veia Veglia)

Die auf den Strassen-Parzellen Nr. 410 und 451 führende Veia Veglia ist ein historischer Verkehrsweg und im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung verzeichnet (Objekt Nr. GR 25.2.1). Die Gemeinde sieht vor, die noch vorhandenen schützenswerten Substanzen (Mauer-

reste) auf Grundlage des Richtprojekts zu erhalten, sichtbar zu machen und, wo es sich anbietet, angemessen zu ergänzen.

Die Gemeinde wird ersucht, den Umgang mit den schützenswerten Substanzen und deren Weiterentwicklung im Rahmen der für das Richtprojekt anstehenden Quartierplanung zu sichern und die vorgesehenen Massnahmen vorgängig mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Archäologischen Dienst abzusprechen.

2.7 Zufahrt und Bepflanzungen im Bereich der Kantonsstrasse

Der infolge des Neubauquartiers St. Agatha 1 entstehende Mehrverkehr erfordert eine neue Bewilligung seitens des Tiefbauamtes Graubünden für den Anschluss der Veia Veglia an die Kantonsstrasse (Art. 52 Abs. 1 und 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG). Im Zuge des Quartierplanverfahrens ist der Anschluss an die Kantonsstrasse gemäss der VSS-Norm SN 640 050 „Grundstückszufahrten“ zu planen, wobei auch die notwendigen Sichtfelder anhand der VSS-Norm SN 640 273a „Sichtfelder in Knoten in einer Ebene“ zu gewährleisten sind. Bepflanzungen sind gemäss der erwähnten VSS-Norm SN 640 273a so zu erstellen und zu unterhalten, dass diese die Sichtfelder der Zufahrten nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde wird ersucht, bei der Planung der Kantonsstrasseneinmündung frühzeitig das Tiefbauamt und die Kantonspolizei miteinzubeziehen.

3. Prüfung der Kleineinzonungen (Parzellen Nr. 419 und 1353)

Die zwecks Arrondierung vorgenommenen Einzonungen der bereits überbauten Parzelle Nr. 419 in St. Agatha von rund 315 m² (Landwirtschaftszone in Wohn- und Gewerbezone) und der Parzelle Nr. 1353 in Scharans von rund 98 m² (Landwirtschaftszone in Dorfzone) hängen ebenfalls mit dem Planungskonzept zusammen und sind unbestritten. Von der übrig bleibenden Bauzonenkompensation von rund 481 m² konsumieren diese 413 m². Damit verbleibt vorliegend ein Auszonungsüberhang von 68 m². Dieser Auszonungsüberhang kann im Rahmen einer künftigen Genehmigung einer nächsten Einzonungs-Etappe als Kompensationsfläche angerechnet werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 (Teilrevision) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.**Genereller Erschliessungsplan 1:1000 (Teilrevision)**

Die Gemeinde Scharans verfügt über einen im Jahr 2013 rechtskräftig gewordenen Generellen Entwässerungsplan. Aufgrund der Siedlungserweiterung in St. Agatha und der dadurch ausgelösten Bauentwicklung besteht für diesen in den nächsten Jahren Anpassungsbedarf. Die Gemeinde wird ersucht, den Generellen Entwässerungsplan im Sinne der Weisung über die Bearbeitung von Generellen Entwässerungsplänen des ANU vom 1. November 2013 gelegentlich an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 vom 25. Oktober 2017 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.**Weitere erforderliche Planungen: Anstehende Totalrevision der Ortsplanung aufgrund des KRIP-S**

Gemäss Entwurf KRIP-S wird es voraussichtlich erforderlich sein, innert zwei Jahren ein gesamtheitliches räumliches Leitbild zu erarbeiten. Auf dieser Grundlage sollen anschliessend die Arbeiten zu einer umfassenderen Revision der Ortsplanung erfolgen (Überprüfung der weiteren Bauzonen, Schutzzonen und anderweitigen Nutzungszonen; Anpassung Baugesetz an die übergeordneten Bestimmungen; Digitalisierung der Ortsplanung etc.). Die Gemeinde Scharans wird vor diesem Hintergrund ersucht, die vorliegende Ortsplanung resp. das heutige räumliche Leitbild mit dem Schutz- und Entwicklungskonzept als Basis für die anstehenden Revisionsarbeiten zu verwenden und von diesem ausgehend die weiteren erforderlichen Planungsmassnahmen zu definieren.

