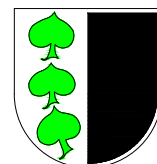


KANTON  
GRAUBÜNDEN



GEMEINDE  
SCHARANS



---

GENEHMIGUNG





**Teilrevision Ortsplanung 2021**

**Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Auftrag: 80'0002.0005  
Ort, Datum: Thusis, 07.11.22  
Seite: 1  
Speicherort: r:\public\80.ro\80\_0002\_scharans\80\_0002.0005\_teilrevision\04 genehmigung\02 berichte - ergänzung baugesetz\20220711\_pmb\_tr\_scharans.docx  
Auftrag: Scharans, Teilrevision Ortsplanung 2021



[www.hmq.ch](http://www.hmq.ch)  
[admin@hmq.ch](mailto:admin@hmq.ch)

 **Architektur- und  
Gebäudevermessung**  
 **Vermessung und  
Geoinformation**  
 **Bauprojekte und  
Projektmanagement**  
 **Raumentwicklung,  
Verkehrs- und  
Umweltplanung**

## Impressum

### Auftraggeber

Gemeinde Scharans  
Fravgia 1  
CH-7412 Scharans  
Kontaktperson: Herr Felix Tschalèr

### Zeitspanne der Planung

Abgabe zur Vorprüfung: 30.09.2021  
Mitwirkungsaufgabe: 12.05.2022 bis 11.06.2022  
Beschluss Gemeindeversammlung: 29.06.2022

### Verfasser des Berichtes

HMQ AG  
Reto Barandun, BSc FHO Raumplanung  
Schützenweg 8  
CH-7430 Thusis  
Fon + 41 81 650 05 05  
Fax + 41 81 650 05 06  
[www.hmq.ch](http://www.hmq.ch)  
[admin@hmq.ch](mailto:admin@hmq.ch)

CH-7430 Thusis  
Schützenweg 8  
Fon +41 81 650 05 05

CH-7018 Flims  
Promenada 14d  
Fon +41 81 920 91 20

CH-8001 Zürich  
Grossmünsterplatz 1  
Fon +41 44 925 50 00

CH-4800 Zofingen  
Vordere Hauptgasse 104  
Fon +41 62 752 00 22

CH-7000 Chur  
Sonnhaldestrasse 1  
Fon +41 81 353 50 27

CH-7077 Valbella  
Voa la Schena 2  
Fon +41 81 637 07 07

Bericht

Verfasst:	RBa	27.09.21	1. Änderung:	RBa	03.05.22	3. Änderung:	RBa	11.07.22
Gepprüft:	RBa	11.07.22	2. Änderung:	RBa	15.06.22	4. Änderung:		



## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass.....	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Revisionsziele/-zweck.....	5
2	Allgemeines.....	6
2.1	Organisation des Planungsträgers.....	6
2.2	Ablauf / Termine.....	6
2.3	Vorprüfung.....	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe.....	7
2.5	Gemeindebeschluss.....	7
3	Grundlagen.....	8
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	8
3.2	Richtplanung.....	8
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	8
3.4	Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung.....	8
3.5	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife.....	8
3.6	Inventare.....	8
3.7	Landwirtschaft.....	9
3.8	Wald.....	9
3.9	Gefahrenzone.....	9
3.10	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen.....	10
3.11	Gesetzliche Grundlagen.....	11
3.12	Weitere Grundlagen.....	11
4	Baugesetz.....	12
4.1	Allgemein.....	12
4.2	Art. 6b bis Art. 6d - Mehrwertabgabe.....	12
4.3	Art. 34a – Zone für Grünabfälle und Altmetall.....	12
4.4	Art. 33a – Pferdezone Pro Grund.....	12
5	Zonenplan.....	13
5.1	Allgemein.....	13
5.2	Gewässerraumausscheidung.....	13
5.3	Gefahrenzonen.....	13
5.4	Zone für Grünabfälle und Altmetall.....	13
5.5	Pferdezone Pro Grund.....	13
5.6	Nachweis der häuslicher Bodennutzung.....	14
6	Genereller Gestaltungsplan.....	15

6.1	Allgemein .....	15
6.2	Pferdezone Pro Grund .....	15
7	Genereller Erschliessungsplan .....	16
7.1	Allgemein .....	16
7.2	Pferdezone Pro Grund .....	16
8	Auswirkungen auf die Umwelt .....	17
8.1	Allgemein .....	17
8.2	Gewässerschutz .....	17
8.3	Abfall, Deponie, Altlasten .....	17
8.4	Bodenschutz .....	17
9	Schlussfolgerung .....	18
I.	Anhänge.....	19
A.1	Gewässerraumausscheidung Gemeinde Scharans, CSD Ingenieure AG.....	19
A.2	Situation und Fassaden Pferdestall, Ernst Sonderegger .....	20
A.3	Vorprüfungsbericht vom 28.01.22 .....	21
A.4	Gefahrenzonen (Planausschnitte 1:2'000) .....	22
A.5	Protokoll Gemeindeversammlung 29.06.22.....	23



# 1 Anlass

## 1.1 Ausgangslage

### Gewässerraum

Aufgrund des revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG) hat die CSD Ingenieure AG im Jahr 2018 die Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Scharans vorgenommen. Die Gewässerräume sind in die Nutzungsplanung zu überführen.

Im Jahr 2022 wurden sie von der CSD Ingenieure AG aufgrund der Vorprüfungsergebnisse überarbeitet.

### Deponie Clusa

In der Deponie Clusa werden Grünabfälle deponiert. Auch andere Abfälle werden angenommen, zwischengelagert und weitergeleitet (provisorische Betriebsbewilligung AV-2021-64).

Die Deponie liegt in der Landwirtschaftszone und gilt somit als nicht zonenkonform. Eine Anpassung der Nutzungsplanung und des Baugesetzes ist erforderlich.

### Pferdezone

Seitens privater Hand soll ein Pferdestall mit Auslauf realisiert werden. Das dafür vorgesehene Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Anpassung der Nutzungsplanung und des Baugesetzes ist für die Realisierung des Vorhabens erforderlich.

### Baulandumlegung

Seitens der Eigentümer des Grundstücks Nr. 213, Herr Ernst Züst und Frau Elsbeth Honegger, besteht der Wunsch einer Baulandumlegung, um ein neues Wohngebäude zu realisieren. Eine Anpassung der Nutzungsplanung ist für die Realisierung des Vorhabens erwünscht.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wird dieses Thema zurückgestellt, bis die geforderten Grundlagen erarbeitet wurden. In vorliegender Teilrevision wird die Baulandumlegung nicht mehr thematisiert.

### Gefahrenzonen

Die in der Ortsplanung definierten Gefahrenzonen entsprechen nicht dem aktuellen Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren. In der Folge wird der aktuelle Gefahrenzonenplan flächendeckend in die Nutzungsplanung überführt.

## 1.2 Revisionsziele/-zweck

### Gewässerraum

Die HMQ AG wurde durch die Gemeinde beauftragt, die Gewässerräume in die Nutzungsplanung zu überführen.

### Gefahrenzonen

Die HMQ AG wurde durch die Gemeinde beauftragt, die aktuellen Gefahrenzonen der Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren in die Nutzungsplanung zu überführen.

### Deponie Clusa

Die HMQ AG wurde durch die Gemeinde beauftragt, die Deponie in eine geeignete Zone umzuzonen. Zukünftig sollen in der Deponie nur noch Grünabfälle zwischengelagert und aufbereitet sowie Altmetalle zwischengelagert werden.

### Pferdezone

Mit der Pferdezone soll eine tierschutzgerechte Pferdehaltung ausserhalb der Dorfzone ermöglicht werden. Dabei soll an die bestehende Infrastruktur auf Boden der «Stiftung Gott hilft» in Pro Grund angelehnt und eine bestehende Nutzung erweitert werden. Mit der Pferdezone soll die Attraktivität des Pferdesports (Voltigieren, Reiten) in Scharans als auch überregional erhalten bleiben.

Die HMQ AG wurde durch die Gemeinde beauftragt, die raumplanerischen Voraussetzung für die Realisierung des Pferdestalls mit Reitplatz zu schaffen.

## 2 Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Scharans hat das Ingenieur- und Planungsbüro HMQ AG in Thusis mit der Teilrevision der Ortsplanung beauftragt. Als verantwortlicher Planer wird Herr Reto Barandun eingesetzt.

### 2.2 Ablauf / Termine

Auftragserteilung	Mai 2021
Vorprüfung	September 2021 bis Januar 2022
Mitwirkung	Mai 2022 bis Juni 2022
Gemeindebeschluss	29. Juni 2022

### 2.3 Vorprüfung

Die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung wurden am 30. September 2021 dem Amt für Raumentwicklung GR (ARE) eingereicht. Die Ergebnisse der Ämtervernehmlassung wurden im Vorprüfungsbericht, datiert auf 28. Januar 2022, festgehalten. Der Vorprüfungsbericht ist unter Anhang A.3 aufgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

#### Gewässerraum

- Diverse Anpassungen/Konkretisierungen sind erforderlich.
- ➔ Die Anpassungen/Konkretisierungen wurden durch die CSD Ingenieure AG umgesetzt (vgl. auch Anhang A.1).

#### Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

- Empfehlung zur Anpassung Art. 6c BauG, sodass auch angemessene Sachleistungen vereinbart werden können.
- ➔ Die Empfehlung wurde umgesetzt.
- Empfehlung zum Erlass einer Richtlinie mit Kriterien für den Entscheid über den Umfang der exakten Mehrwertabgabe.
- ➔ Auf eine Umsetzung wird verzichtet. Die Gemeinde erachtet die Ausführungen in Art. 6d BauG als genügend.

#### Gefahrenzonen

- Die Gefahrenzonen (Stand 2011) der Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren sind in die Nutzungsplanung zu überführen.
- ➔ Die aktuellen Gefahrenzonen wurden in die Nutzungsplanung überführt.

#### Deponie Clusa

- Festlegung von konkreteren Zonenbestimmungen für die Realisierung und den Betrieb einer allgemeinen Abfallsammelstelle.
- ➔ Die geforderten Festlegungen wurden vorgenommen, wobei die Deponie nur noch für Grünabfälle und für Altmetall vorgesehen ist. Die Gemeinde wird die provisorische Betriebsbewilligung sistieren (Antrag an das Amt für Natur und Umwelt).
- Festlegung von konkreteren Gestaltungsbestimmungen (Baugesetz und Genereller Gestaltungsplan).
- ➔ Konkretere Gestaltungsbestimmungen wurden in das Baugesetz aufgenommen. Auf die Aufnahme weiterer Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan wurden unter Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt verzichtet.

#### Pferdezone

- Diverse Anpassungen/Konkretisierungen sind erforderlich.
- ➔ Die Anpassungen/Konkretisierungen wurden umgesetzt.

## 2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 12. Mai 2022 bis 11. Juni 2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 2.5 Gemeindebeschluss

Die Vorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2022 genehmigt. Das entsprechende Protokoll ist im Anhang A.5 aufgeführt.

## 3 Grundlagen

### 3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Für die vorliegende Teilrevision sind in den Konzepten und Sachplänen des Bundes keine Inhalte mit direktem Einfluss vorhanden.

### 3.2 Richtplanung

Im Kantonalen Richtplan als auch im Regionalen Richtplan sind keine Inhalte vorhanden, die die Inhalte der vorliegenden Teilrevision behindern.

### 3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Folgende Beschlüsse mit Bezug auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Scharans sind gemäss ÖREB-Kataster<sup>1</sup> vollzogen worden:

- RB 191 13.03.2018 Teilrevision
- RB 1077 23.11.2010 Teilrevision Baugesetz
- RB 2251 21.12.1999 Teilrevision Fontanealas, St. Agatha
- RB 2514 04.10.1994 Teilrevision Clusa
- RB 2207 22.08.1988 Teilrevision
- RB 863 11.04.1983 Totalrevision

### 3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

Ein räumliches Leitbild ist nicht vorhanden.

### 3.5 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Auf die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wird nicht eingegangen, da vorliegende Teilrevision keine neuen Bauzonen tangiert.

### 3.6 Inventare

Der geplante Pferdestall mit Auslauf und die Deponie Clusa liegen innerhalb des inventarisierten und schützenswerten Landschaftsschutzobjekts L-310 von regionaler Bedeutung. Das Schutzobjekt ist nicht in der Ortsplanung festgelegt.

---

<sup>1</sup> ÖREB-Kataster: <https://oereblex.gr.ch/app/de/decrees>

### 3.7 Landwirtschaft

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung in den Bereichen der Deponie Clusa, des geplanten Pferdestalls und der Baulandumlegung sind keine Besonderheiten nennenswert.

### 3.8 Wald

Wald bzw. Forstwirtschaftszonen werden mit vorliegender Teilrevision nicht tangiert.

### 3.9 Gefahrenzone

Die Deponie Clusa liegt in der Gefahrenzone 1 (vgl. Bild 1). In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Art. 38 KRG).

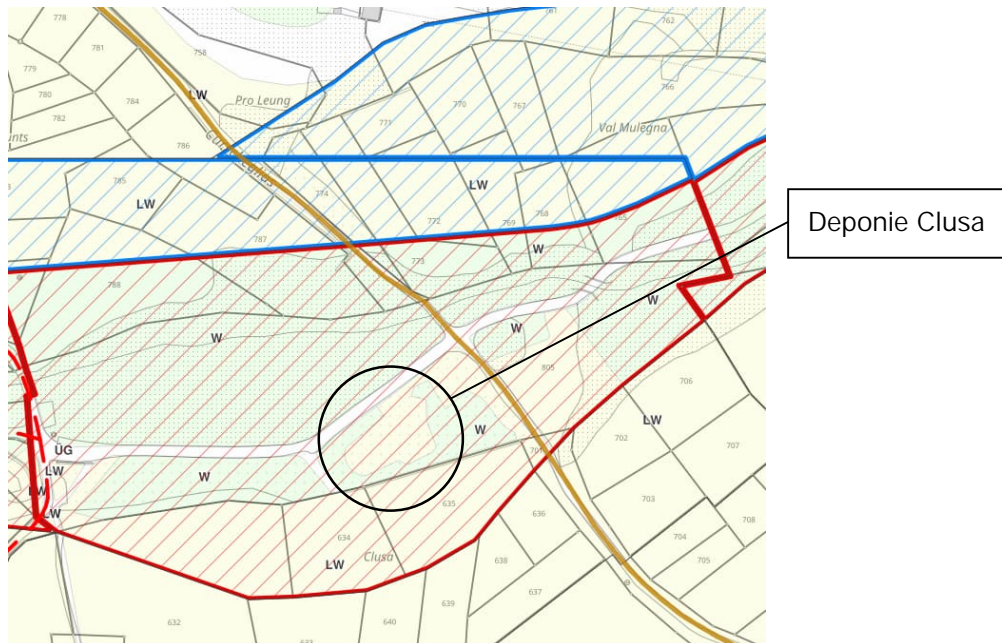


Bild 1: Gefahrenzonen (Quelle: [www.geogr.ch](http://www.geogr.ch), ergänzt durch den Berichtverfasser)

Mit den aktualisierten Gefahrenzonen liegt die Deponie Clusa in der Gefahrenzone 2. In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen (Art. 35 KRG).

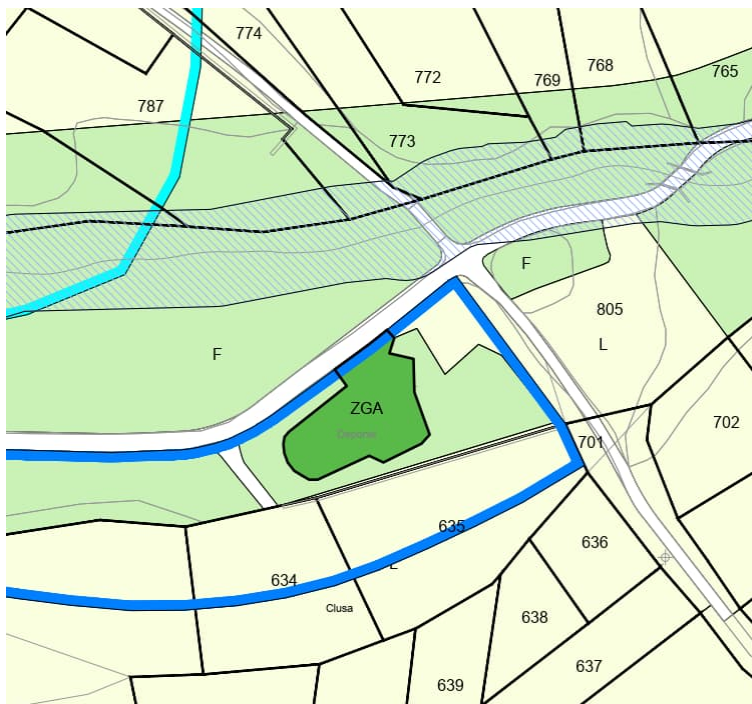


Bild 2: Zonenplan gem. Teilrevision 2021

### 3.10 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Der geplante Reitplatz des Pferdestalls liegt angrenzend zum Gewässerschutzbereich Au. Dieser dient dem planerischen Schutz der unterirdischen Gewässer.

Die nahe zum geplanten Vorhaben liegende «gefasste Quelle» wird von keiner Grundwasserschutzzone umfasst.

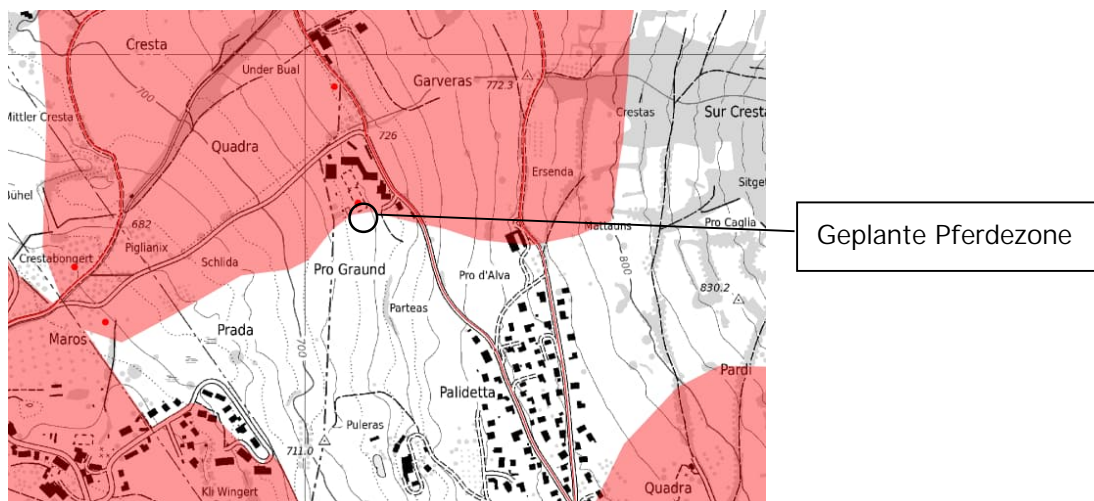


Bild 3: Gewässerschutzkarte (Quelle: www.geogr.ch, ergänzt durch den Berichtverfasser)

### 3.11 Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend erwähnte Gesetze sind von Bedeutung:

Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), 01.01.2019
- Raumplanungsverordnung (RPV), 01.01.2021

Kanton

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 01.04.2019
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 01.04.2019

### 3.12 Weitere Grundlagen

Weitere Grundlagen sind:

- Gewässerraumausscheidung Gemeinde Scharans, CSD Ingenieure AG, 30.03.2022 (vgl. Anhang A.1)
- Situation, Fassaden und Schnitte Pferdestall, Ernst Sonderegger, 21.03.2022 (vgl. Anhang A.2)
- Gefahrenzonen von der Gefahrenzonenkommission, Stand 2011
- Gefahrenzonen von der Gefahrenzonenkommission, Ergänzung Stand 2022



## 4 Baugesetz

### 4.1 Allgemein

Die Abgeltung für planungsbedingte Mehrwertabgaben wird an das übergeordnete Recht angepasst (vgl. Ziff. 4.2) und zwei neue Zonen werden in das Baugesetz aufgenommen (vgl. Ziff. 4.3 und Ziff. 4.4). Die Gewässerraumzonen richten sich nach Art. 37a KRG und werden gemäss aktueller Handhabung nicht in das Baugesetz aufgenommen.

### 4.2 Art. 6b bis Art. 6d - Mehrwertabgabe

Das Baugesetz soll mit den Artikel 6b bis 6d ergänzt werden. Die zur Genehmigung vorzulegenden Artikeln liegen bei.

Durch den bestehenden Art. 6b BauG sind Mehr- und Minderwertabgaben im Grundsatz geregelt. Sie sind mittels Vertrag zwischen Gemeinde und den Betroffenen angemessen auszugleichen. Mit der Aufnahme neuer Artikel ins Baugesetz, welche sich nach dem Musterbaugesetz 2020 richten, wird das Baugesetz an das übergeordnete Recht (Art. 19i ff KRG) angepasst. Die Rechtssicherheit wird dadurch erhöht.

Die Aufnahme der neue Pferdezone in die Ortsplanung gilt als Abgabetatbestand nach Art. 19j KRG bzw. Art. 6c BauG. Es ist nach Art. 6d BauG eine Abgabe in Höhe von 20% bis 30% vom Mehrwert abzugeben. Die Fälligkeit der Abgabe tritt mit der Rechtskraft der Baubewilligung für den Stall ein.

### 4.3 Art. 34a – Zone für Grünabfälle und Altmetall

Das Baugesetz soll mit dem Artikel 34a Zone für Grünabfälle und Altmetall ergänzt werden. Der zur Genehmigung vorzulegende Artikel liegt bei.

Die neue Zone dient ausschliesslich der Lagerung und Aufbereitung von Grünabfällen und der Lagerung von Altmetall.

Unter Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt wurden Gestaltungsgrundsätze festgelegt, die dem Landschaftsschutzobjekt L-310 Rechnung zu tragen.

### 4.4 Art. 33a – Pferdezone Pro Grund

Das Baugesetz soll mit dem Artikel 33a Pferdezone ergänzt werden. Der zur Genehmigung vorzulegende Artikel liegt bei.

Die neue Zone dient der tierschutzgerechten Haltung und dem Sport. In der Folge ist sie keine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, sondern eine Zone nach Art. 18 RPG mit Bezug zu den landwirtschaftlichen Zonen.