Bezüglich der erhaltenswerten und schützenswerten Bauten und Anlagen sind aus denkmalpflegerischer Sicht nebst den weiteren von der Gemeinde vorgesehenen Schutzfestlegungen bezüglich wertvoller Hochbauten auch die bisher noch ungenügend bearbeiteten Themen wie Brunnen und Brunnenplätze, Mauern, Einfriedungen

der Obstgärten, historische Verkehrswege sowie auch der Umgang mit Solaranlagen in der anstehenden Totalrevision zu erarbeiten. Der Gemeinde wird empfohlen, in diesen Zusammenhang wiederum die Denkmalpflege in die Planungsarbeiten mit einzubeziehen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. Oktober 2017 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Ergänzungen)** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen, Vorbehalten, Hinweisen, Empfehlungen und Anliegen genehmigt:
 - a) Bei der Ergänzung von Art. 55 Abs. 2 BauG wird der Verweis auf Art. 24 StrV in Art. 22 StrV korrigiert.
 - b) Art. 32b Abs. 7 BauG, worin Bauvorhaben in der „Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten“ der BAB-Pflicht unterstellt werden, wird nicht genehmigt.
 - c) Die Art. 32a und Art. 32c BauG werden mit folgender Auflage genehmigt:
 - „Autoabstellplätze sowie Klein- und Anbauten dürfen nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie reversibel (ohne Fundamente) erstellt werden. Bei der Realisierung von Autoabstellplätzen und Kleinbauten ist Zurückhaltung geboten. Das Gartenbild, u.a. bestehend aus Obstgärten, Bepflanzungen, Umzäunungen und historischen Umfassungsmauern, darf nicht geschmälert resp. nachteilig vermindert werden.“
 - d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen von Art. 6a und 6b BauG bezüglich Boden- und Baulandpolitik sowie Mehr- und Minderwertabgeltung zu gegebener Zeit an die zukünftigen neuen Vorschriften des KRG über die Verfügbarkeit der Bauzonen und über den angemessene

nen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen anzupassen sein werden.

- e) Dem Gemeindevorstand wird empfohlen, die Gestaltungsfachleute regelmässig beizuziehen, dies insbesondere beim geplanten Neubauquartier in St. Agatha.
- f) Der Gemeindevorstand wird ersucht, den Gestaltungsleitfaden vom März 2017 laufend weiterzuentwickeln und für das gesamte Gemeindegebiet eine ortsbaulich qualitätsvolle Gestaltungspraxis zu pflegen.

2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 (Teilrevision) vom 25. Oktober 2017 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Feststellungen, Anweisungen und Anliegen genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren für die Einzonung für das Neubauquartier St. Agatha 2 (Parzelle Nr. 412 im Umfang von 5324 m²) sowie für die Einzonung der Marktwies (Parzelle Nr. 421 im Umfang von 1691 m²) wird im Sinne einer Etappierung sistiert, bis einzeln oder für beide Gebiete gleichzeitig eine akzeptierbare Kompensationslösung vorliegt.
- b) Die für die Kompensation der genehmigungsfähigen Einzonungen von total 9362 m² (St. Agatha 1: 8949 m²; Kleineinzonungen: 413 m²) anrechenbaren Auszonungsflächen sind im vom Amt für Raumentwicklung (ARE) angefertigten Plan „Kompensationsberechnung: Für die Kompensation anrechenbare Flächen (gelbe Umrandung)“ vom 26. Januar 2018 / 16. Februar 2016 dargestellt.
- c) Der Gemeindevorstand Scharans wird angewiesen, den Quartierplan für das Neubauquartier St. Agatha 1 dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung einzureichen. Konkret wird das ANU zu prüfen haben, ob die schützenswerte Hecke entlang des historischen Verkehrsweges Veia Veglia im Quartierplan ausreichend gesichert wurde oder ob im Baubewil-

ligungsverfahren bei Vorhaben im Bereich der Hecke die Einreichung eines Heckenentfernungsgesuchs erforderlich sein wird.

- d) Der Gemeindevorstand Scharans wird ersucht, im Quartierplan für das Neubauquartier St. Agatha 1 die schützenswerten Elemente (Mauern) entlang der Veia Veglia zu sichern und deren Weiterentwicklung aufzuzeigen, dies in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Archäologischen Dienst.
 - e) Der Gemeindevorstand Scharans wird ersucht, bei der Planung der Einmündung der Veia Veglia in die Kantonsstrasse (Erschliessung des Neubauquartiers St. Agatha 1) frühzeitig das Tiefbauamt und die Kantonspolizei miteinzubeziehen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 (Teilrevision)** vom 25. Oktober 2017 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen genehmigt:
- Der Gemeindevorstand Scharans wird ersucht, den Generellen Entwässerungsplan infolge der Bauentwicklung in St. Agatha gelegentlich an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
4. Der Gemeindevorstand Scharans wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Oktober 2017 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Vorbehalte, Auflage und Anweisung innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand Scharans sorgt für die Nachführung der Nutzungsplan-
daten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nut-
zungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden
können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30
Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden ein-
gereicht werden resp. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abge-
wiesen worden sind.

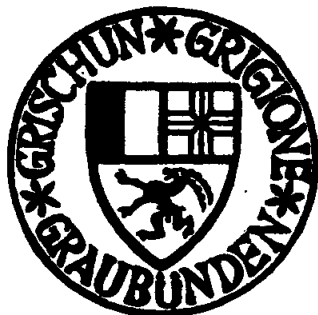
9. Mitteilung an:

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

D. Spadin

Daniel Spadin