## 5 Zonenplan

### 5.1 Allgemein

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden folgende Zonen tangiert:

- Gewässerraumzone (neu)
- Gefahrenzone 1 und Gefahrenzone 2 (flächendeckende Anpassung)
- Zone für Grünabfälle und Altmetall (neu)
- Pferdezone Pro Grund (neu)
- Landwirtschaftszone (Anpassung)

### 5.2 Gewässerraumausscheidung

Die Gewässerraumausscheidung erfolgt anhand des Fachberichtes der CSD Ingenieure AG (vgl. Anhang A.1). Die entsprechenden Herleitungen für die Dimensionierung der Gewässerräume können daraus entnommen werden.

### 5.3 Gefahrenzonen

Die in der Nutzungsplanung festgelegten Gefahrenzonen 1 und 2 werden auf dem Gemeindegebiet vollständig aufgehoben und durch die Gefahrenzonen der Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren (Stand 27.04.22) ersetzt.

Zur besseren Lesbarkeit sind unter Anhang A.4 die neuen Gefahrenzonen in verschiedenen Planausschnitten im Massstab 1:2'000 aufgeführt.

### 5.4 Zone für Grünabfälle und Altmetall

Die bestehende Gründeponie Clusa, welche aktuell in der Landwirtschaftszone liegt, soll der Zone für Grünabfälle und Altmetall zugeteilt werden.

### 5.5 Pferdezone Pro Grund

In der Pferdezone ist für die Haltung der Pferde ein Stall und für die Nutzung ein Platz vorgesehen.

Die Lage der Anlagen ist so gewählt, dass ein Materialausgleich in der Pferdezone und der angrenzenden Landwirtschaftszone erfolgt. Die umzulagernde Kulturerde wird zur Verbesserung des Bodens in der Landwirtschaftszone genutzt. Bei Überschuss wird der Boden auf anderen zu verbessernden Flächen in der Gemeinde angelegt.

Die Gestaltung passt die Pferdezone landschafts- und ortsbildkonform ein. Dazu wird um die Anlagen in der Landwirtschaftszone bei der Aufschüttung geböscht und beim Aushub eingeschnitten. Die Neigungen der Böschungen werden nicht steiler als 2:3 (34°).

Die folgenden Elemente werden im Rahmen des Bauprojektes festgelegt:

- Eindeckung und der Eindeckung entsprechende Neigung. Es sind Wellplatten bis Solarzellen möglich.
- Die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden und Mauern.
- Die Festlegung der optimalen Höhenlage des Reitplatzes und der Stallung, sowie der Parklätze und Zufahrten.

## 5.6 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung werden nicht verletzt:

- Rund 828 m<sup>2</sup> der Landwirtschaftszone werden der Zone für Grünabfälle zugeteilt. Es handelt sich um eine unproblematische Anpassung der Ortsplanungsunterlagen an den Ist-Zustand.
- Rund 3'043 m<sup>2</sup> werden von der Landwirtschaftszone der Pferdezone zugeteilt. Da die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt, sind keine Konflikte erkennbar.

Es werden keine Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen tangiert.

## 6 Genereller Gestaltungsplan

### 6.1 Allgemein

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden folgende Gestaltungselemente festgelegt:

- Baubereich für Hochbauten
- Baubereich für flächige Anlagen und Nebenanlagen

### 6.2 Pferdezone Pro Grund

Baubereich für Hochbauten (Stallung)

Der Baubereich für Hochbauten umfasst der Pferdestall sowie der daran direkt angrenzende Auslauf. Die Ausdehnung des Baubereiches lässt kleinere Lageverschiebungen des Stalls inkl. Auslaufes zu, damit ein möglichst optimaler Materialausgleich und eine möglichst optimale Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt werden kann.

Der Stall wird zur Einpassung in das Gelände 2-geschossig gebaut. Die Grundfläche beträgt bis 40m x 15m. Der Auslauf auf der West Seite misst bis 40m x 7m. Dieser soll im Bedarfsfall zu eine späteren Zeitpunkt überdacht werden können (z.B. für einen Sonnenschutz), weshalb der Auslauf ebenfalls innerhalb des Baubereiches für Hochbauten liegt. Der Stall wird mit 2 Pultdächern abgedeckt. Deren Firste verlaufen parallel zur langen Fassade, ungefähr von Norden nach Süden. Das talseitige Pultdach liegt tiefer als das bergseitige. Die Firsthöhe liegt talseits bis 7 Meter und bergseits bis 10 Meter über dem Boden des unteren Geschosses. Die Abmessungen sind auf die tierschutzgerechten Vorgaben und den Raumbedarf abgestimmt.

Im unteren Geschoss, Erdgeschoss, sind Boxen oder Freilaufstall mit weiteren Räumen für Ausrüstung, Pflege, Ausbildung und teilweise direktem Zugang zu Ausläufen geplant. Im Süd-Westen grenzt die Mistgrube direkt an den Stall an.

Das obere Geschoss wird für die Lagerung, den Betrieb und die Ausbildung genutzt. Die grössten Lagerflächen werden für das Raufutter und die Einstreu benötigt.

Baubereich für flächige Anlagen und Nebenanlagen (Sandplatz)

Der Baubereich für flächige Anlage und Nebenanlagen umfasst der Sandplatz.

Der Oberfläche des Sandplatzes wird horizontal gebaut. Die Länge beträgt bis 50 Meter und die Breite bis 25 Meter. Dabei wird auf einen Ausgleich von Aushub und Schüttung geachtet. Die Einpassung ins Gelände führt zu Böschungen bis ca. 3 Meter Höhe.

Der Sandplatz dient der Ausbildung von Pferden und Sportlern. Er kann zudem bei nasser Witterung zum Auslauf genutzt werden. Der Bodenaufbau entspricht den heutigen Erkenntnissen für den Aufbau von Reitplätzen.

Die Dimensionen des Pferdestalles und des Sandplatzes können aus den Plänen unter dem Anhang A.2 entnommen werden.

## 7 Genereller Erschliessungsplan

### 7.1 Allgemein

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden folgende Erschliessungselemente festgelegt:

- Zufahrt Pferdezone Pro Grund
- Parkplatz Pferdezone Pro Grund

### 7.2 Pferdezone Pro Grund

#### Zufahrt

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt. Entlang dem Sandplatz auf der östlichen Seite, zwischen dem bestehenden Feldweg und dem Sandplatz, sind die Parkplätze für Sportler.

Die Zufahrt zum Stall erfolgt ab dem Ende es bestehenden Feldweges.

Die Zufahrten und Parkplätze werden gekiest und nicht versiegelt.

#### Wasser

Erfolgt ab dem Anschluss des bestehenden Stalles.

#### Strom

Erfolgt ab dem Anschluss des bestehenden Stalles.

#### Meteorwasser

Das Meteorwasser vom Stall und Sandplatz wird falls möglich versickert. Bei ungenügender Sickerfähigkeit wird an eine bestehende Meteor- oder Sickerwasserleitung angeschlossen.

#### Abwasser

Es wird eine wirtschaftliche Lösung gewählt. Dies bedeutet entweder den Anschluss an eine bestehende Abwasserleitung, oder die Entsorgung über einen Schmutzwasserkasten

## 8 Auswirkungen auf die Umwelt

### 8.1 Allgemein

Die Themenbereiche «Lärmschutz», «Lichtschutz/Schallschutz», «Luftreinhaltung», «Schutz vor nichtionisierender Strahlung» und «Katastrophenschutz» bleiben von vorliegender Teilrevision unberührt und werden in der Folge nicht separat abgehandelt.

### 8.2 Gewässerschutz

Die geplante Pferdezone stellt keine Gefahr für das Grundwasser dar. Der Gewässerschutzbereich Au wird nur minimal bzw. am Rand tangiert. Die geplante Pferdezone tangiert ihn mit 34 m<sup>2</sup> und der Reitplatz selbst mit 4 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben stellt generell keine Gefahr für die Gewässer dar und ist gemäss Vollzugshilfe «Gewässerschutz in der Landwirtschaft Graubünden» trotz der Tangierung des Schutzbereiches zulässig, da es sich um einen Ausbildungs- und Reitplatz für Pferde handelt.

Die Quelle dient nicht der Trinkwasserversorgung, wodurch keine Konflikte mit dem Vorhaben vorhanden sind.

Die Überführung der Gewässerräume in die Nutzungsplanung erhöht den Gewässerschutz.

### 8.3 Abfall, Deponie, Altlasten

Die provisorischen Betriebsbewilligung soll sistiert werden. Dadurch werden zukünftig nur noch Grünabfälle und Altmetall zwischengelagert.

Durch die Teilrevision bzw. die darin klar enthaltene baurechtliche Regelung bez. Betrieb und Nutzung verbessert sich die Situation gesamthaft.

### 8.4 Bodenschutz

Der geplante Pferdestall mit Auslauf und die Deponie Clusa liegen innerhalb des inventarisierten und schützenswerten Landschaftsschutzobjekts L-310 von regionaler Bedeutung. Dem Orts- und Landschaftsbild wird mittels entsprechender Bestimmungen Rechnung getragen.

Ansonsten werden keine Naturschutzobjekte tangiert und nur wenige Flächen werden versiegelt. Die Versickerung des Regenwassers ist weitgehend sichergestellt. In der Folge werden nur wenige negative Auswirkungen erwartet.

## 9 Schlussfolgerung

Die Aufnahme einer Zone für Grünabfälle und Altmetalle, der Gewässerraumzonen und der aktualisierten Gefahrenzonen in die Nutzungsplanung sind Anpassungen an den Ist-Zustand, schaffen Klarheit in Bezug auf die jeweilige Nutzung und erhöhen den Schutz der Umwelt.

Die Aufnahme einer Pferdezone in die Nutzungsplanung schafft die Voraussetzungen für die Realisierung eines Pferdestalls inkl. Reitplatz. Die Fläche der Landwirtschaftszone wird dadurch zwar vermindert, aber die Pferdehaltung ist ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung und hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Der Boden soll nur minimal versiegelt und das Regenwasser (Dachwasser) soll so weit als möglich vor Ort für die Bewässerung verwendet oder versickert werden. Des Weiteren ist in ländlichen Gemeinden wie Scharans der Pferdesport beliebt, weshalb auch hier die Schaffung von Klarheit betreffend Nutzung als Vorteil angesehen werden kann und im Interesse der Gemeinde liegt.

Gesamthaft überwiegen die Vorteile die wenigen Nachteile bei Weitem. Die Interessensabwägung fällt betr. der obigen Themen zu Gunsten der Inhalte der vorliegenden Teilrevision aus.



HMQ AG  
CH-7430 Thuisis  
Schützenweg 8

Reto Barandun  
BSc FHO Raumplanung

## I. Anhänge

### A.1 Gewässerraumausscheidung Gemeinde Scharans, CSD Ingenieure AG





Amt für Natur und Umwelt  
Uffizi per la natira e l'ambient  
Ufficio per la natura e l'ambiente

# GEMEINDE SCHARANS GWR SCHARANS

GEWÄSSERRAUMAUSSCHEIDUNG GEMEINDE SCHARANS

Thusis, den 30.03.2022  
GR07902.100

**CSD INGENIEURE AG**  
Compognastrasse 30  
CH-7430 Thusis  
t +41 81 632 15 00  
f +41 81 632 15 01  
e [thusis@csd.ch](mailto:thusis@csd.ch)  
[www.csd.ch](http://www.csd.ch)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Auftrag	6
<b>2. GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>3. ZONEN, KATASTER, INVENTARE</b>	<b>9</b>
3.1 Zonenplan	9
3.2 Inventare Natur- und Landschaftsschutz	9
3.3 Landwirtschaft	10
3.4 Gefahrenkarte Prozesse Wasser	11
3.5 Belastete Standorte	11
<b>4. ÜBERPRÜFUNG ERFORDERNIS GEWÄSSERRAUMAUSSCHIEDUNG</b>	<b>12</b>
<b>5. ABSCHNITTSBILDUNG UND CHARAKTERISIERUNG DER GEWÄSSER</b>	<b>15</b>
5.1 Albula	15
5.2 Bavurtgasbach	16
5.3 Carvenabach	17
5.4 Clusa	17
5.5 Muntaviertabach	18
5.6 Panagliasbach	19
5.7 Prodavosbach	20
5.8 Prodavosbach Zufluss 1	20
5.9 Ual da Plaun Leung	21
5.10 Ual da Plaun Leung, Seitenlauf	22
<b>6. ERMITTLUNG DER NATÜRLICHEN GERINNESOHLNENBREITE</b>	<b>23</b>
6.1 Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	23
6.2 Plausibilisierung ermittelte natürliche Gerinnesohlenbreite	23
6.3 Festlegung der nat. GSB	23
<b>7. ZENTRISCHE AUSSCHIEDUNG DES GEWÄSSERRAUMES AB GEWÄSSERACHSE</b>	<b>24</b>
<b>8. ANPASSUNG DES GEWÄSSERRAUMES (ERSTE ANPASSUNGSSTUFE)</b>	<b>25</b>
8.1 Laterale Verschiebung des Gewässerraumes	25

8.2	Erhöhung der Gewässerraubbreite	25
<b>9.</b>	<b>ANPASSUNG DES GEWÄSSERRAUMES (ZWEITE ANPASSUNGSSTUFE)</b>	<b>26</b>
9.1	Laterale Verschiebung des Gewässerraumes	26
9.2	Verminderung des Gewässerraumes	26
9.3	Erhöhung der Gewässerraubbreite	26

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Gerinne innerhalb des Gemeindegebiets von Scharans.	12
Tabelle 2	Ermittlung GWR-Breiten Gemeinde Scharans.	24

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Übersicht Gemeindegebiet Scharans mit Gewässerläufen (blau).	7
Abbildung 2	Übersicht über die Gemeinde Scharans mit ihren Gewässerverläufen.	10
Abbildung 3	Kataster belasteter Standorte.	11
Abbildung 4	Übersicht Gemeindegebiet Scharans mit Gewässerläufen	13
Abbildung 5	Abschnitte 1-2 der Albula, Gewässerraum in pink dargestellt.	16
Abbildung 6	Albula, Abschnitt 1.2 unterhalb der Zentrale Sils mit beidseitigen Wuhrmauern.	16
Abbildung 7	Bavurtgasbach, Gerinne ohne Erfordernis zur GWR-Ausscheidung.	16
Abbildung 8	Bei der Feldaufnahme im Raum Bavurtgas vorgefundenes PVC-Rohr.	16
Abbildung 9	Carvennabach, Abschnitte 1-2. Der GWR ist in pink dargestellt.	17
Abbildung 10	Clusa, Abschnitte 1-7. Der GWR ist in pink dargestellt.	17
Abbildung 11	Clusa, Abschnitt 1.	18
Abbildung 12	Muntaviertabach, Abschnitte 1-2. Der GWR ist in pink dargestellt.	18
Abbildung 13	Muntaviertabach, Abschnitt 1.	18
Abbildung 14	Panagliasbach, Abschnitt 1-6. GWR in pink dargestellt.	19
Abbildung 15	Panagliasbach, Abschnitt 6.	19
Abbildung 16	Prodavosbach, Abschnitte 1-3.	20
Abbildung 17	Prodavosbach Zufluss 1, Abschnitte 1-2. GWR ist in pink dargestellt.	20
Abbildung 18	Ual da Plaun Leung, Abschnitte 1-2. GWR ist in pink dargestellt.	21
Abbildung 19	Ual da Plaun Leung, Abschnitt 1.	21
Abbildung 20	Ual da Plaun Leung Seitenlauf, Abschnitte 1-2. GWR ist pink dargestellt.	22
Abbildung 21	Ual da Plaun Leung Seitenlauf, Abschnitt 1 gemäss Swissimage 10 cm	22
Abbildung 22	Oberer Gerinneverlauf des Abschnitt 2 der Clusa.	27

## ABKÜRZUNGEN

GschG	Gewässerschutzgesetz
GschV	Gewässerschutzverordnung
GWR	Gewässerraum
Nat. GSB	Natürliche Gerinnesohlenbreite
WSBV	Wasserspiegelbreitenvariabilität

## PRÄAMBEL

CSD bestätigt hiermit, dass bei der Abwicklung des Auftrages die Sorgfaltspflicht angewendet wurde, die Ergebnisse und Schlussfolgerungen auf dem derzeitigen und im Bericht dargestellten Kenntnisstand beruhen und diese nach den anerkannten Regeln des Fachgebietes und nach bestem Wissen ermittelt wurden.

CSD geht davon aus, dass

- ihr seitens des Auftraggebers oder von ihm benannter Drittpersonen richtige und vollständige Informationen und Dokumente zur Auftragsabwicklung zur Verfügung gestellt wurden
- von den Arbeitsergebnissen nicht auszugsweise Gebrauch gemacht wird
- die Arbeitsergebnisse nicht unüberprüft für einen nicht vereinbarten Zweck oder für ein anderes Objekt verwendet oder auf geänderte Verhältnisse übertragen werden.

Andernfalls lehnt CSD gegenüber dem Auftraggeber jegliche Haftung für dadurch entstandene Schäden ausdrücklich ab.

Macht ein Dritter von den Arbeitsergebnissen Gebrauch oder trifft er darauf basierende Entscheidungen, wird durch CSD jede Haftung für direkte und indirekte Schäden ausgeschlossen, die aus der Verwendung der Arbeitsergebnisse allenfalls entstehen.



## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Gemäss Artikel 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) muss der Raumbedarf des oberirdischen Gewässers festgelegt werden, damit die natürlichen Funktionen des Gewässers gewährleistet werden können. Zu diesen Funktionen gehört insbesondere der Transport von Wasser und Geschiebe und die Reduktion des Nährstoffeintrags. [4]

Eine Erfordernis zur Ausscheidung des Gewässerraums (GWR) besteht für alle Gewässer in Siedlungsgebieten und in landwirtschaftlich genutzten Gebieten. Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung besteht innerhalb von Waldgebieten und innerhalb von Sömmerungsgebieten, solange keine Nutzungskonflikte vorhanden sind.

Abbildung 1 gibt eine Übersicht über das Untersuchungsgebiet, resp. das Gemeindegebiet der Gemeinde Scharans und die einzelnen Gerinne, für die eine GWR-Ausscheidung geprüft, resp. durchgeführt werden muss.

### 1.2 Auftrag

Gemäss Auftragserteilung vom 08.06.2018 hat die CSD INGENIEURE AG Thusis von der Gemeinde Scharans den Auftrag erhalten, den GWR im Rahmen der ersten und zweiten Anpassungsstufe innerhalb des Gemeindegebiets auszuschneiden. Der Geo-Datensatz sowie der Bericht wurden nachträglich gemäss der kantonalen Stellungnahme vom 28. Januar 2022 [11] noch geringfügig überarbeitet.

In der ersten Anpassungsstufe wird der GWR gemäss den Vorgaben ausgeschieden. In der zweiten Anpassungsstufe wird der GWR im Rahmen der Festlegung der Nutzungsplanung unter Einbezug der kantonalen Fachstellen und der Gemeinde bereinigt und entsprechend in den Geodatensatz eingearbeitet.

Innerhalb des Gemeindegebietes wurde die GWR-Ausscheidung für alle Gerinne mit Erfordernis zur GWR-Ausscheidung durchgeführt, ausser es handelte sich um sehr kleine Gewässer.

**Die durchgeführte GWR-Ausscheidung wurde aufgrund der Vorgaben des Leitfadens [1] des Kantons vorgenommen. Auf die einzelnen Schritte und die konkrete Vorgehensweise, welche im Leitfaden beschrieben sind, wird nicht im Speziellen eingegangen. Der Bericht skizziert nur das Vorgehen und dokumentiert Abweichungen vom Standardvorgehen.**

Der vorliegende Bericht ist von der Gemeinde Scharans dem ANU, zusammen mit der dazugehörigen Geo-Datenbank, zur Vorprüfung einzureichen.



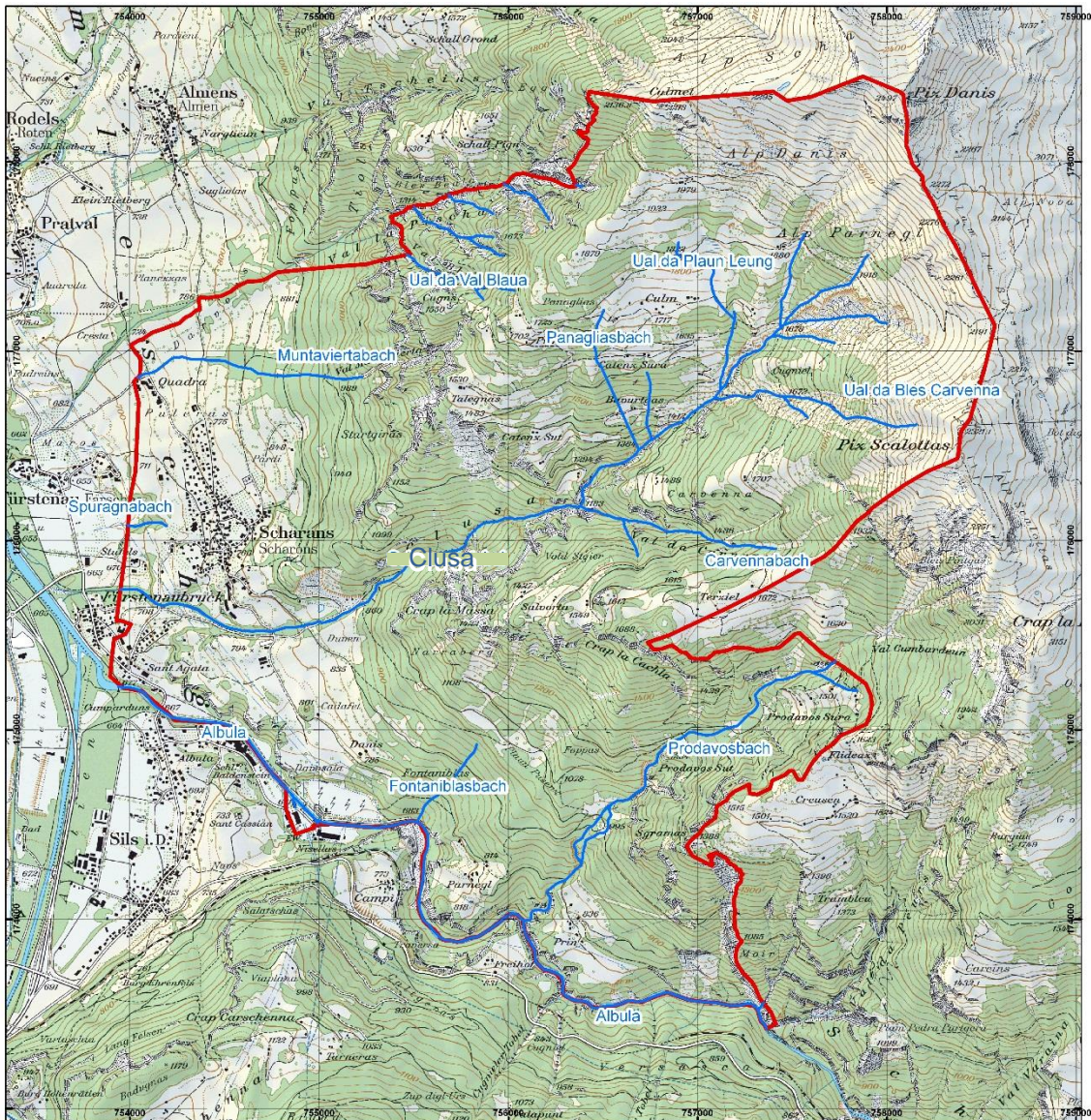


Abbildung 1 Übersicht Gemeindegebiet Scharans mit Gewässrläufen (blau).

## 2. Grundlagen

Tech. Berichte, Merkblätter, Studien:

- [1] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Gewässerraumausscheidung Graubünden, Leitfaden, 20. August 2018.
- [2] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite für die grossen Talflüsse im Kanton Graubünden. Eichenberger Revital SA, Chur, 9. Januar 2014.
- [3] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Gewässerraum Grundlage, Datendokumentation vom 23.04.2015.
- [4] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Wichtige Informationen zur Ausscheidung des Gewässerraumes, 10. Juli 2014.
- [5] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR), Amt für Raumentwicklung (ARE GR): Festlegung des Gewässerraums und Umsetzung der Revitalisierungsplanung in den raumplanerischen Instrumenten, 14. April 2014.



- [6] Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bundesamt für Landwirtschaft (BWL) und Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Gewässerraum und Landwirtschaft, Merkblatt vom 20. Mai 2014.
- [7] Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Umwelt (BAFU): Gewässerraum im Siedlungsgebiet, Merkblatt vom 18. Januar 2013.
- [8] Bundesamt für Umwelt (BAFU): Ökomorphologie Stufe F (flächendeckend), Methoden zur Untersuchung und Beurteilung der Fließgewässer in der Schweiz, 1998.
- [9] CSD INGENIEURE AG: Gemeinde Scharans 300m Schiessanlage, Bericht über die Begleitung der Rückbau- und Aushubarbeiten.
- [10] Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Landwirtschaft BLW et al.: Gewässerraum, Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, Juni 2019
- [11] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Gemeinde Scharans, Teilrevision der Ortsplanung – Gewässerräume und punktuelle Anpassungen, Vorprüfung, Chur, 28. Januar 2022
- [12] Brief des EWZ an die Gemeinde Scharans in Bezug zur Teilrevision Ortsplanung – Gewässerraumzone, datiert vom 18. November 2021

## Kartengrundlagen, Geodaten:

- [13] GEOGR: Daten der amtlichen Vermessung (AV), Bodenbedeckung der Gemeinde Scharans (Download am 15. August 2018)
- [14] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Gewässerraum Grundlagen, Datenmodell (Download am 15. August 2018)
- [15] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Gewässerraum, Datenmodell und Dokumentation (Download am 15. August 2018)
- [16] GEOGR: Natur- und Landschaftsschutzinventare, Geo- und Metadaten (Download am 15. August 2018)
- [17] Amt für Natur und Umwelt (ANU GR): Gewässerökomorphologie, Geodaten und Dokumentation (Download am 15. August 2018)
- [18] GEOGR: Direktzahlungsverordnung der Landwirtschaft (DZV), Geo- und Metadaten (Download am 15. August 2018)
- [19] GEOGR: Nutzungsplanung der Gemeinde Scharans, digitaler Zonenplan (Download am 15. August 2018)
- [20] GEOGR: Kantonaler Richtplan KRIP (Download am 4. Oktober 2018)
- [21] GEOGR / AWN GR: Gefahrenkarte Prozess Wasser (aktuelle Geodaten vom AWN erhalten im März 2022)
- [22] GEOGR: Kataster belasteter Standorte. <https://geogr.mapplus.ch> (Zugriff im Oktober 2018).
- [23] Swisstopo, Orthophotomosaik Swissimage 10 cm, Stand 2019, <https://www.swisstopo.admin.ch/de/geodata/images/ortho/swissimage10.html> (Zugriff am 30. März 2022)

## 3. Zonen, Kataster, Inventare

### 3.1 Zonenplan

Der Zonenplan wurde gemäss den Geodaten der Nutzungsplanung [19] bei der GWR-Ausscheidung berücksichtigt.

### 3.2 Inventare Natur- und Landschaftsschutz

Sofern das Erfordernis zur Ausscheidung des GWR gegeben war, wurde im Rahmen der 1. Anpassungsstufe der GWR innerhalb von Natur- und Landschaftsschutzinventaren gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV ausgeschrieben. Nationale Inventare müssen in jedem Fall berücksichtigt werden. Regionale Inventare werden berücksichtigt, wenn es sich um gewässerbezogene Schutzziele handelt, oder bei Landschaftsschutzgebieten, welche im kantonalen Richtplan festgelegt sind. Lokale Inventare sind zu berücksichtigen, wenn es sich um ein Inventar mit einem vorwiegend gewässerbezogenen Schutzziel handelt.

Gemäss den digitalen Grundlagedaten [16], [20] sind folgende Inventare des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden und entsprechend zu berücksichtigen:

- Nationales Aueninventar (Cumparduns)
- Nationale Trockenstandortinventare (div.)
- Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan (regionale Landschaftsschutzgebiet Viama, Zusammenfluss Albula / Hinterrhein)

Die relevanten Inventare sind in Abbildung 2 dargestellt.



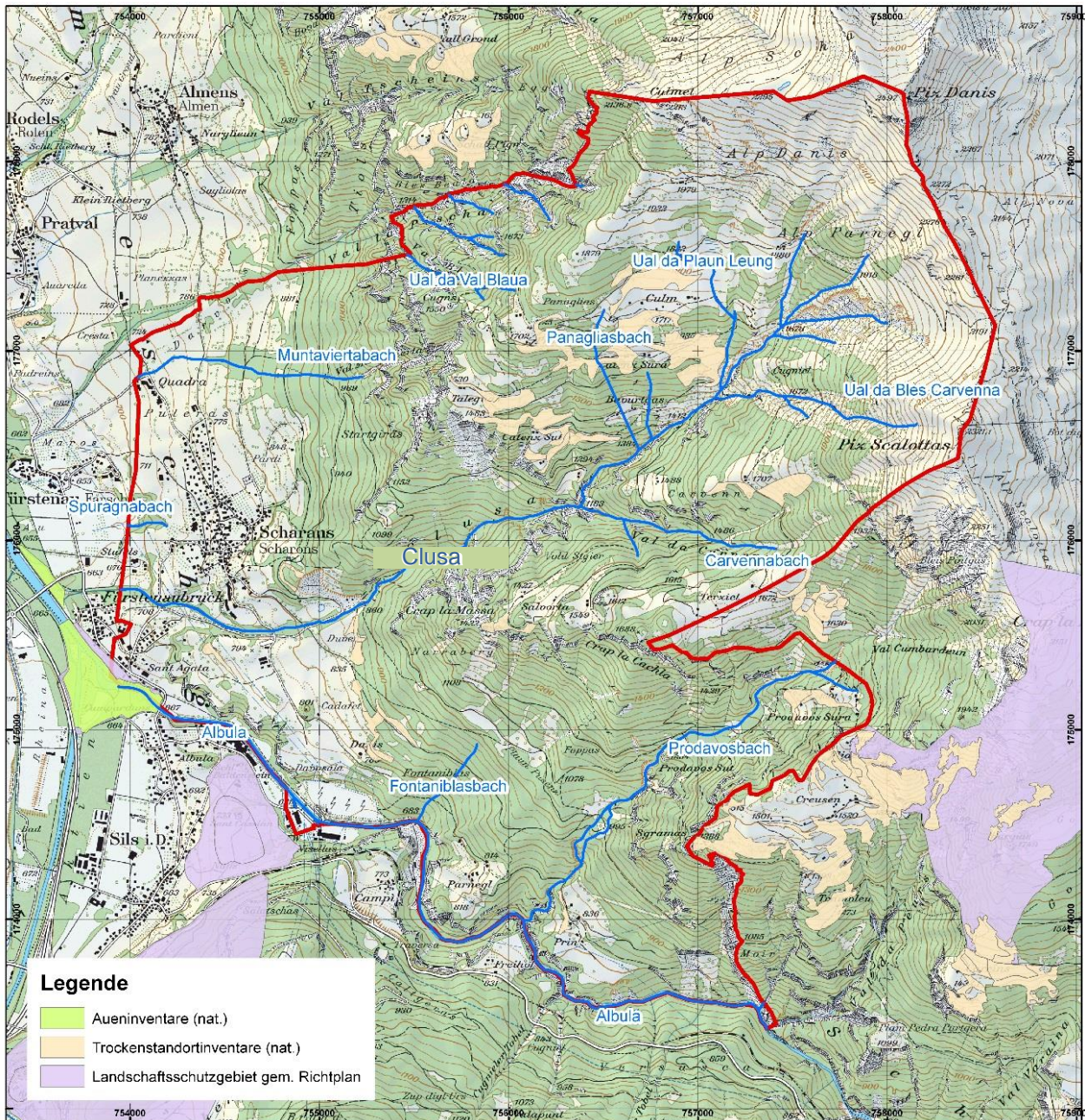


Abbildung 2 Übersicht über die Gemeinde Scharans mit ihren Gewässerverläufen und ihren für die GWR-Ausscheidung relevanten Inventaren.

### 3.3 Landwirtschaft

Mit Ausnahme der Sömmerungsgebiete werden landwirtschaftlich genutzte Gebiete in die GWR-Ausscheidung mit einbezogen. Bei Sömmerungsgebieten ist die GWR-Ausscheidung vorderhand nur dann angezeigt, wenn Nutzungskonflikte vorhanden sind, was zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht der Fall ist. Bei zu erwartenden, projektbezogenen Nutzungskonflikten ist jedoch eine nachträgliche Ausscheidung des GWR gemäss der kantonalen Stellungnahme vom 28. Januar 2022 [11] noch vorzunehmen.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung innerhalb der Gemeinde Scharans ist im Zonenplan [19] gekennzeichnet, die genaue Aufschlüsselung nach landwirtschaftlichen Zonen ist den Geodaten zur Direktzahlungsverordnung der Landwirtschaft [18] zu entnehmen.



Die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit Kulturland innerhalb des GWR sind in Art. 41c GSchV präzisiert und innerhalb eines Merkblatt des Bundes [6] weiter erörtert. Generell besagt das Merkblatt, dass landwirtschaftliche Flächen innerhalb des GWR nur extensiv bewirtschaftet werden dürfen. Dank der extensiven Bewirtschaftung innerhalb des GWR soll ein Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmittel in die Gewässer vermindert werden. So können auch Fruchtfolgeflächen, welche innerhalb des GWR zu liegen kommen, nicht mehr intensiv bewirtschaftet werden. In diesem Falle sollten durch den Kanton Kompensationsmöglichkeiten geprüft werden, um dem Verlust von Fruchtfolgeflächen vorzubeugen. Eine Ausnahme bilden Dauerkulturen wie z.B. Reben und Obstanlagen. Diese sind in ihrem Bestand geschützt. Der GWR wird hier zwar festgelegt, die gängige Praxis in Bezug auf Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmittel kann aber wie bis anhin weitergeführt werden.

### 3.4 Gefahrenkarte Prozesse Wasser

Die behördenverbindliche Gefahrenkarte in Bezug auf den Prozess Wasser (Prozessbereiche Überflutung und Erosion) ist im Rahmen der zweiten Anpassungsstufe in die GWR-Ausscheidung miteinzubeziehen [21]. Der GWR muss innerhalb eines Abschnittes mindestens die Grösse des roten Bereichs der Gefahrenkarte aufweisen. Im vorliegenden Fall gilt dies im Zusammenhang mit der Clusa und der Albula zu berücksichtigen.

### 3.5 Belastete Standorte

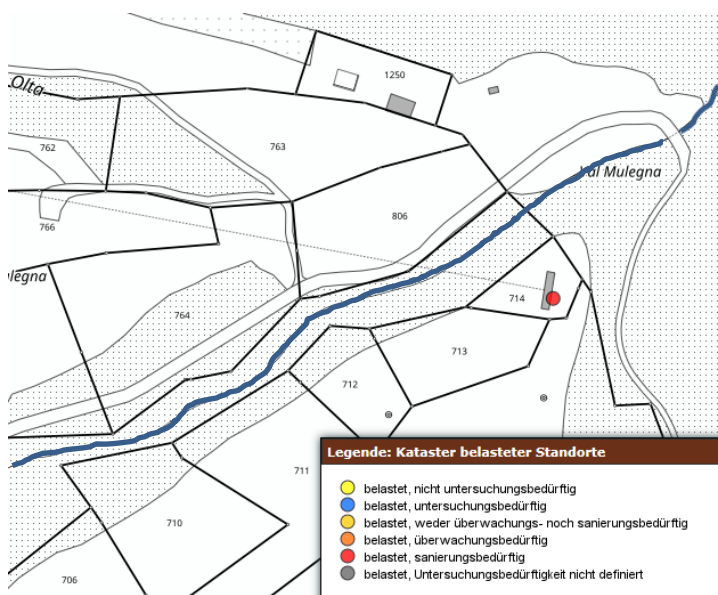


Abbildung 3 Kataster belasteter Standorte. Die Parzelle 714 (Schiessanlage) orographisch links der Clusa (Quelle: GeoGR), saniert 2018: neu weder überwachungsbedürftig noch sanierungsbedürftig

Gemäss Angabe des Katasters der belasteten Standorte [22] sind nur bei der Clusa belastete Standorte vorhanden, die für den Gewässerraum relevant sein könnten. Die belasteten Standorte auf Parzelle 501 (belasteter und untersuchungsbedürftiger Standort) und 634 (belasteter, nicht untersuchungsbedürftiger Standort) auf der orographisch linken Seite der Clusa befinden sich in einem Abstand von mind. 50 m zur Gewässerachse der Clusa (demnach ausserhalb GWR) und sind somit vernachlässigbar. Der belastete Standort auf Parzelle 714 (Schiessanlage Scharans) befindet sich in einem Abstand von ca. 20 m von der Gewässerachse und tangiert den Gewässerraum der Clusa. Gemäss Angabe GeoGR handelt es sich um einen sanierungsbedürftigen Standort. Die Schiessanlage wurde jedoch im 2018 saniert [9] und ist darum neu weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

## 4. Überprüfung Erfordernis Gewässerraumausscheidung

Gemäss dem Leitfaden für die GWR-Ausscheidung [1] wird für jene Gewässerachsen der GWR ausgeschieden, für welche eine Erfordernis besteht.

Sämtliche innerhalb der LK 1:25'000 vorhandenen Gerinne sind bei der GWR-Ausscheidung zu berücksichtigen. Davon ausgenommen sind Kleinstgewässer, für die gemäss Änderung GSchV Art. 41a Abs. 5d vom 22. März 2017 auf eine GWR-Ausscheidung verzichtet werden kann, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bei der GWR-Ausscheidung nicht berücksichtigt wurden die künstlichen Gerinne, die im Zusammenhang mit der Wasserkraftnutzung der Zentrale Sils stehen.

Nicht alle Gewässer innerhalb der Gemeinde verfügen über einen offiziellen Namen, so dass im Rahmen der Ausscheidung des GWR teilweise eigene Namen „erfunden“ werden mussten (in Tabelle 1 *kursiv* gekennzeichnet).

Die Gerinne, welche im Rahmen der GWR-Ausscheidung berücksichtigt, resp. überprüft wurden, sind die Folgenden:

Tabelle 1 Gerinne innerhalb des Gemeindegebiets von Scharans.

Fließgewässer	Status Quo in Bezug auf die GWR-Ausscheidung
Albula	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Bavurtgasbach</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung wurde überprüft.  Gerinne gemäss LK25 vorhanden. Gemäss Überprüfung im Feld nicht vorhanden. Vermutlich Eindolung. Keine GWR-Ausscheidung.
<i>Carvennabach</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Carvennabach, Zufluss 1</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
Clusa	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Fontaniblasbach</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Muntaviertabach</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden..
<i>Panagliasbach</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
Prodavosbach	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Prodavosbach Zufluss 1</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
Spuragnabach	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Bles Carvenna</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Carvenna Sut</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Plam Pedra Purt-gera</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Plaun Leung</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Plaun Leung, Seitenlauf</i>	Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Pro Ott</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.

<i>Ual da Tigia Veadra</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Val Blaua</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Val Pischa</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.
<i>Ual da Val Pischa, Zuflüsse 1 - 3</i>	Keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.

Abbildung 4 stellt die Gerinne innerhalb der Gemeinde Scharans dar, für welche eine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung besteht. Diese ist grundsätzlich gegeben, wenn das Gerinne ausserhalb der Waldflächen und ausserhalb von Sömmerungsgebieten liegt. Eine GWR-Ausscheidung innerhalb von Waldflächen und Sömmerungsgebieten ist gemäss der kantonalen Stellungnahme vom 28.01.2022 [11] dann angezeigt, sobald sich in den genannten Gebieten projektbedingte Nutzungskonflikte abzeichnen.

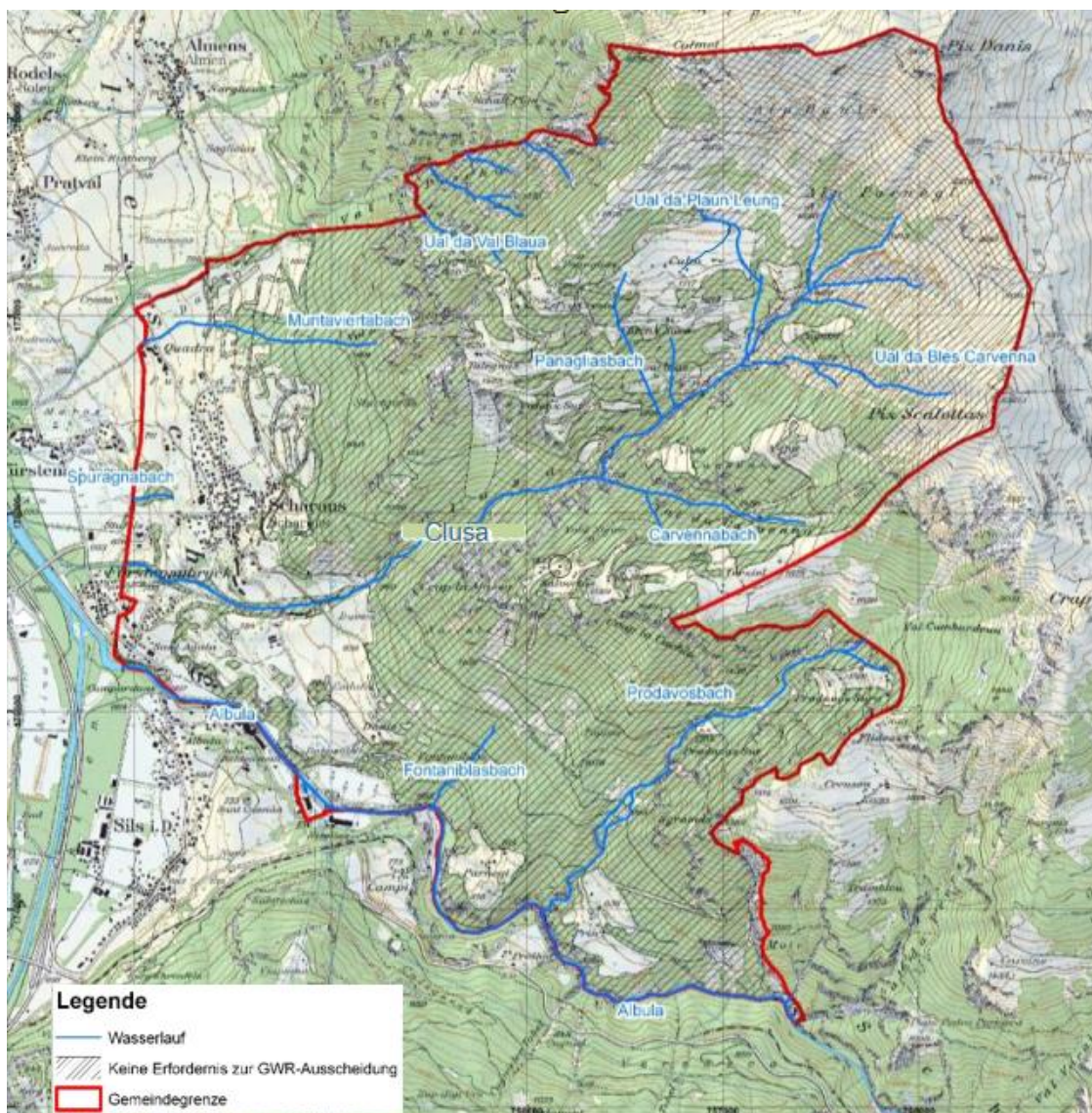


Abbildung 4 Übersicht Gemeindegebiet Scharans mit Gewässerläufen (blau), Sömmerungs- und Waldgebieten (schraffiert).

Bezüglich der Geodaten wurde zur Ermittlung der Gewässerachse der AV-Datensatzes Bodenbedeckung verwendet. Die Gewässerachse entspricht der Mittelachse der Bodenbedeckungsart „Fließendes Gewässer“. Bei den Gewässerabschnitten, wo auf Grundlage der AV-Daten keine Mittelachse eruiert werden

konnte, wurde auf die Daten aus des GWN25 zurückgegriffen. Die Qualität der Daten ist somit nicht konstant gleich. Im Geodatenatz (Layer GEWR\_ACHSE) wurde die unterschiedliche Datenqualität gekennzeichnet (Attribut „Qualitaet\_Daten“). Gewässerabschnitte, deren Mittelachse aus den AV-Daten stammt, sind mit einer 1 gekennzeichnet (gute Lagegenauigkeit). Jene Abschnitte, welche aus dem GWN25-Datenatz stammen, sind mit einer 2 gekennzeichnet (mindere Lagegenauigkeit). Ein Abgleich mit dem Orthophoto für die Gewässerabschnitte mit minderer Lagegenauigkeit wurde durchgeführt, punktuelle Anpassungen des Gerinneverlaufs wurden vorgenommen, sofern der Gerinneverlauf auf dem Orthophoto erkennbar war.

Stehende Gewässer sind gemäss Leitfaden (Kap. 5) ab einer Gesamtfläche von 5'000 m<sup>2</sup> in die GWR-Ausscheidung mit einzubeziehen. Da auf dem Gemeindegebiet jedoch kein stehendes Gewässer dieser Gröszenordnung vorhanden ist, wurde kein Gewässerraum für stehende Gewässer ausgeschieden.



## 5. Abschnittsbildung und Charakterisierung der Gewässer

Für die Abschnittsbildung wurden die Aspekte gemäss dem Leitfaden [1], Kap. 4.3 berücksichtigt. In Folge wird auf jene Gewässer eingegangen, für welche eine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung Tabelle 1 vorhanden ist, oder für welche die Erfordernis überprüft wurde. Die Gewässer werden kurz vorgestellt und die wichtigsten Kriterien genannt, aufgrund welcher die Abschnittsbildung (und später die GWR-Ausscheidung) durchgeführt wurden.

### 5.1 Albula

Abschnittsbildung gemäss Gewässerraum Grundlage 2014 [3][14] und Inventarisierung [16].

- Abschnitt 1.1: gemäss Gewässerraum Grundlage, Abschnittunterteilung aufgrund Aueninventar;
- Abschnitt 1.2: kein Inventar, gemäss Gewässerraum Grundlage;
- Abschnitt 1.3: kein Inventar, gemäss Gewässerraum Grundlage;
- Abschnitt 1.4: kein Inventar, gemäss Gewässerraum Grundlage;
- Abschnitt 2: gemäss Gewässerraum Grundlage.

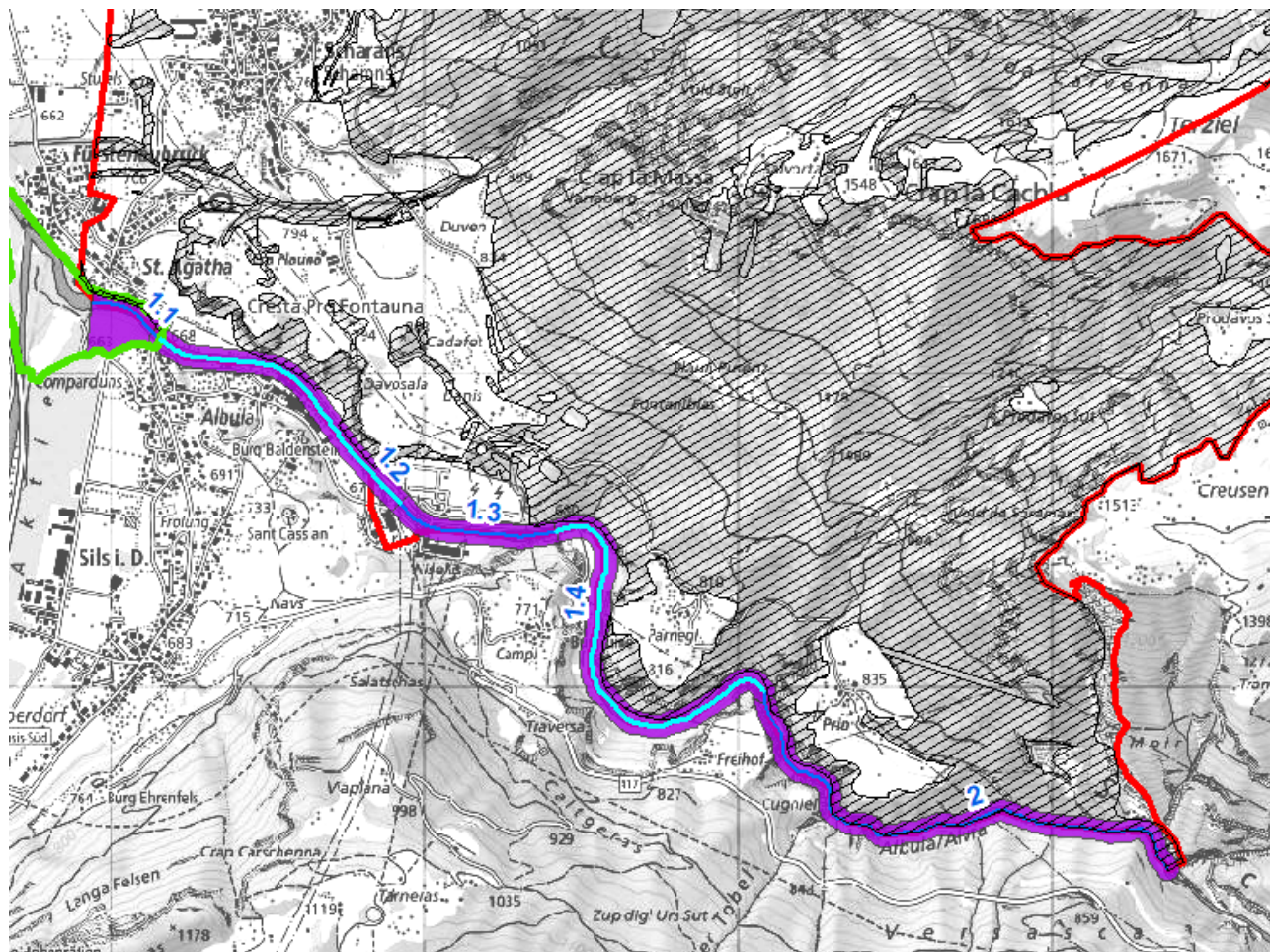


Abbildung 5 Abschnitte 1-2 der Albula, Gewässerraum in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4. Zusätzlich mit grüner Umrandung ist das Aueninventar eingezeichnet.





Abbildung 6 Albula, Abschnitt 1.2 (rechts)unterhalb der Zentrale Sils mit beidseitigen Wuhrmauern. Links ist der Abschnitt 1 des Albula Kraftwerk 1 sichtbar (künstliches Gerinne).

## 5.2 Bavurtgasbach

Beim Bavurtgasbach wird vorübergehend auf eine GWR-Ausscheidung verzichtet. Gemäss Überprüfung im Feld läuft das Gewässer in einem PVC-Rohr (eingedolt) und kommt erst im Bereich der Clusa (Einmündung) wieder zum Vorschein. Für eine Ausscheidung des GWR fehlt somit die Bemessungsgrundlage. Sofern das Gewässer zu einem späteren Zeitpunkt offengelegt wird, muss nachträgliche eine GWR-Ausscheidung erfolgen.

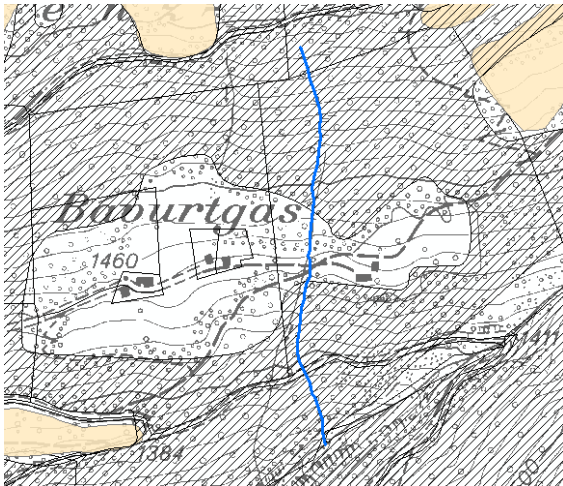


Abbildung 7 Bavurtgasbach, Gerinne ohne Erfordernis zur GWR-Ausscheidung. Legende siehe Abbildung 2 und 4.



Abbildung 8 Bei der Feldaufnahme im Raum Bavurtgas vorgefundenes PVC-Rohr.



## 5.3 Carvennabach

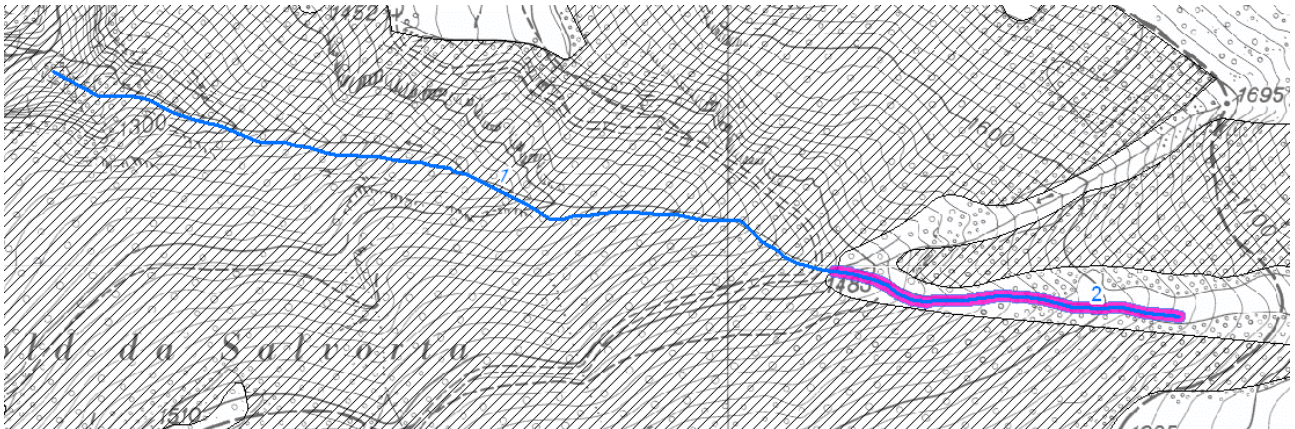


Abbildung 9 Carvennabach, Abschnitte 1-2. Der GWR ist in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.

Abschnittsbildung gemäss Erfordernis GWR-Ausscheidung (ja / nein).

- Abschnitt 1: keine Erfordernis GWR (Wald);
- Abschnitt 2: Erfordernis GWR-Ausscheidung vorhanden.

Der Carvennabach mündet in die Clusa.

## 5.4 Clusa

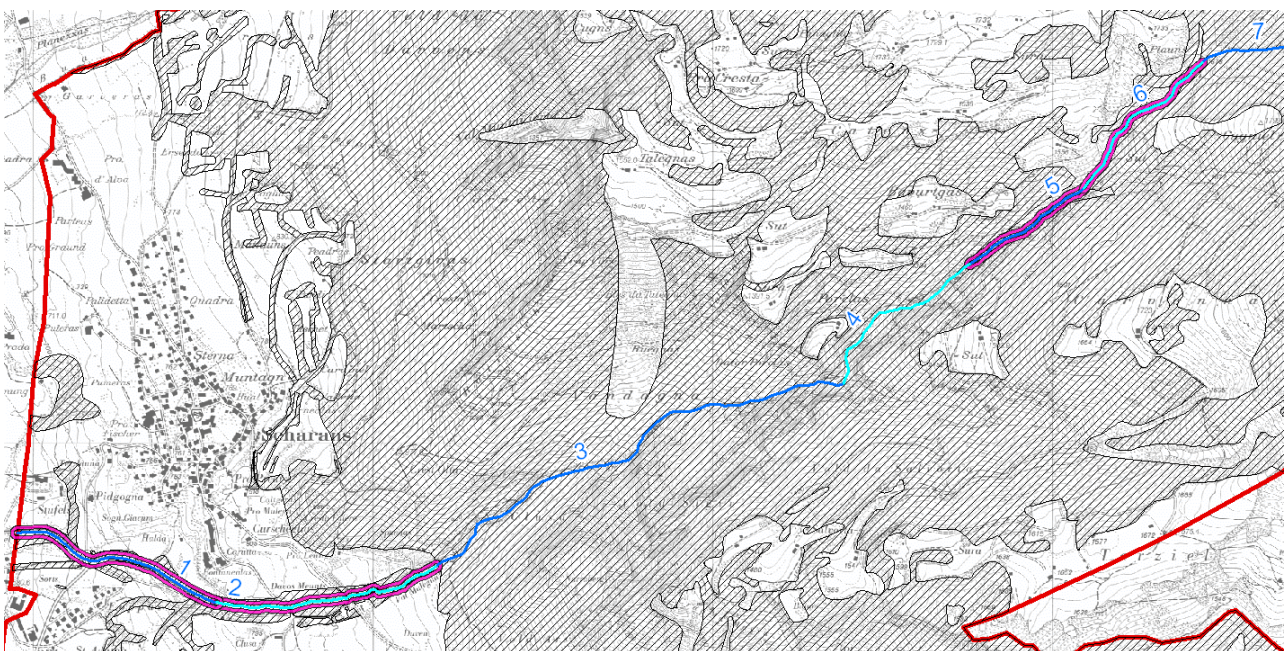


Abbildung 10 Clusa, Abschnitte 1-7. Der GWR ist in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.

Die Abschnitte 1 und 2 der Clusa liegen innerhalb eines Waldstreifens. Eine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung ist hier dennoch gegeben (trotz Wald), da der potentiell auszuscheidende Gewässerraum teilweise breiter ist als der Waldstreifen. Zusätzlich wurde für die Abschnitte 5 und 6 ein GWR ausgeschieden.

Die Abschnittsbildung an sich wurde gemäss Feldbegehung, Erfordernis GWR und Datenqualität durchgeführt.



- Abschnitt 1: gute Lagegenauigkeit der Mittelachse, Erfordernis GWR-Ausscheidung vorhanden;
- Abschnitt 2: im Vgl. zu Abschnitt 1 mindere Lagegenauigkeit der Mittelachse, Erfordernis GWR-Ausscheidung vorhanden;
- Abschnitt 3 und 4: keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung (Wald);
- Abschnitt 5: Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden;
- Abschnitt 6: Geringere Abflussmenge (Verzweigung Bach) gegenüber Abschnitt 5, Erfordernis GWR-Ausscheidung vorhanden;
- Abschnitt 7: keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung (Wald).



Abbildung 11  
Clusa, Abschnitt 1. Bachbett mit künstlich angelegter Schwelle. Die gemauerte Steilböschung an der Seite ist aufgrund des starken Bewuchs nicht auf dem Bild erkennbar.

## 5.5 Muntaviertabach

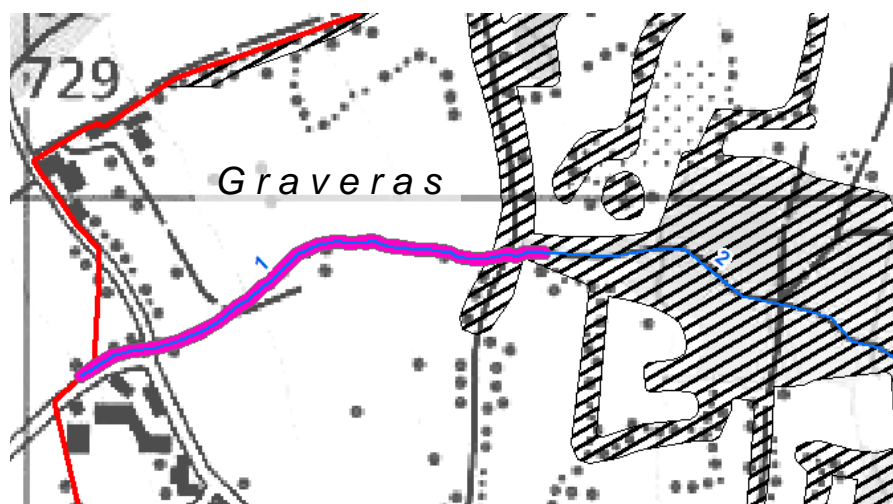


Abbildung 12 Muntaviertabach, Abschnitte 1-2. Der GWR ist in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.



Abbildung 13 Muntaviertabach, Abschnitt 1.

Abchnittsbildung gemäss Erfordernis GWR-Ausscheidung (ja / nein).

- Abschnitt 1: Erfordernis GWR vorhanden;
- Abschnitt 2: keine Erfordernis GWR (Wald).

Anmerkung: Abschnitt 1 des Muntaviertabach läuft beidseitig durch landwirtschaftliche Fruchtfolgeflächen. Kompensationsmassnahmen des Flächenverlusts für die Bewirtschaftung sind durch den Kanton zu prüfen. Die Achse des Abschnitts 1 wurde nachträglich anhand des aktuellen Luftbilds (Swisstopo, Stand 2019) angepasst. Ebenso wurde die Achse des Abschnitts 2 angepasst, wobei hier die LK25 (Stand 2019) zur Hilfe genommen wurde (Gerinne auf Abschnitt 2 im Wald, Verlauf auf Luftbild nicht erkennbar).

## 5.6 Panagliasbach

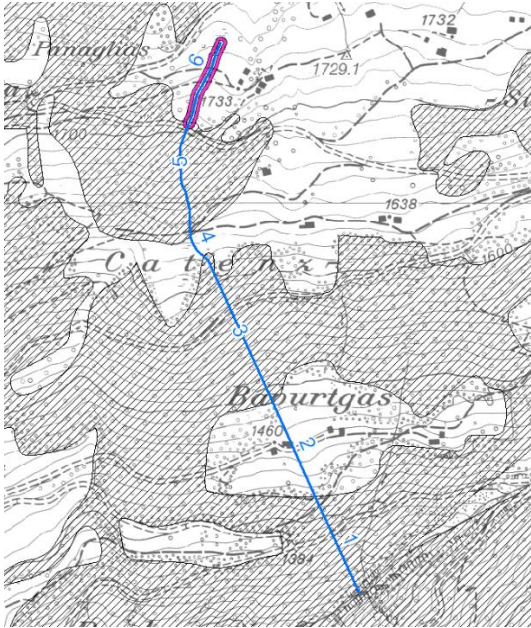


Abbildung 14 Panagliasbach, Abschnitt 1-6. GWR in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.



Abbildung 15 Panagliasbach, Abschnitt 6.

Gemäss Überprüfung im Feld besteht nur in Abschnitt 6 eine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung. Das Gewässer ist über weite Strecken eingedolt (PVC-Rohre).

- Abschnitte 1 – 4: eingedoltes Gewässer, keine GWR-Ausscheidung;
- Abschnitt 5: keine GWR-Ausscheidung (keine Erfordernis, Wald);
- Abschnitt 6: Erfordernis zur GWR-Ausscheidung vorhanden.

Das Gewässer mündet in Clusa.



## 5.7 Prodavosbach

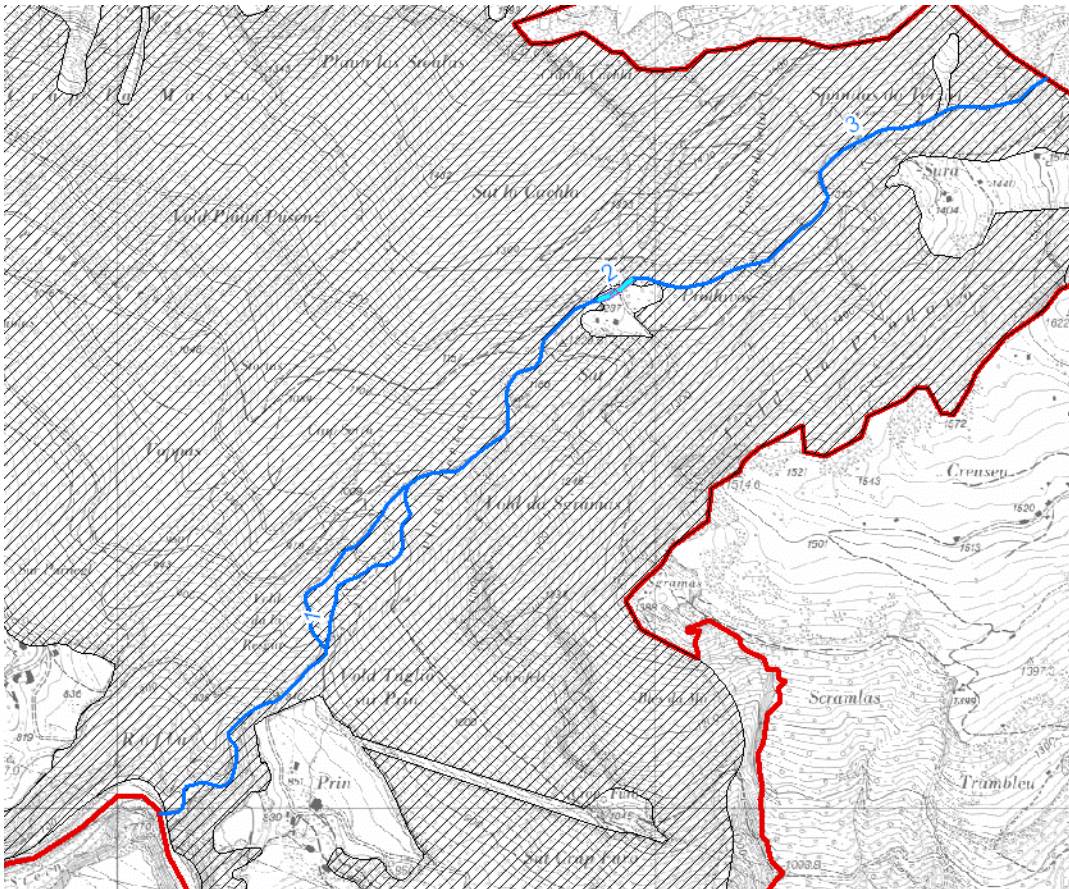


Abbildung 16 Prodavosbach, Abschnitte 1-3. GWR muss nur innerhalb von Abschnitt 2 ausgeschieden werden. Legende siehe Abbildung 2 und 3.

Abschnittsbildung gemäss Erfordernis GWR-Ausscheidung und Ökomorphologie Stufe F [8].

- Abschnitt 1: keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung (Wald);
- Abschnitt 2: ausgeprägte WSBV gemäss Ökomorphologie Stufe F;
- Abschnitt 3; keine Erfordernis zur GWR-Ausscheidung (Wald).

Das Gewässer mündet in die Albula.

## 5.8 Prodavosbach Zufluss 1

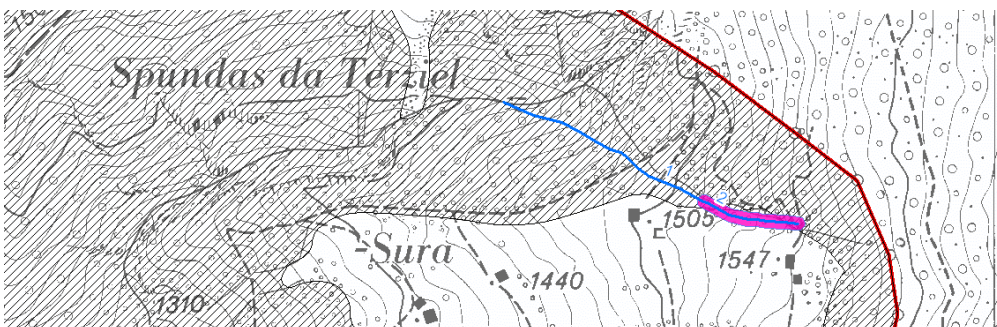


Abbildung 17 Prodavosbach Zufluss 1, Abschnitte 1-2. GWR ist in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.

Abschnittsbildung gemäss Erfordernis GWR-Ausscheidung.

- Abschnitt 1: keine Erfordernis GWR (Wald);



- Abschnitt 2: Erfordernis GWR- Ausscheidung vorhanden.

## 5.9 Ual da Plaun Leung

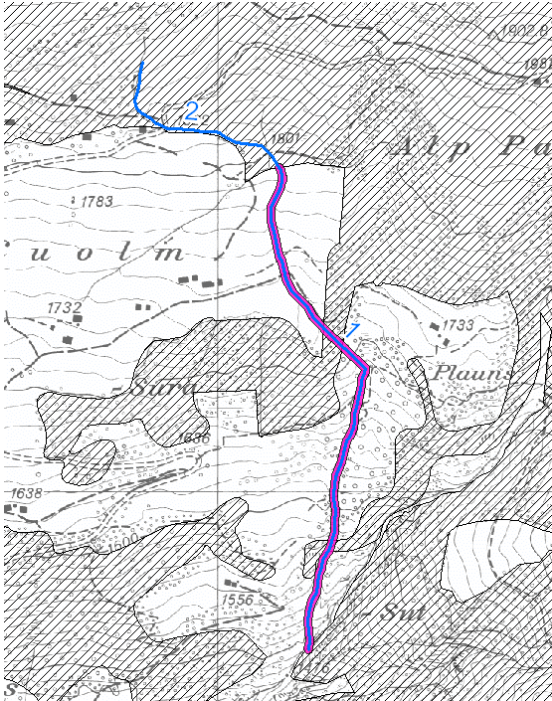


Abbildung 18 Ual da Plaun Leung, Abschnitte 1-2. GWR ist in pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.

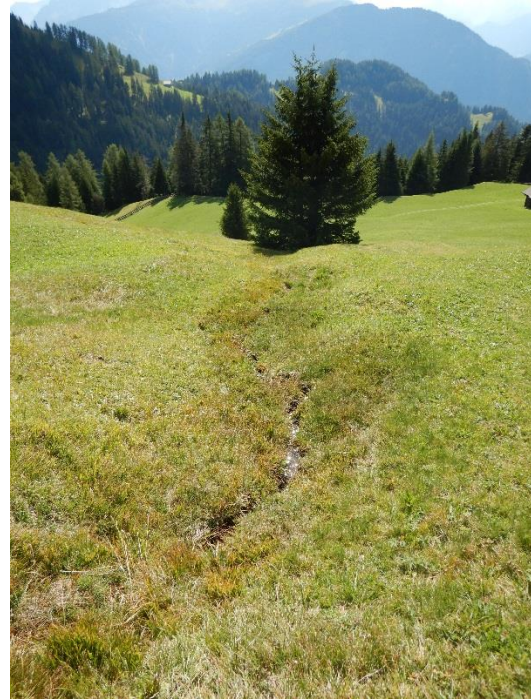


Abbildung 19 Ual da Plaun Leung, Abschnitt 1.

Abschnittsbildung gemäss Erfordernis Ausscheidung GWR und Feldbegehung.

- Abschnitt 1: Erfordernis Ausscheidung GWR vorhanden;
- Abschnitt 2: Erfordernis Ausscheidung GWR nicht vorhanden (Wald).

Das Gerinne mündet in die Clusa.

## 5.10 Ual da Plaun Leung, Seitenlauf

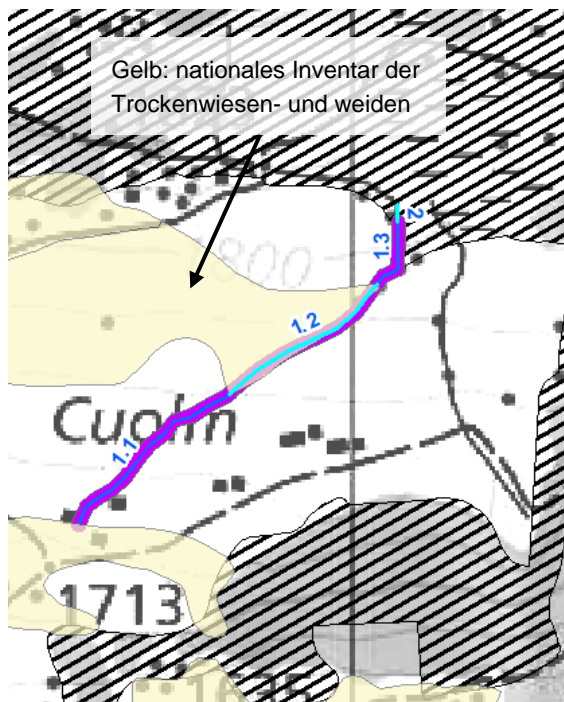


Abbildung 20 Ual da Plaun Leung Seitenlauf, Abschnitte 1-2. GWR ist pink dargestellt. Legende siehe Abbildung 2 und 4.

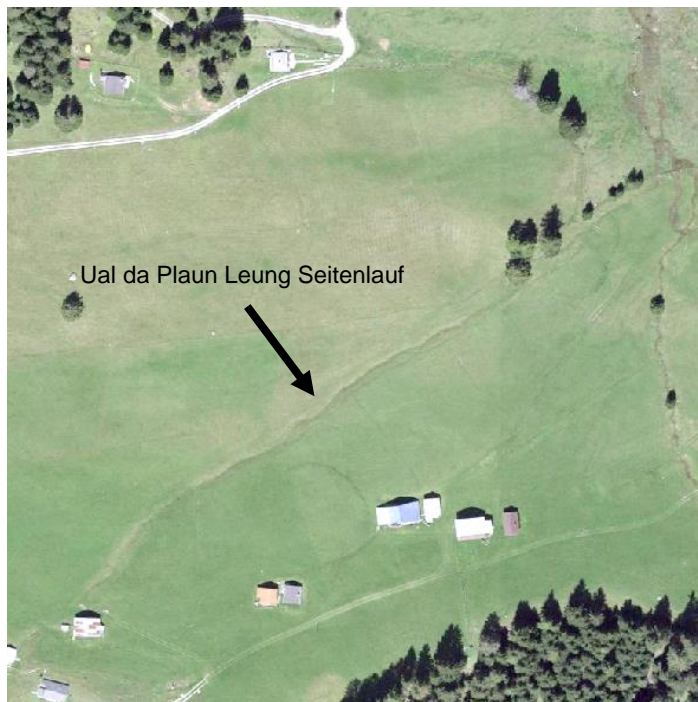


Abbildung 21 Ual da Plaun Leung Seitenlauf, Abschnitt 1 gemäss Swissimage 10 cm, Stand 2019 (Datengrundlage Swisstopo).

Für den Seitenlauf des Ual da Plaun Leung wurde nachträglich eine Gewässerraum ausgeschieden, zumal das Gewässer auf der LK25 und auf aktuellen Orthophotos (Swissimage 10 cm, 2019) deutlich erkennbar ist. Abschnittsbildung gemäss Erfordernis Ausscheidung GWR.

- Abschnitt 1.1: Erfordernis Ausscheidung GWR vorhanden, nicht inventarisierte Abschnitt;
- Abschnitt 1.2: Erfordernis Ausscheidung GWR vorhanden, inventarisierte Abschnitt (nationales Inventar Trockenwiesen und -weiden);
- Abschnitt 1.3: Erfordernis Ausscheidung GWR vorhanden, nicht inventarisierte Abschnitt;
- Abschnitt 2: Erfordernis Ausscheidung GWR nicht vorhanden (Wald).

Das Gerinne verliert sich bei Cuolm.

## 6. Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

### 6.1 Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Wo eine Einteilung gemäss Ökomorphologie Stufe F [8] vorhanden war, wurde die natürliche Gerinnesohlenbreite (nat. GSB) anhand dieser Einteilung ermittelt. Dies war beim Prodavosbach der Fall. Für die restlichen Gewässer wurde die nat. GSB aufgrund des Befundes im Feld oder mit Hilfe von Orthophotos ermittelt. Bei der Albula wurde in erster Linie von den bestehenden Grundlagen (Gewässerraum Grundlage 2014 [3][14]) ausgegangen.

In den allermeisten Fällen war eine Begehung vor Ort nötig, da es sich um vorwiegend kleine Gerinne handelt, welche auf den Orthophotos kaum erkennbar sind.

### 6.2 Plausibilisierung ermittelte natürliche Gerinnesohlenbreite

Die ermittelten nat. GSB wurde anhand der Konsistenzbedingungen, die in Kap. 4.4.6 im Leitfaden erläutert sind, geprüft:

- Die nat. GSB nimmt im Normalfall flussabwärts zu;
- Die nat. GSB eines Seitengewässers kann i. d. R. nicht grösser sein als die nat. GSB eines Hauptgewässers, in welches das Seitengewässer mündet;
- Die nat. GSB ist im Normalfall grösser als die bestehende mittl. Breite der AV-Bodenbedeckungsfläche „fliessendes Gewässer“;
- Die Einzugsgebietsgrössen und die nat. GSB sollten bei Einmündungssituationen in einem plausiblen Verhältnis stehen.

Die Daten konnten im Falle der Albula, wo der Gewässerraum gemäss den Grundlagedaten 2014 [2], [3], [14] bereits ausgeschieden war, anhand der Daten der Ökomorphologie Stufe F plausibilisiert werden. Ein Abgleich der nat. GSB mittels des Verfahrens der Ökomorphologie Stufe F ergab für die Abschnitte 1.1 und 1.2 identische Werte, wie sie bereits gemäss den Grundlagen erarbeitet worden waren. Für den Abschnitt 2 hingegen fällt die ermittelte nat. GSB gemäss Ökomorphologie Stufe F kleiner aus. Im umstrittenen Abschnitt mäandriert die Albula durch die enge Schinschlucht. Innerhalb der Schinschlucht kann sich das Gewässer aufgrund der Talenge kaum ausbreiten, weshalb auch eine Festlegung der nat. GSB auf 30 m anstatt 40 m (siehe Kap. 7, Tabelle 2) vertretbar wäre. Durch die Schinschlucht ist die WSBV nicht künstlich, sondern aufgrund der Topographie eingeschränkt (d.h. Korrekturfaktor = 1), was für eine nat. GSB von 30 m spricht. Wenn man jedoch bedenkt, dass (a) sich die Schinschlucht taleinwärts wieder öffnet, resp. der Gewässerlauf tendenziell wieder breiter wird und (b) die Konsistenzbedingung gilt, dass die nat. GSB flussaufwärts abnimmt, so ist eine nat. GSB von 40 m im entsprechenden Abschnitt gerechtfertigt.

### 6.3 Festlegung der nat. GSB

Die nat. GSB wurde gemäss Leitfaden [1] Kap. 4.4.2 und 4.4.3 ermittelt. Die resultierenden nat. GSB sind in Kap. 7 tabellarisch festgehalten.



## 7. Zentrische Ausscheidung des Gewässerraumes ab Gewässerachse

Die GWR-Breiten wurden gemäss Art. 41a Abs. 1 und 2 GSchV und Art. 36a GSchG ausgeschieden und zentrisch von der Gewässerachse abgetragen.

Tabelle 2 Ermittlung GWR-Breiten Gemeinde Scharans.  
<sup>1</sup> Vergrößerung des Gewässerraums aufgrund des nat. Aueninventars Cumparduns, siehe Kapitel 8.2

Gerinne	Ab-schnitt	Ermittlung nat. GSB [m]			Relevantes Inventar	Formel gemäss...	GWR [m]
		GSB ge-messen	Korrektur-faktor	Nat. GSB			
Albula	1.1	(30)	(1.5)	45	ja	GSchV Art. 41a° Abs. 1	<b>min. 75<sup>1</sup></b>
	1.2	(26)	(1.7)	45	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>75</b>
	1.3			45	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>75</b>
	1.4			45	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>75</b>
	2			40	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>70</b>
Carvenna-bach	2	1	1	1	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Clusa	1	6	1.5	9	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>29.5</b>
	2	5	1.5	7.5	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>25.75</b>
	5	4	1.5	6	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>22</b>
	6	3	1.5	4.5	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>18.25</b>
Muntavierta-bach	1	1	1.5	1.5	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Panaglias-bach	6	0.4	1	0.4	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Prodavos-bach	2	1.5	1	1.5	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Prodavos-bach, Zufluss 1	2	0.4	1	0.4	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Ual da Plaun Leung	1	0.4	1	0.4	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Ual da Plaun Leung, Sei- tenlauf	1.1	0.4	1	0.4	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>
Ual da Plaun Leung, Sei- tenlauf	1.2	0.4	1	0.4	ja	GSchV Art. 41a° Abs. 1	<b>11</b>
Ual da Plaun Leung, Sei- tenlauf	1.3	0.4	1	0.4	nein	GSchV Art. 41a° Abs. 2	<b>11</b>

## 8. Anpassung des Gewässerraumes (Erste Anpassungsstufe)

### 8.1 Laterale Verschiebung des Gewässerraumes

Auf laterale Verschiebungen aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten (z.B. Steilstufen) wurde verzichtet, da diese aufgrund der gegebenen Situation nicht als notwendig erachtet werden.

### 8.2 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Die in Kap. 7 aufgezeigte GWR-Ausscheidung ist nach „Schützenswerten Biotopen“ gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV und „Übrigen Gebieten“ differenziert (siehe Tabelle 2, relevantes Inventar: ja / nein). Eine GWR-Ausscheidung innerhalb eines Inventares führt im Normalfall zu erhöhten Gewässerraumbreiten. Abschnitt 1.1 der Albula liegt innerhalb eines inventarisierten Gebiets. Abschnitt 1.1 des GWR der Albula ist somit auf die Grösse des Aueninventars Cumparduns, welches von nationaler Bedeutung ist, anzupassen.

## 9. Anpassung des Gewässerraumes (Zweite Anpassungsstufe)

### 9.1 Laterale Verschiebung des Gewässerraumes

Laterale Verschiebungen des Gewässerraumes können aufgrund von nutzungsbedingten Gegebenheiten durchgeführt werden, sofern sich diese nicht zum Nachteil des Gewässers auswirken. Das EWZ hat in diesem Zusammenhang beantragt, den GWR der Albula im Bereich der Parzellen 553 und 1254 lateral auf die orographisch rechte Seite des Gerinnes zu verschieben. Aus gewässertechnischen Überlegungen, aus Sicht der Gemeinde Scharans und gemäss der Rückmeldung des Kantons [11] kann diesem Antrag stattgegeben werden. Auf dem neu gebildeten Abschnitt 1.2 der Albula verteilen sich die gemäss Tabelle 2 ausgewiesenen 75 m der GWR-Breite generell mit 30 m auf der orographisch linken Seite und mit 45 m auf der orographisch rechten Seite der Gewässerachse. Punktuelle Abweichungen sind dort vorhanden, wo der Hochwasserschutz berücksichtigt werden musste (siehe Kapitel 9.3).

### 9.2 Verminderung des Gewässerraumes

Einer Verminderung des Gewässerraumes kommt in Scharans nicht zur Anwendung, da aufgrund der Gegebenheiten in vielen Fällen bereits der minimale GWR ausgeschieden wurde. Zudem sind keine dicht überbauten Gebiete von der Gewässerraumausscheidung betroffen.

### 9.3 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Revitalisierungsprojekte sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht hängig, aufgrund welcher eine Erhöhung der Gewässerraumbreiten vorgenommen werden musste.

Punktuelle Erhöhungen der Gewässerraumbreiten aufgrund des Hochwasserschutzes (Anpassung auf den roten Bereich der Gefahrenkarte) mussten bei der Clusa und bei der Albula vorgenommen werden.

Als Grundlage zur Erhöhung der GWR-Breiten dient die Gefahrenkarte Wasser, welche nicht nach Teilprozessen differenziert ist. Für den Gewässerraum relevant sind die Teilprozesse Überflutung und Erosion. Die Gefahrenkarte Wasser von Scharans beinhaltet jedoch auch den Teilprozess Murgang, welcher für die Gewässerraumausscheidung nicht relevant ist. Zur lokalen Erhöhung des Gewässerraums auf den Gefahrenbereich mit erheblicher Gefährdung (roter Gefahrenbereich) musste daher gutachterlich abgeschätzt werden, welche Bereiche im konkreten Fall für den Gewässerraum relevant sind und welche nicht. Um dies zu entscheiden, wurde im Fall der Clusa anhand des DTM die Böschungsoberkante eruiert. Wenn der Abstand zwischen Böschungsoberkante und dem äusseren Rand des GWR kleiner  $5\text{m}^1$  war und ausserhalb des GWR roter Gefahrenbereich vorhanden war, wurde dieser generell in den GWR aufgenommen. Ansonsten wurde mehrheitlich davon ausgegangen, dass es sich um den Teilprozess Murgang handelt, welcher zur Ausscheidung eines roten Gefahrenbereichs geführt hatte. Entsprechend diesem Vorgehen musste beim Abschnitt 2 der Clusa der GWR an einigen Stellen lokal leicht vergrössert werden. Diese Vergrösserungen betreffen nur die Parzellen 710, 711, 712, 713 und 714 (siehe Abbildung 22).

Im Rahmen der Überarbeitung des GWR wurden zusätzlich auf Abschnitt 2 der Clusa noch marginale Vergrösserungen vorgenommen, welche die Parzellen 481, 805, 788, 769, 768 und 765 betreffen (nach Rücksprache mit ANU GR am 1. April 2022). Ansonsten sind nur Waldfläche von der Gewässerraumerhöhung betroffen.

---

<sup>1</sup> Je nach Verbauungsgrad des Gerinnes kann man (gemäss Angabe AWN GR) zur Ausscheidung des roten Gefahrenbereichs für die Seitenerosion approximativ mit 2 – 5 m ab Böschungsoberkante rechnen.

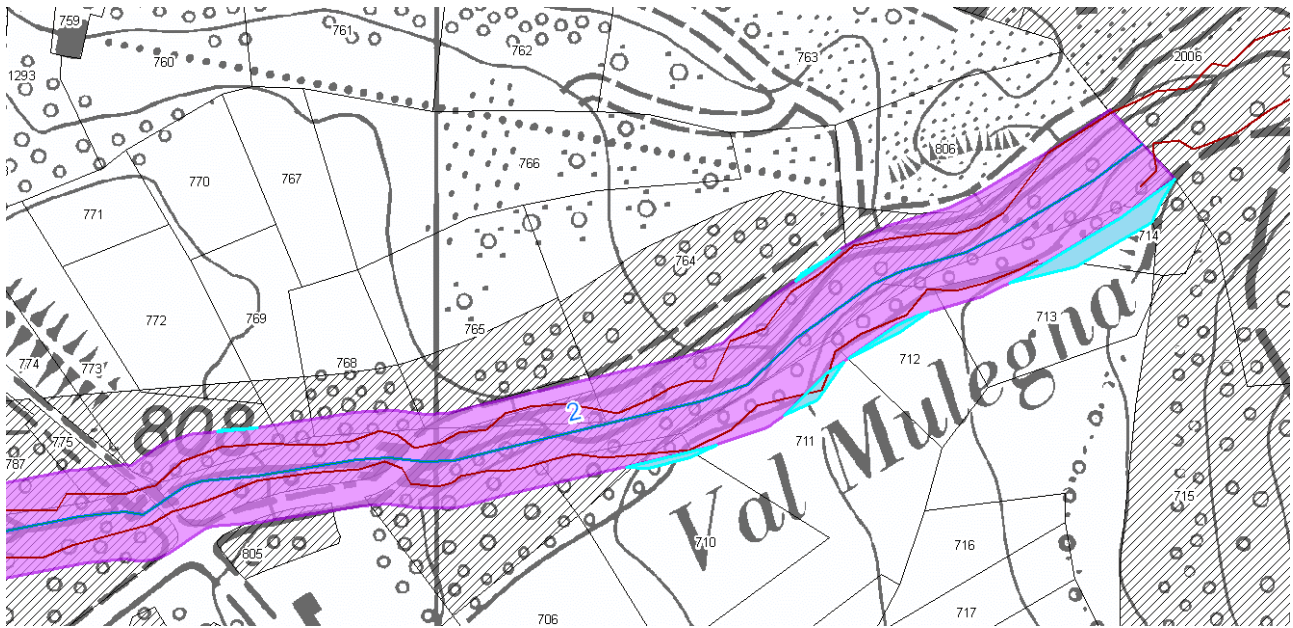


Abbildung 22 Oberer Gerinneverlauf des Abschnitt 2 der Clusa. Beidseitig des Gerinneverlaufs dunkelrot dargestellt sind die vermuteten Böschungsoberkanten eingezeichnet. Der GWR gemäss 1. Anpassungsstufe ist pink dargestellt. In hellblau hervorgehoben sind jene Bereiche des roten Gefahrenbereichs Wasser, welche in Anpassungsstufe 2 auf den bestehenden GWR draufgeschlagen wurden. Die Vergrösserungen, welche im Rahmen der Überarbeitung des GWR durchgeführt wurden, sind hier nicht explizit dargestellt.

Bei der Albula wurden auf diversen Abschnitten Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund des roten Gefahrenbereichs vorgenommen. Diese betreffen jedoch in den meisten Fällen Waldflächen.

Im Bereich des Kraftwerks der EWZ (Parzelle 619) ist gemäss der Modularen Arbeitshilfe des Bundes [10] eine Erhöhung des Gewässerraums aus Gründen der Gewässernutzung in Betracht zu ziehen. Da die Anlage im vorliegenden Fall die negativen Auswirkungen von Schwall und Sunk mindert, ist gemäss der kantonalen Stellungnahme vom 28. Januar 2022 [11] der Gewässerraum jedoch auf den minimal nötigen GWR zu beschränken, so dass der Unterhalt der Anlage gewährleistet ist und Handlungsspielraum in Hinblick auf künftige Sanierungen des Kraftwerks bestehen bleibt. Die gemäss Tabelle 2 ausgewiesene Gewässerraumbreite wird aus genannten Gründen nicht vergrössert.

## CSD INGENIEURE AG



Stefan Schneider                      Karin Walder  
Geschäftsleiter CSD Graubünden    Projektleiterin

Thusis, den 30.03.2022

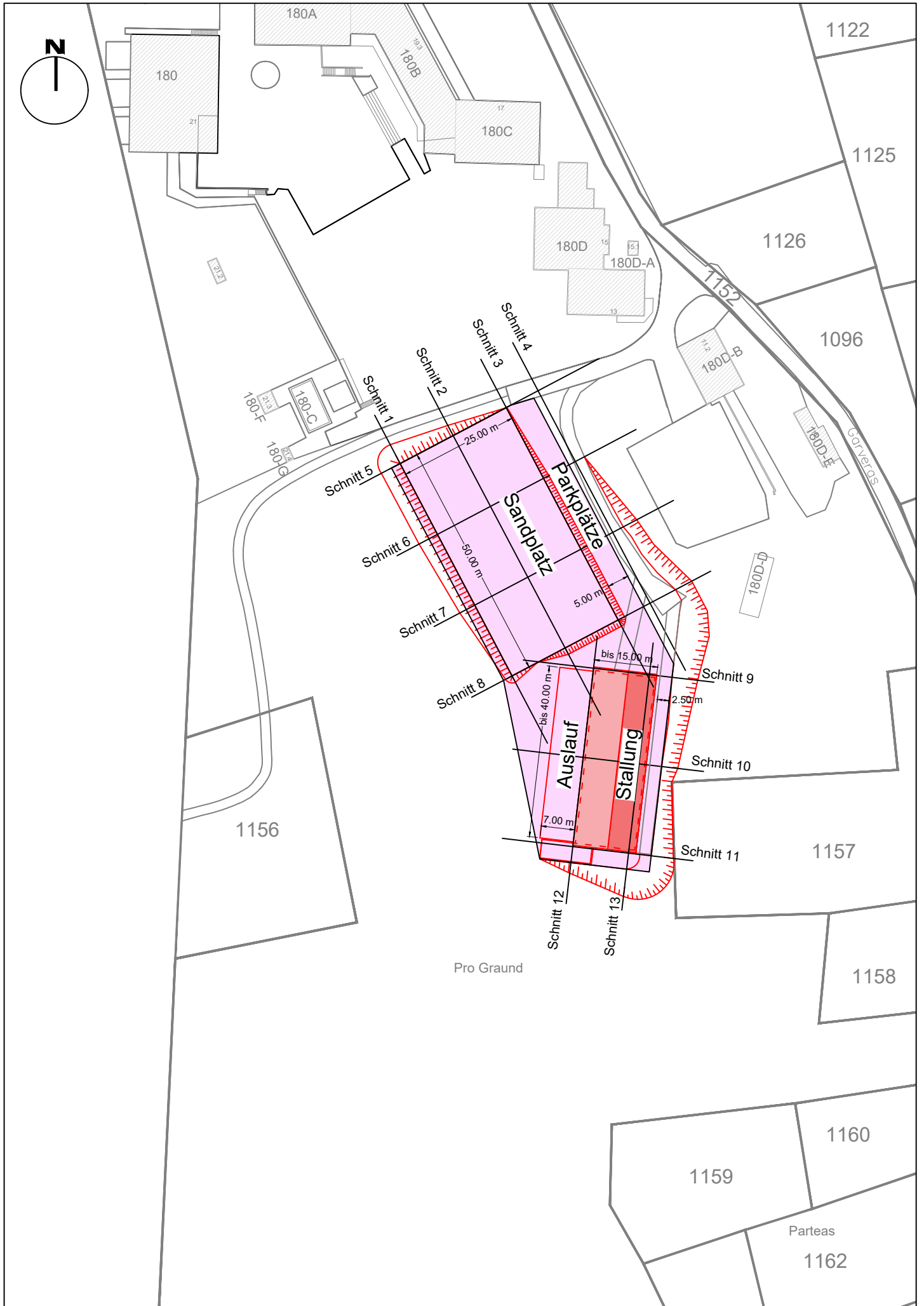
### BETEILIGTE MITARBEITENDE

Projektleitung:                      Karin Walder, MSc UZH, Geografin  
Stv. Projektleitung und  
Sachbearbeitung:                  Silvia Gerber, MSc UZH, Geografin  
Feldbegehung:                      Robert Dunst, BSc Geowissenschaften UNIBA  
Koreferat:                              Michael Langenberg, MSc Bauingenieur FH

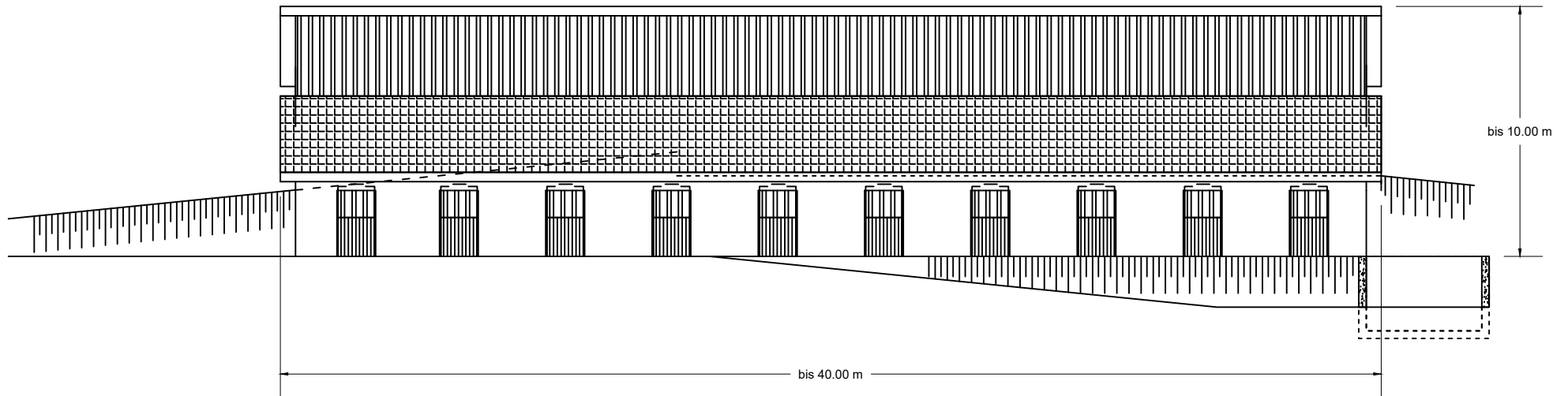
Aus Umweltschutzgründen druckt CSD seine Dokumente auf 100 % Recyclingpapier (ISO 14001).

## A.2 Situation und Fassaden Pferdestall, Ernst Sonderegger

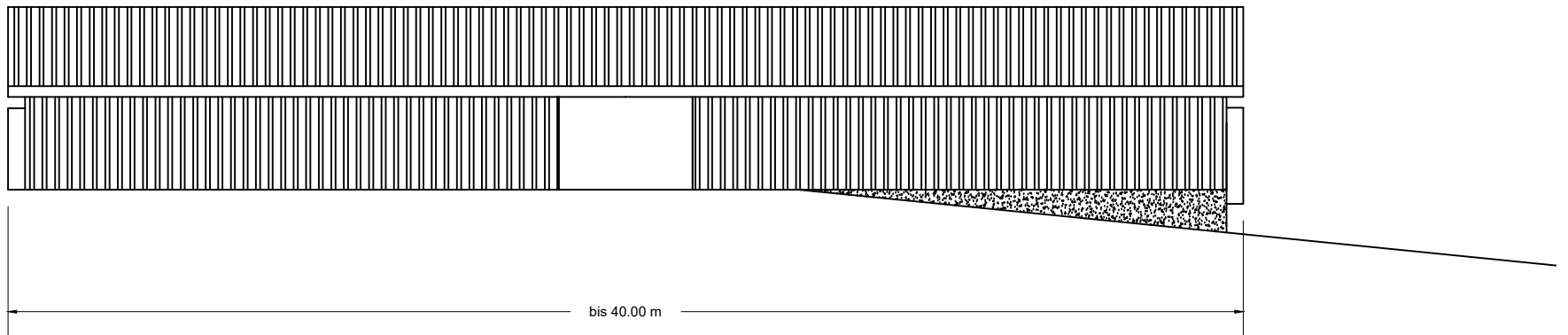
# Situation 1:1000



# Fassade West 1:200

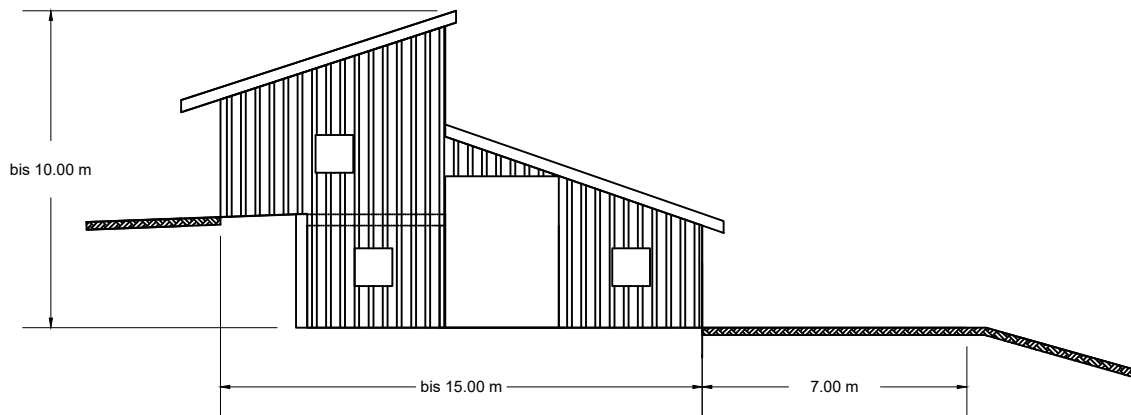


# Fassade Ost 1:200

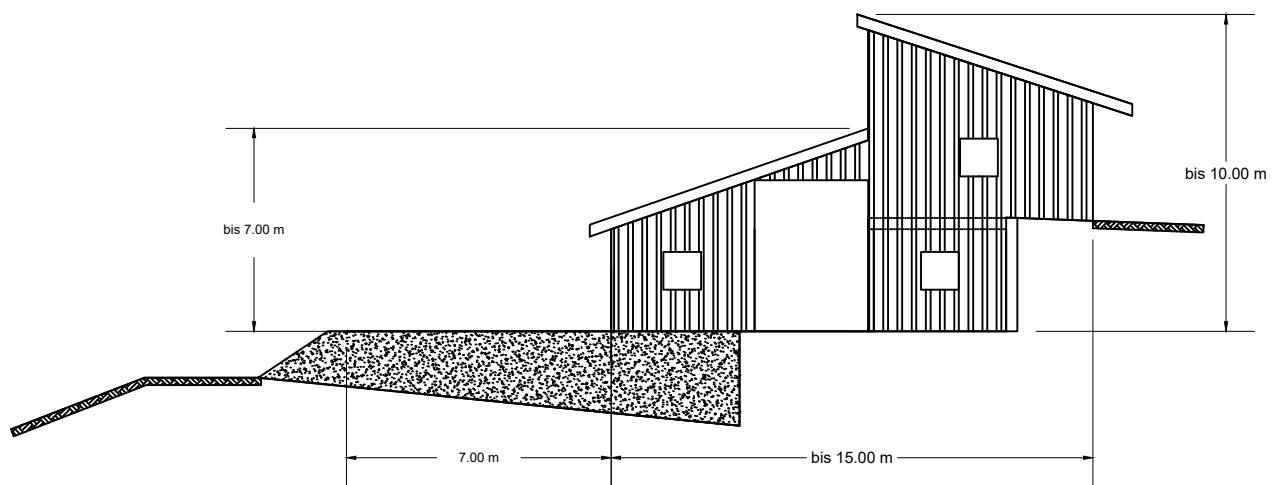




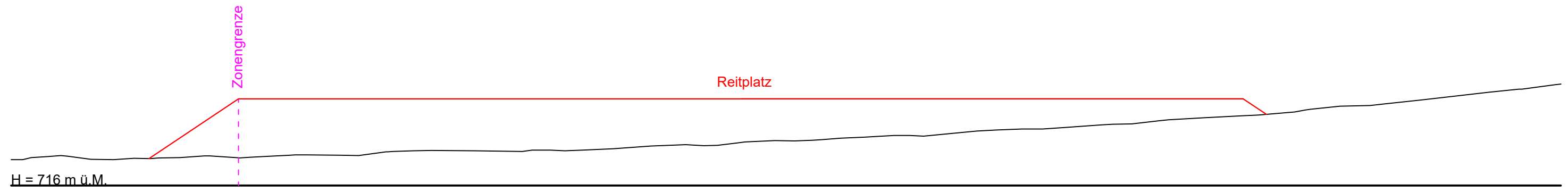
# Fassade Nord 1:200



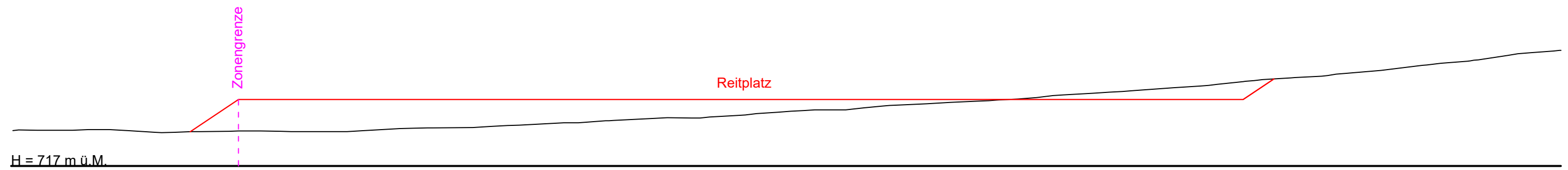
# Fassade Süd 1:200



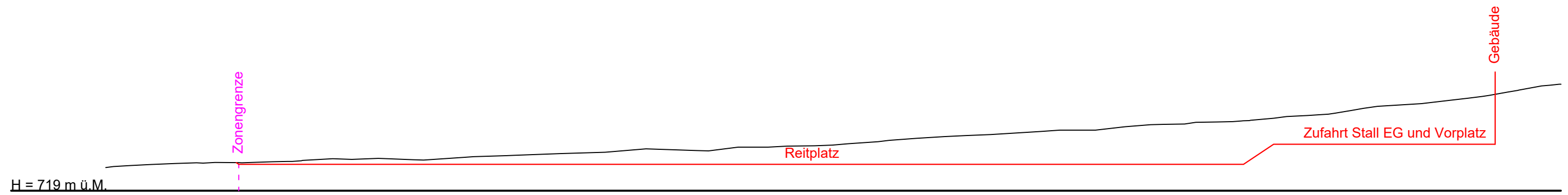
### Schnitt 1 - 1 1:200



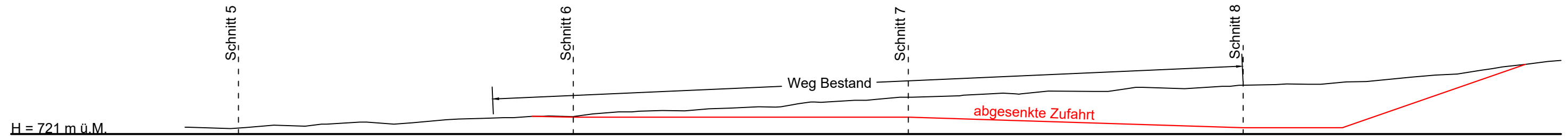
### Schnitt 2 - 2 1:200



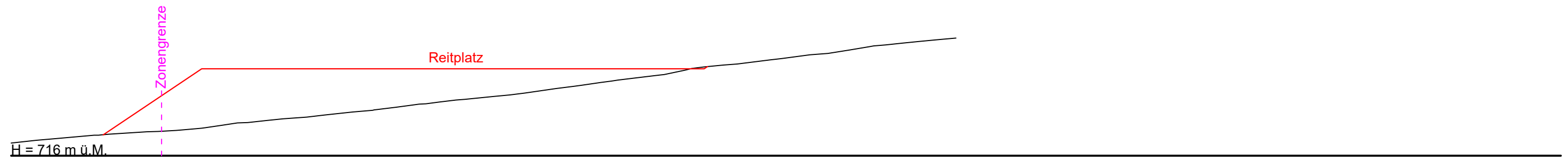
### Schnitt 3 - 3 1:200



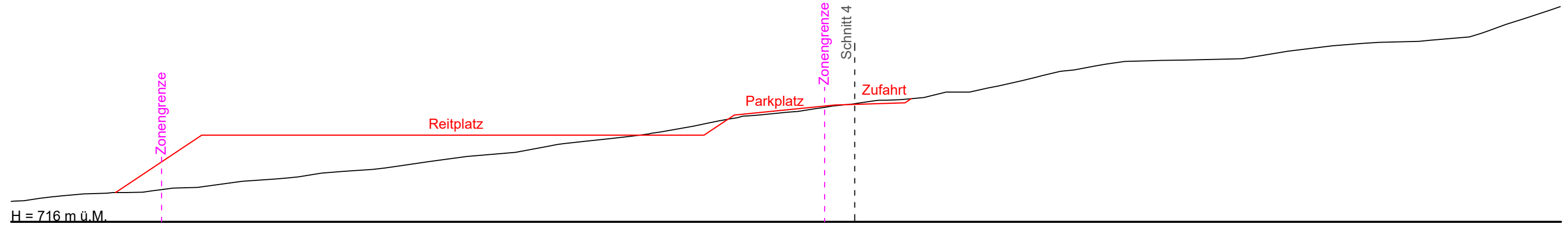
### Schnitt 4 - 4 1:200



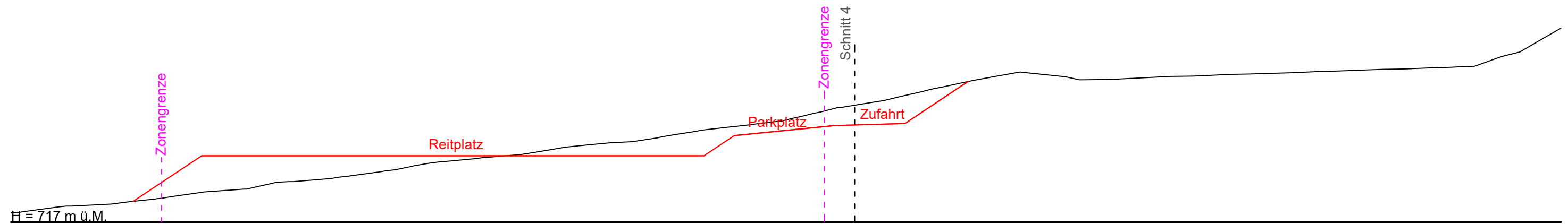
### Schnitt 5 - 5 1:200



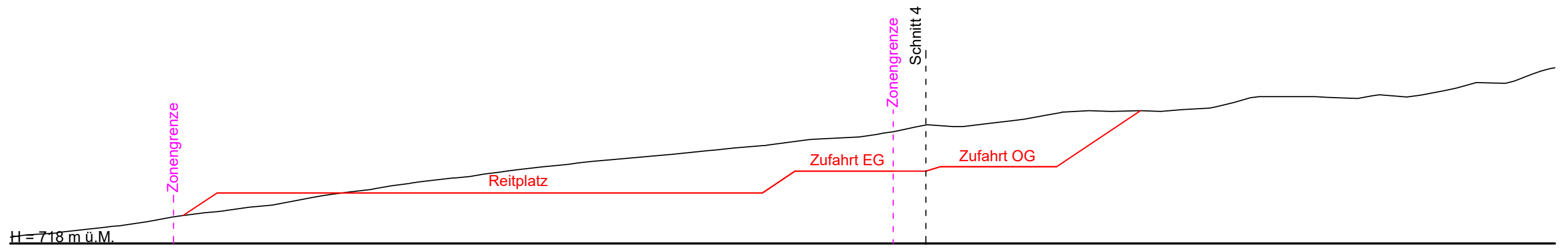
### Schnitt 6 - 6 1:200



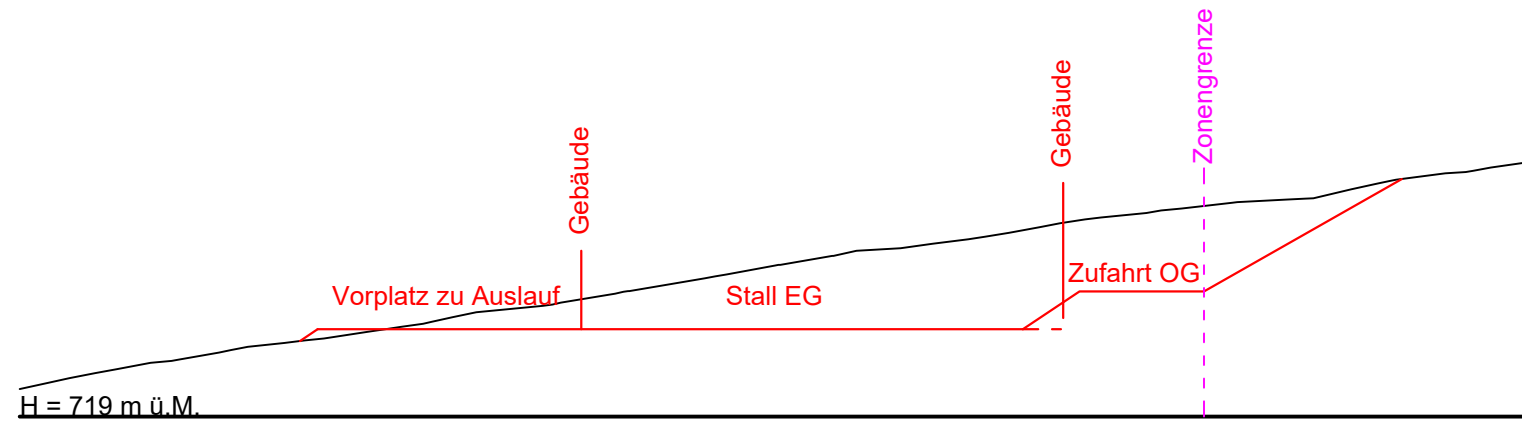
### Schnitt 7 - 7 1:200



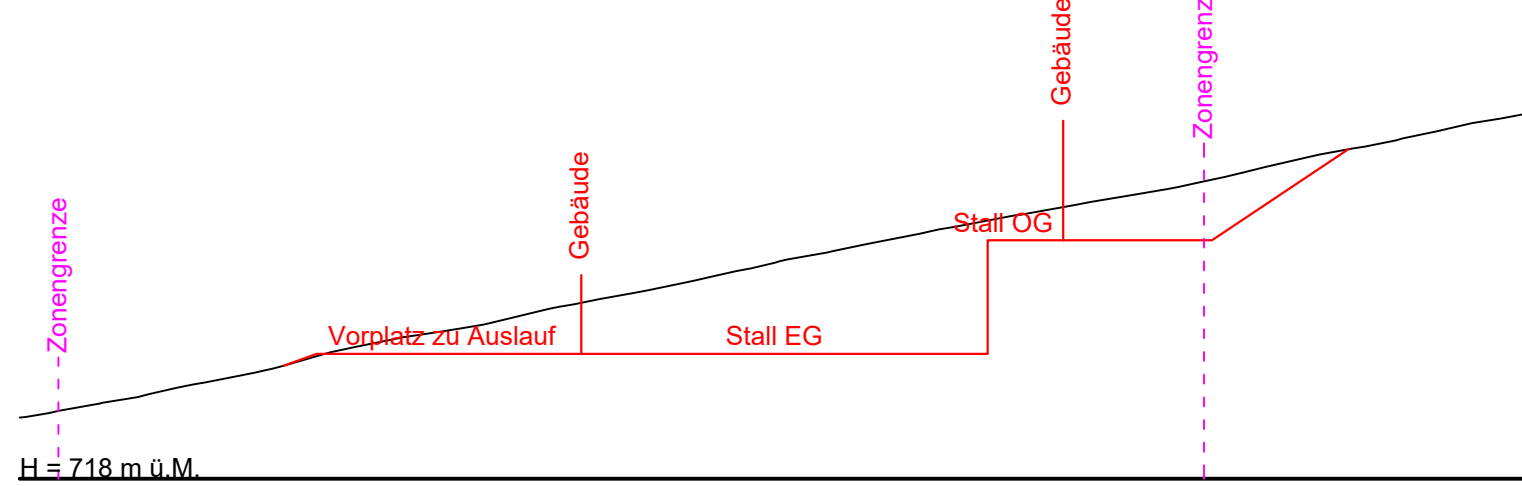
Schnitt 8 - 8 1:200



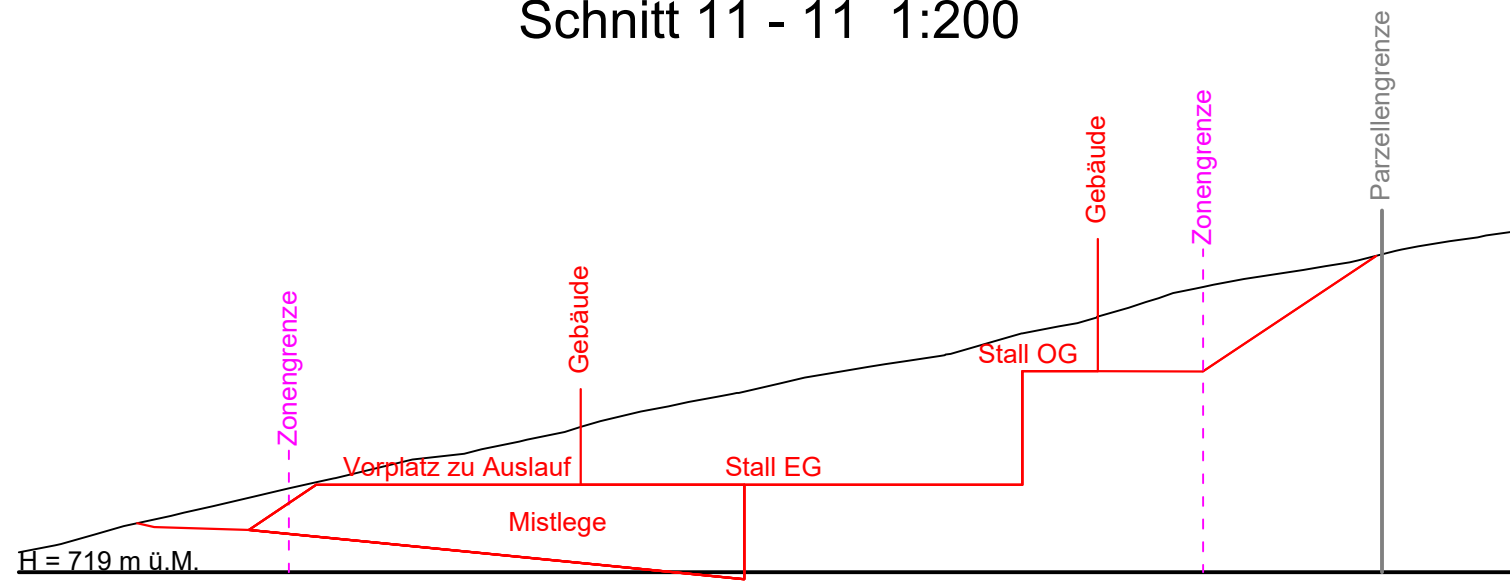
Schnitt 9 - 9 1:200



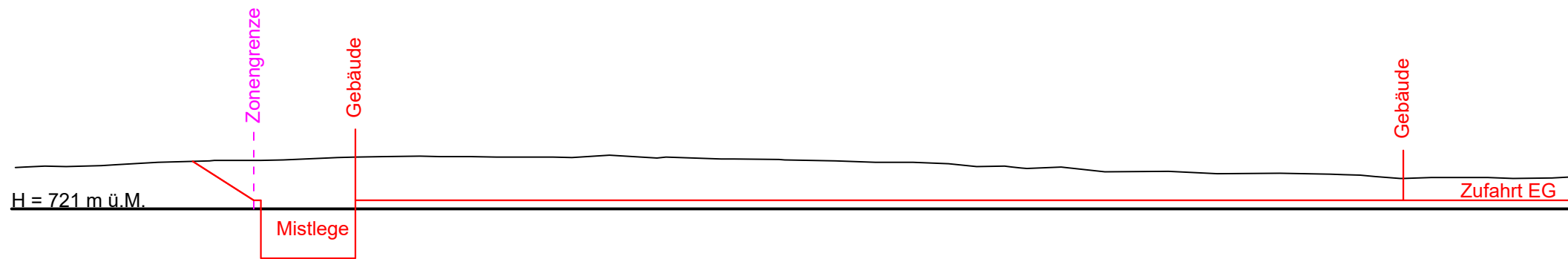
Schnitt 10 - 10 1:200



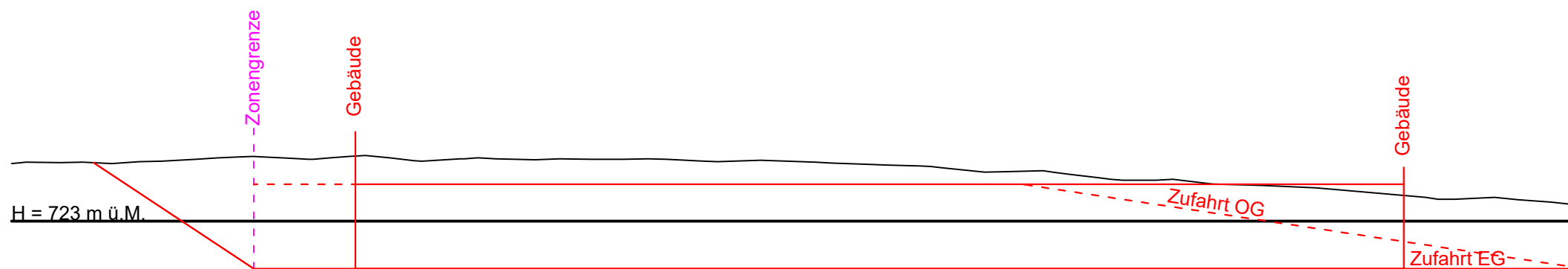
Schnitt 11 - 11 1:200



Schnitt 12 - 12 1:200



Schnitt 13 - 13 1:200



### A.3 Vorprüfungsbericht vom 28.01.22



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

**A-Post**  
Gemeindevorstand Scharans  
7412 Scharans

Chur, 28. Januar 2022  
2021/0398 Bt

## **Gemeinde Scharans** **Teilrevision der Ortsplanung – Gewässerräume und punktuelle Anpassungen**

### **Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 30. September 2021 hat uns die HMQ AG, Thusis, im Auftrag der Gemeinde die im Titel erwähnte Revisionsvorlage zukommen lassen. Für die Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO, BR 801.110) liegen die folgenden Unterlagen vor:

- Teilrevision Baugesetz / Ergänzung Art. 6b – 6d, Art. 33a und Art. 34a (alle neu)
- Teilrevision Zonenplan 1:10'000, 1:1'000 und 1:500

Zudem wurde ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) Stand Vorprüfung vom 27. August 2021 der Planungsvorlage beigelegt.

### **1. Inhalte der Planung**

Auslöser dieser anstehenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Scharans bildet im Wesentlichen der gesetzgeberische Auftrag, die **Gewässerräume** für Fließgewässer und stehende Gewässer zu ermitteln und in der Ortsplanung der Gemeinde grundeigentümergebunden festzulegen (gemäss revidierter eidg. Gewässerschutzverordnung vom 1. Juni 2011, GSchV; SR 814.201). Dazu hat die Gemeinde die Gewässerräume im Zonenplan praxisgemäss als der Grundnutzung überlagerte Gewässerraumzone (im Sinne einer Schutzzone) ausgeschieden. Art. 37a des am 25. Oktober 2018 teilrevidierten und am 1. April 2019 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) bildet die dazugehörige gesetzliche Grundlage zur Gewässerraumzone.

Weiter beinhaltet die Revisionsvorlage die Teilrevision des Baugesetzes mit ergänzenden **Bestimmungen zum Ausgleich bei planungsbedingten Vor- und Nachteilen**. Art. 6b ent-

hält die Grundnorm der nach kantonalem Recht massgebenden und umzusetzenden Ausgleichsvorschriften nach Art. 19i bis Art. 19w KRG. Art. 6c regelt die zusätzlichen kommunalen Abgabetatbestände wie etwa Um- und Aufzonungen, diese dadurch in der Gemeinde Scharans ebenfalls der Mehrwertabgabepflicht unterstellt sind. Art. 6d regelt die Erhöhung und die Reduktion des Abgabesatzes bei Einzonungen sowie die Abgabehöhe bei den nach Art. 6c aufgelisteten zusätzlichen Abgabetatbeständen.

Die Vorlage enthält zudem eine **Pferdesportzone beim Schulheim "Gott hilft"** mitsamt neuer baugesetzlicher Bestimmung von Art. 33a (Pferdesportzone), eine **Zone für Grünabfälle** bei der bestehenden Abfallsammelstelle Clusa mitsamt neuer baugesetzlicher Bestimmung von Art. 34a (Zone für Grünabfälle) sowie eine **Bauzonenumlagerung auf der Parzelle 213** im Oberdorf von Scharans.

## 2. Vernehmlassung zur Vorprüfungsvorlage und Einordnung des Berichts

Die folgenden Amts- und Fachstellen haben im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung vom 15. Oktober bis 19. November 2021 die Gelegenheit wahrgenommen, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Amt für Energie und Verkehr (AEV)
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)
- Amt für Jagd und Fischerei (AJF)
- Amt für Natur und Umwelt (ANU)
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)
- Archäologischer Dienst (AD)
- Denkmalpflege (DP)
- Elektrizitätswerk Zürich, ewz
- Plantahof Landquart
- Tiefbauamt (TBA)

Die letzte Stellungnahme ist am 25. November 2021 bei uns eingegangen. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) sowie die für die Genehmigung zuständige Regierung haben sich zu der Vorlage noch nicht geäußert.

Der nachfolgende Bericht stützt sich auf die Prüfungsergebnisse im Vernehmlassungsverfahren und gibt die Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfungsvorlage wieder. Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

3. Zusammenfassung der Ergebnisse	3 – 4
4. Bemerkungen zur Ortsplanungsvorlage	5 – 17
4.1 Ausscheidung der Gewässerräume   Gewässerraumzonen	5
4.2 Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile Art. 6b – 6d Baugesetz (Neu)	9
4.3 Pferdesportzone Schulheim "Gott hilft"   Art. 33a Pferdesportzone (Neu)	11
4.4 Zone für Grünabfälle Clusa   Art. 34a Zone für Grünabfälle (Neu)	14
4.5 Bauzonenumlagerung Parzelle 213 (Abbruch / Wiederaufbau Geb. Nr. 130)	16
4.6 Formelles	17
5. Weiterer dringender Revisionsbedarf	17
5.1 Gefahrenzonen 2011 – Umsetzung auf dem gesamten Gemeindegebiet	
5.2 Siedlungsgebietsplanung aufgrund RPG1	
6. Gesamtbeurteilung	18



### 3. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Prüfung der Revisionsvorlage hat ergeben, dass die Planung im Grundsatz die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen vermag, wenn die nötigen Ergänzungen und Massnahmen, wie im Bericht nachfolgend beschrieben, zweckmässig in der Vorlage umgesetzt werden.

Im Wesentlichen sind dies folgende Punkte:

#### Gewässerräume | Gewässerraumzone

- Zusätzliche Ausführungen aufnehmen im PMB i.S. Eindolung und Verzicht auf die Gewässerräumauscheidung beim Bavurtgasbach (siehe Ziffer 4.1.3., lit. b)
- Potenzielle Nutzungskonflikte sowie allfällige Gewässerräumauscheidung beim Ual da Plaun Leung und Mutaviertabach prüfen / bei Bedarf vornehmen (Ziff. 4.1.3., lit. c)
- Die getroffenen Annahmen zur Hochwassersicherheit mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) überprüfen und allfällige Anpassungen an den Gewässerräumzonen vornehmen – inkl. Festlegung der betroffenen Gefahrenzonen 2011 (Ziff. 4.1.4., lit. a)
- Allfällige laterale Verschiebung der Gewässerräumzone der Albula auf den Parzellen 553 und 1254 in Absprache mit dem ewz prüfen (Ziff. 4.1.4., lit. b).
- Anpassung der Gewässerachse und der Gewässerräumzone beim Muntaviertabach, insb. ab Parzelle 1050, prüfen / bei fehlerhaften Festlegungen vornehmen (Ziff. 4.1.4., lit. c)
- Anpassung der Gewässerräumzone aufgrund des Auenobjekts A-28 "Cumparduns" von regionaler Bedeutung vornehmen (Ziff. 4.1.4., lit. d)
- Anpassung wegen nötiger Reduktion / Minimierung des Gewässerräumraumes der Albula bei der Parzelle 619 vornehmen (Ziff.4.1.4., lit. e)

#### Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile, Art. 6b – 6d Baugesetz

- Art. 6c Abs. 3, vertragliche Vereinbarungen: Satzergänzung prüfen und vornehmen, um nebst Geld- auch angemessene Sachleistungen vereinbaren zu können (Ziff. 4.2.2.)
- Art. 6d Abs. 1 lit. b – d, Handhabung der Prozentabstufungen: Erlass von Umsetzungsrichtlinien im Einzelfall zwecks rechtssicherer Umsetzung vornehmen (Ziff. 4.2.4.)

#### Pferdesportzone Schulheim "Gott hilft" | Art. 33a

- Art. 33a: Konkretere Umschreibungen zu den Zwecken, zum Projekt und zu den Rückbauvorschriften der projektbezogenen Planung ausformulieren (Ziff. 4.3.1.)
- Mindestens erforderliche Gestaltungs- und Erschliessungsfestlegungen (Baubereiche, weitere Gestaltungselemente, Erschliessungsanlagen) vornehmen (Ziff. 4.3.2.)
- Wiederverwendung der abzutragenden Ober- und Unterböden zur Aufwertung degradierter Böden andernorts prüfen und projektmässig aufarbeiten (Ziff. 4.3.3.)
- Die wesentlichen Projektinhalte im PMB detailliert ausführen (Ziff. 4.3.4.)

#### Zone für Grünabfälle Clusa | Art. 34a

- Art. 34a: Konkretere Zonenbestimmungen für die Realisierung und den Betrieb einer allgemeinen Abfallsammelstelle ausformulieren sowie mindestens erforderliche Gestaltungsfestlegungen prüfen und in einem generellen Gestaltungsplan aufnehmen (Ziff. 4.4.2.)
- Gefahrenzone 2, anstelle Gefahrenzone 1, im Planfenster festlegen (Ziff. 4.4.3.)

### **Bauzonenumlagerung Parzelle 213 (Abbruch / Wiederaufbau Gebäude Nr. 130)**

- Erhaltenswürdigkeit der Ortssituation und allfälliger Gebäudeteile über die Inventarisierung näher definieren und daraus zweckmässige Gestaltungsanordnungen für die Folgeprojekte ableiten (Bausubstanz, Baustandorte, Fassadenbild, Zugang / Aussenraum etc.)
  - Vorprojekte (Varianten) entwickeln und ausarbeiten (unter Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens der Gemeinde und unter Beizug der kommunalen Gestaltungsberatung / alternativ: Denkmalpflege Graubünden)
  - Trockenwiesenobjekt TWW-8351 von regionaler Bedeutung bei der weiteren Planung berücksichtigen (Einhaltung eines 5 m Puffers)
  - Grundsätzlich unnötige Zonenanpassungen vermeiden und nur wenn tatsächlich Bedarf besteht, geradlinige / sinnvolle Bauzonengrenzungen unter Berücksichtigung der Aussenraumnutzung und der Nachbarsgrundstücke vornehmen (keine punktuellen "Ausfranzungen" der Zonengrenze am Siedungsrand, weil grundsätzlich unvereinbar mit Art. 1 und Art. 3 RPG)
- (alles unter Ziff. 4.5.)

### **Formelles**

- Aufbesserung der Lesbarkeit der Planausschnitte im Zonenplan: Hintergrundinformationen in Plan korrekt darstellen, vgl. auch die "Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung" des ARE vom Januar 2022 – insb. ab Ziffer 8.1.5 ([www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Wegleitungen)

### **Weiterer dringender Revisionsbedarf**

- Umsetzung und Festlegung der vom AWN aktualisierten Gefahrenzonen aus dem Jahre 2011 auf dem gesamten Gemeindegebiet vornehmen (Ziff. 5.1.)
- Siedlungsgebietsplanung aufgrund RPG1 von 2014 und des kantonalen Richtplans Siedlung KRIP-S vom März 2018 vorantreiben und zur Umsetzung bringen (Ziff. 5.2.)

Eine vorbehaltlose Genehmigung der vorliegenden Planung kann unter Berücksichtigung zweckmässiger Überarbeitungen und nötiger Ergänzungen in der Planungsvorlage grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Die abschliessende Prüfung und Beurteilung sämtlicher vorgenommenen Planfestlegungen und Baugesetzesbestimmungen erfolgt schliesslich im Genehmigungsverfahren durch das ARE und die Regierung.

**Der Gemeinde wird empfohlen,** die Resultate aus der Überarbeitung der Vorlage dem ANU (vor allem i.S. Gewässerräume), dem AWN (i.S. Umsetzung der Gefahrenzonen) und bei Bedarf auch der Denkmalpflege Graubünden (i.S. Vorprojektierung Parzelle 213) zu unterbreiten und aufgrund der Besprechungsergebnisse entsprechend die Planung korrekt zu vervollständigen.

## **4. Bemerkungen zur Ortsplanungsvorlage**

### **4.1. Ausscheidung der Gewässerräume | Gewässerraumzonen**

#### **4.1.1. Bearbeitungs- und Beurteilungsgrundlagen**

Die Gewässer in der Gemeinde Scharans werden auf der Basis der ökomorphologischen Daten und je nach Gegebenheit in unterschiedliche Gewässerabschnitte unterteilt. Die Vornahme der Unterteilung und die daraus folgende Berechnung der jeweiligen Breite der natürlichen Gerinnesohle erfolgen durch die Gemeinde und sind nach Massgabe des kantonalen Leitfadens "Gewässerraumausscheidung Graubünden" vom 20. August 2018 vorzunehmen.

Die Prüfung und Beurteilung der Abschnittsbildung und der Berechnung der Breite der natürlichen Gerinnesohle erfolgt durch das für die Gewässerräume zuständige Amt für Natur und Umwelt (ANU). Als Grundlage für die Prüfung dient dem ANU nebst den Daten und Plänen der Ortsplanungsvorlage der erwähnte kantonale Leitfaden sowie weitere Grundlagen gemäss Seite 7 des Leitfadens, etwa die Gutachten von Eichenberger Revital SA zur "Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite für die grossen Talflüsse im Kanton Graubünden" vom 9. Januar 2014 resp. 19. März 2015.

#### **4.1.2. Grundsätzliche Beurteilung der Vorlage**

Die im vorliegenden Zonenplan, Planausschnitte 1:10'000 und 1:1'000 enthaltenen Gewässerraumzonen sind weitestgehend zweckmässig und nach den kantonalen Vorgaben festgelegt worden. Das Resultat der Vorprüfung fällt somit im Grundsatz positiv aus. Weil der Kanton sich der Komplexität der Gewässerraumthematik bewusst ist, wird das nun erreichte Prüfungsergebnis keineswegs als selbstverständlich angesehen.

Die Vorprüfungsvorlage der Gemeinde Scharans zeigt sich auf Basis des Berichts der CSD Ingenieure vom 5. Dezember 2018 hinsichtlich Methodik zur Ermittlung der einzelnen Gewässerräume als auch in Bezug auf die sachgerechte Umsetzung und eigentümergehörigen Festlegung der Gewässerraumzonen im Zonenplan im Grundsatz als korrekt aufgearbeitet. Die Planung entspricht im Grundsatz der Zielsetzung von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20).

An einigen Stellen besteht noch ein gewisser Überarbeitungsbedarf, wobei weitere Abklärungen und Anpassungen nötig sind, um aus Sicht des ARE sowie seitens der für die Gewässerräume zuständigen Fachstelle ANU eine vorbehaltlose Genehmigung in Aussicht stellen zu können.

#### **4.1.3. Ausscheidung Gewässerraum und Gewässerraumzone**

##### **a) Fliessgewässer im Wald und Sömmerungsgebiet**

Auf die Gewässerraumausscheidung im Wald und im Sömmerungsgebiet (SöGe) wurde weitgehend "verzichtet". In der Beurteilung des ANU muss dabei von einer vorübergehenden "Nicht-Vornahme" der Gewässerraumausscheidung gesprochen werden, da es sein kann, dass projektbezogen und bei zu erwartenden Nutzungskonflikten unter Umständen der Gewässerraum genauso auch im Wald oder im SöGe festgestellt werden muss.

Allgemein ist dazu zu bemerken, dass ein Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums für ein Gewässer ohnehin bloss vorläufiger Natur sein kann. Auf den Entscheid

kann bei einer nächsten Planung wiederum zurückgekommen werden, wenn bspw. ein Bauvorhaben in der Nähe eines Gewässers geplant ist. Dann muss vorgängig allenfalls ein Gewässerraum im Zonenplan (evtl. mit lateraler Verschiebung) ausgeschieden werden. Wir empfehlen der Gemeinde, im Rahmen ihres Ermessens im jeweiligen Planungsentscheid dies zu berücksichtigen und frühzeitig Massnahmen zu ergreifen.

#### **b) Eindolungen – Bavurtgasbach**

In der Beurteilung des ANU soll der Gewässerraum im Siedlungsgebiet bei eingedolten Gewässern entweder festgelegt oder auf die Festlegung explizit verzichtet werden. Ein Verzicht kommt dann zum Tragen, wenn eine offene Führung nicht mehr möglich ist, das überwiegende öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes jedoch gewährleistet bleibt. Sind bei künftigen Bauvorhaben Eindolungen betroffen, werden punktuell eine offene Wasserführung zu prüfen und der Gewässerraum nachträglich auszuscheiden sein.

Gemäss PMB wird beim Bavurtgasbach auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet. Allerdings wird nicht ausgeführt, ob es sich um einen definitiven Verzicht oder eine vorübergehende Nicht-Vornahme der Gewässerraumauscheidung handelt. Auf Basis der Beurteilung des ANU ist es angezeigt und erforderlich, spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hierzu Klarheit zu schaffen. Wir empfehlen, die Sachlage sowie den Verzicht resp. die Nicht-Vornahme nachvollziehbar im PMB auszuführen.

#### **c) Potenzielle Nutzungskonflikte – Ual da Plaun Leung, Mutaviertabach**

Als Mindestanforderung muss gemäss Leitfaden des Kantons für all diejenigen Gewässer ein Gewässerraum ausgeschieden werden, die in der Landeskarte 1:25'000 aufgeführt sind oder – bei den restlichen Gewässern – wenn Nutzungskonflikte erkannt werden oder zu erwarten sind. Für die folgenden Gewässerabschnitte sind auf Basis der Beurteilung des ANU die Festlegung des Gewässerraumes und der Gewässerraumzone aufgrund potenziell möglicher Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung nochmals zu prüfen:

- Seitengewässer des Ual da Plaun Leung bei Cuolm;  
Koordinaten ca. 2 756 959 / 1 177 352
- Muntaviertabach bei den Parzellen 1050, 1056, 1057, 1069, 1074 und 1073.

Wir empfehlen der Gemeinde, die Sachlage nach einer eingehenden Prüfung der betreffenden Gewässer mit dem ANU zu besprechen. Bei tatsächlich gegebenen Nutzungskonflikten ist eine Gewässerraumzone im Zonenplan auszuscheiden und festzulegen.

### **4.1.4. Anpassungen an den festgelegten Gewässerraumzonen | Weitere Zonen**

#### **a) Gefahrenkarte Wasser (Überflutung, Erosion) | Ausscheidung Gefahrenzonen**

Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG muss der Gewässerraum den Raumbedarf beinhalten, der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung nötig ist. Gemäss dem Leitfaden des Kantons ist der Hochwasserschutz gegeben, wenn der Gewässerraum den roten Gefahrenbereich Prozess Wasser (Überflutung und Erosion) miteinschliesst.

Im PMB wird ausgeführt, dass die Ausscheidung des Gewässerraums unter Berücksichtigung der Hochwassersicherheit vorgenommen worden ist. Allerdings wurden dabei gewisse Annahmen getroffen. Ob diese Annahmen korrekt sind und ins Genehmigungsverfahren überführt werden können, ist von Seiten der Gemeinde in einem nächsten Schritt noch mit den Naturgefahrenspezialisten des Amtes für Wald und Naturgefahren

(AWN) näher zu prüfen und definitiv abzuklären. Bei Abweichungen oder Unklarheiten wird empfohlen, auch das ANU bei der Überprüfung hinzuziehen.

Das AWN äussert dazu vorläufig, es sei wichtig, den Gefahrenzonenplan 2011 ebenfalls in die Nutzungsplanung zu integrieren. Neben einer Überprüfung und Abstimmung der Gewässerraumzonen auf die Gefahrenzonen ist daher gerade auch eine entsprechende Gefahrenzonenausscheidung eigentümergebunden vorzunehmen. Von einer Planung betroffene neue / aktuelle Gefahrenzonen des AWN sind grundsätzlich zwingend im Rahmen der betreffenden Ortsplanungsrevision in den Zonenplänen umzusetzen.

#### **b) Laterale Verschiebungen – Albula, Parzellen 553 und 1254**

Im Zusammenhang mit der Gewässerraumausscheidung der Albula in der Nachbargemeinde Sils i.D. hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) Planungsbeschwerde erhoben. Das ewz beantragt, der Gewässerraum der Albula soll bei den Parzellen 553 und 1254 lateral auf das Territorium der Gemeinde Scharans verschoben werden, auf Grundstücke, welche im Eigentum des ewz sind. Über die Beschwerde und die Gewässerraumausscheidung auf der Silser Seite wurde noch nicht entschieden, solange, bis Klarheit über die Zonenausscheidung auf der Scharanser Seite besteht.

Dazu wird der Gemeinde empfohlen, die in der Vorprüfungsvorlage enthaltene Gewässerraumausscheidung zur Albula nochmals an die Hand zu nehmen und in Absprache mit dem ewz eine allfällige laterale Verschiebung der Gewässerraumzone auf die rechte Seite der Albula zu prüfen. Das Schreiben des ewz mitsamt Vorschlag einer lateralen Verschiebung liegt diesem Bericht bei und kann der Gemeinde als Grundlage bei den anstehenden Überprüfungsarbeiten dienen. Die Ergebnisse der Abklärungen sowie die definitive Zonenausscheidung der Gemeinde sind im PMB näher darzulegen.

#### **c) Gewässerachsenüberprüfung – Muntaviertabach, ab Parzelle 1050**

Bei der Ermittlung der Gewässerachse für den Muntaviertabach gibt es gemäss Beurteilung des ANU zum Teil Abweichungen bei der Achsenfestlegung und dem Luftbild. Dies führt dazu, dass auf einigen Abschnitten der Minimalabstand von 3 m von der Uferlinie bis zum Rand des Gewässerraumes nicht eingehalten werden kann.

Die Gewässerachse für den Muntaviertabach ist vor diesem Hintergrund nochmals zu überprüfen. Vor allem die Festlegung des Gewässerraumes ab der Parzelle 1050 ist näher zu prüfen und die Gewässerraumzone allenfalls angepasst neu festzulegen.

#### **d) Anpassungen wegen Aue Cumparduns, Parzellen 432, 435 und 436**

Gemäss Leitfaden ist der Gewässerraum bei wasserbezogenen Lebensräumen, die direkt vom Gewässer abhängig sind (Auen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung sowie tw. Amphibienlaichgebiete), auf den Perimeter des Inventars zu erhöhen.

Auf Scharanser Gebiet liegt teilweise die Aue Cumparduns (Objekt A-28) von nationaler Bedeutung. Der Auenperimeter blieb bei der Gewässerraumausscheidung jedoch aussen vor. Die Zonen sind daher nochmals zu überarbeiten und der Perimeter der Aue Cumparduns auf den Parzellen 432, 435 und 436 entsprechend mit zu berücksichtigen.

#### **e) Anpassungen wegen nötiger Reduktion Gewässerraum Albula Parzelle 619**

Der gesamte Bereich der Kraftwerkszentrale des ewz auf dem Gemeindegebiet von Scharans wurde mit der Gewässerraumzone der Albula überlagert. Im Erläuternden

Bericht zur parlamentarischen Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer vom 20. April 2011 wird ausgeführt, dass "unter Raumbedarf zur Gewährleistung der Gewässernutzung insbesondere der Gewässerraum gemeint wird, der für die Realisierung von Massnahmen zur Minderung negativer Auswirkungen von Schwall und Sunk (z.B. Ausgleichsbecken bei Speicherkraftwerken), für Becken zur Pumpspeicherung oder für die Schaffung von Umgehungsgerinnen bei Kraftwerken oder Wehren benötigt wird." Ziel ist demnach in erster Linie eine Raumsicherung für Anlagen welche zur Sanierung der Wasserkraft erstellt werden müssen und nicht etwa die Überführung von Anlageteilen von bestehenden Kraftwerken in den Gewässerraum.

Die Gemeinde hat vor diesem Hintergrund die Gewässerraumzonenausscheidung der Albula auf der Parzelle 619 nochmals zu überprüfen. Die Zone ist gemäss Beurteilung des ANU grundsätzlich auf den minimal nötigen Gewässerraum zu beschränken.

#### **4.1.5. Hinweise und Empfehlungen für das Baubewilligungsverfahren**

##### **a) Fuss- und Wanderwege (Besitzstand und Neuanlagen)**

Innerhalb der Gewässerraumzonen können bestehende Fuss- und Wanderwege, womöglich auch solche gemäss kantonalem Inventarplan Wanderwegnetz, verlaufen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Gewässerraumzone einerseits der Bestand solcher bestehenden Fuss- und Wanderwege und deren Unterhalt im üblichen Rahmen gewährleistet sind, andererseits auch neue, im öffentlichen Interesse liegende Fuss- und Wanderwege erstellt werden dürfen (gemäss den Bestimmungen über die „Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraumes; Art. 41c Abs. 1 GSchV). Letztere sind in der Regel in der Generellen Erschliessungsplanung (Ortsplanung) als geplante Fuss- und Wanderwege enthalten und sind baubewilligungspflichtig im Sinne von Art. 86 KRG.

Der Gemeinde wird hinsichtlich Art. 37a Abs. 4 KRG und der erforderlichen Zustimmung des ANU bei Vorhaben im Bereich der Gewässerraumzone empfohlen, bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben frühzeitig das ANU zu kontaktieren und die Projekte vor einer Publikation in den Amtsblättern vom ANU vorprüfen zu lassen.

##### **b) Infrastrukturen, Bauten und Anlagen (Besitzstand)**

Bestimmungsgemäss nutzbare und rechtmässige erstellte Infrastrukturen (etwa Werkleitungen, Trafostationen, Holzlagerplätze udgl. mitsamt allen dazugehörigen Nebenbauten und -anlagen) sowie weitere Bauten und Anlagen (etwa Wohnbauten, Gewerbebauten, sonstige Nebenbauten etc.) sind innerhalb der Gewässerraumzone in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Diese besitzstandsgeschützten Bauten und Anlagen dürfen weiterhin ihrem bewilligten Zweck entsprechend betrieben sowie erneuert und auch geändert werden.

Der Gemeinde wird ebenso i.S. Art. 37a Abs. 4 KRG empfohlen, sowohl bei kommunalen Bauvorhaben der Gemeinde als auch bei Bauvorhaben seitens von anderweitigen Bauwilligen (bspw. Forstdienste, Elektrizitätswerke, anderweitige private Parzellenbesitzer) innerhalb von Gewässerräumen frühzeitig den Kontakt mit dem ANU zu suchen.

##### **c) Archäologische Stätten**

Innerhalb des Gewässerraums können sich unter Umständen archäologische Stätten befinden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen über die „Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraumes“ nach Art. 41c GSchV

und diejenigen in Art. 37a KRG zur Gewässerraumzone den geltenden Bestimmungen zu den archäologischen Zonen in Art. 36 KRG im Grundsatz nicht widersprechen. Sind künftig übliche Grab- und Sicherungsmassnahmen im Bereich von gewässernahen archäologischen Stätten nötig, so liegen solche Massnahmen aus raumplanerischer Sicht im öffentlichen Interesse und werden als standortgebunden angesehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Müssen zum Schutz der Stätten gar Verbauungen oder Massnahmen zur Korrektur der beiden Fliessgewässer gegen die natürliche Erosion oder andere zum Teil schwerwiegende Beeinträchtigungen erstellt werden, so wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 42 ff. KRVO zusammen mit dem ANU im Einzelfall zu prüfen sein, ob solche Verbauungen zweckmässig und mit den einschlägigen Bestimmungen nach Art. 37 Abs. 1 lit. a. GSchG vereinbar sind. Aus raumplanerischer Sicht dürfen solche Schutzmassnahmen zum Erhalt des historischen Erbes ebenfalls bewilligungsfähig sein.

Es wird empfohlen, sofern im Gewässerraum archäologische Stätten auftreten, sowohl bei allfällig nötigen Sicherungs- und Schutzvorhaben seitens des AD, als auch bei privaten Bauvorhaben frühzeitig das ANU zu kontaktieren.

#### **4.1.6. Schlussbemerkungen**

Weitere Hinweise oder Einwände zur Gewässerraumausscheidung bestehen zur Vorprüfungsvorlage nicht. Bei zweckmässiger Berücksichtigung der Ausführungen steht eine vorbehaltlose Genehmigung der Gewässerraumzonen grundsätzlich in Aussicht.

### **4.2. Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile Art. 6b – 6d Baugesetz (Neu)**

Die das Baugesetz ergänzenden Bestimmungen zum Ausgleich bei planungsbedingten Vor- und Nachteilen bildet der zweite wesentliche Bestandteil der Revisionsvorlage.

Art. 6b enthält die Grundnorm der nach kantonalem Recht massgebenden Ausgleichsvorschriften nach Art. 19i bis Art. 19w KRG. Art. 6c regelt u.a. die zusätzlichen kommunalen Abgabetatbestände wie Umzonungen von Bauland, Aufzonungen ab mehr als 30% Nutzungserhöhung, Zuweisung von Land zu Materialabbau- oder Deponiezonen, Erschliessungsfestlegungen mit wertvermehrender Wirkung, Festlegung von ortsbildprägenden Bauten sowie Umzonungen von Nichtbauland mit wertvermehrender Wirkung. Art. 6d regelt die Erhöhung und die Reduktion des kantonalen Abgabesatzes bei Einzonungen (40 % resp. 30-20 %) und die Abgabehöhe bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen im Normalfall (20-30 %) oder bei besonderem öffentlichen Interesse (0-10 %).

#### **4.2.1. Allgemeine Beurteilung**

Die Regelungen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile zeigen sich grundsätzlich als zweckmässig und sind positiv zu werten. Die zusätzlichen kommunalen Abgabetatbestände (Art. 6c Abs. 1 Baugesetz) sowie die Erhöhung des Mehrwertabgabesatzes bei Einzonungen von 30 % auf neu 40 % (Art. 6d Abs. 1 lit. a. Baugesetz) eröffnen der Gemeinde zusätzliche finanzielle Möglichkeiten, um für raumplanerische dringende Problemstellungen und Aufgaben entsprechende Lösungen seitens der öffentlichen Hand initiieren und zur Umsetzung bringen zu können.

Sehr gut ist zudem die in Art. 6c Abs. 3 ermöglichte vertragliche Vereinbarung bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen. Gerade für die Verdichtung, bei gegenseitigen Raum- und Projektinteressen und zur ausgewogenen Lastenverteilung erweisen sich Entwick-

lungs- und Mehrwertabgabevereinbarungen als äusserst zielführend und ermöglichen nützlichen und vielfach dringend benötigten Verhandlungsspielraum.

Die in der Revisionsvorlage ausformulierten Art. 6b – 6d zeigen sich sodann als grundsätzlich genehmigungsfähig. Zu Art. 6c (zusätzliche Abgabetatbestände) und Art. 6d (Höhe der Abgabe) ergeben sich nachfolgende Bemerkungen.

#### **4.2.2. Art. 6c – zusätzliche Abgabetatbestände und vertragliche Vereinbarungen**

Wie vorstehend erwähnt gilt die vertragliche Vereinbarung als ein zweckmässiges Instrument etwa bei komplexen Verdichtungsplanungen. Der letzte Satz in Art. 6c Abs. 3 wird sodann auch sehr begrüsst. Es empfiehlt sich an dieser Stelle zusätzlich am Ende des Satzes eine Satzergänzung im Sinne von Art. 35i KRVO: "(...), wobei anstelle von Geldleistungen auch andere angemessene Leistungen vereinbart werden können.". Mit dieser Ergänzung kann der Handlungsspielraum der Gemeinde grösstmöglich ausgestaltet und Rechtssicherheit für flexible Ausgleichsregelungen geschaffen werden.

#### **4.2.3. Art. 6d – Höhe der Abgabe und die Ertragszuweisung bei Einzonungen**

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Erträge der Mehrwertabgabe aus **Einzonungen**, berechnet auf Basis des kantonalen Mindestsatzes gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG (30 %), zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich resp. in den sog. kommunalen Fonds zu überweisen sind (siehe Art. 19p Abs. 2 KRG).

Folglich ist auch bei einem reduzierten Abgabesatz von 29 bis 20 % des Mehrwerts bei Einzonungen der Betrag von 75 % des Ertrages aus dem üblichen Abgabesatzes von 30 % des Mehrwerts in den kantonalen Fonds einzuzahlen. Umso mehr der Abgabesatz bei Einzonungen also reduziert wird, umso mehr reduziert sich der kommunale und keinesfalls der kantonale Mehrwertabgabebetrag. Bei einem reduzierten Abgabesatz von 22.5 bis 20 % ist hingegen lediglich der gesamte, effektiv erhobene Mehrwertertrag dem Kanton zu überweisen, da ansonsten die Gemeinde noch draufzuzahlen hätte, was sicherlich nicht Sinn und Zweck der Ausgleichsbestimmungen entsprechen würde.

Beim Abgabesatz von 40 % fliesst hingegen der Zusatzertrag über 30 % vollständig in die kommunale Kasse. Der dem Kanton abzuliefernde Mehrwertertrag wird in jedem Fall auf Basis des Abgabesatzes von 30 Prozent berechnet.

#### **4.2.4. Art. 6d – Höhe der Abgabe und die Handhabung der Prozentabstufungen**

Die neuen Bestimmungen von Art. 6d Abs. 1 lit. b bis d lassen der Baubehörde den Spielraum, zu entscheiden, um wieviel der Abgabesatz im konkreten Fall genau bestimmt werden soll. Der Gemeinde wird dazu dringendst empfohlen, Richtlinien mit Kriterien für den Entscheid über den Umfang der exakten Mehrwertabgabe im Einzelfall zu erlassen. Es ist diesbezüglich wichtig, Regeln und Anhaltspunkte für die Festsetzung des Abgabesatzes zu formulieren, dies im Interesse der Rechtssicherheit, der Rechtsgleichheit und zur Vermeidung von willkürlichen und somit unzulässigen Entscheiden.

#### **4.2.5. Schlussbemerkungen**

Weitere Hinweise oder Einwände zu den Ausgleichsbestimmungen bestehen in Bezug auf die Vorprüfungsvorlage nicht. Bei zweckmässiger Berücksichtigung vorstehender Ausführungen steht eine vorbehaltlose Genehmigung von Art. 6b – 6d grundsätzlich in Aussicht.



### 4.3. Pferdesportzone Schulheim "Gott hilft" | Art. 33a Pferdesportzone (Neu)

Auf der Parzelle 1155 beim Schulheim "Gott hilft" sind angrenzend ans Schulareal und an bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ein zusätzlicher Reitplatz sowie zusätzliche Pferdestallungen geplant. Der Planung gehen langjährige Abklärungen der planerischen und baulichen Möglichkeiten seitens der Familie Sonderegger, der Gemeinde und des ARE unter Einbezug des ALG und Plantahofs voraus (von 2013 bis heute). Die vorliegende Zonenausscheidung gründet auf der baulichen Vorprojektierung "Pferdestall" mit Situation 1:1'000 und Fassaden 1:500 (vgl. Anhang A.2 im PMB), die baugesetzlichen Bestimmungen zur Zone sind in Art. 33a (Pferdesportzone) neu geschaffen und ausformuliert worden.

#### 4.3.1. Konkretere Umschreibungen von Zweck, Projekt und Rückbauvorschriften in Art. 33a nötig

Art. 33a Pferdesportzone (Neu) ist in der ausformulierten Form grundsätzlich unzureichend umschrieben. Es handelt sich vorliegend um eine projektbezogene, auf die Bedürfnisse des Betriebs der Fam. Sonderegger sowie das Schulheim "Gott hilft" massgeschneiderte Planungslösung. Reitsport im klassischen Sinne kann nicht der alleinige primäre Zonenzweck sein. Vielmehr sind präziser alle eigentlichen mit dem Projekt verfolgten Zwecke zur längerfristigen Fortführung des bodenabhängigen und direktzahlungsberechtigten Nebenerwerbsbetriebs der Fam. Sonderegger, der pädagogischen Arbeit in Bezug auf das Schulheim "Gott hilft" und der seit Jahren vor Ort betriebenen Voltigierschule genauer und umfassender in diesem Artikel wiederzugeben.

Es sind daher die folgenden projektsichernden Ergänzungen, um einen rechtssicheren Vollzug zu gewährleisten, in Art. 33a erforderlich:

- Der Titel der Zonenbestimmung sollte in "Pferdezone Schulheim Gott hilft" umbenannt werden, zwecks unmissverständliche Bezugnahme auf die projektbezogene Planung. Alternativ kann der Titel neutral und das Schulheim erst in den Absätzen zur projektbezogenen Planung näher ausformuliert werden.
- In Absatz 1 sind primär die mit dem Projekt verfolgten (oben angedeuteten) Hauptzwecke näher auszuführen. Zudem ist das Vorprojekt vom 27. September 2021 im Anhang des PMB als "integrierender Bestandteil der projektbezogenen Planung" zu benennen, welches "für die Baubehörde als Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren gilt". Es ist für das nachfolgende Bewilligungsverfahren erforderlich, alle mit der Planung verfolgten Bau- und Nutzungszwecke ausreichend in Art. 33a zu umschreiben. Alternativ kann ein allgemeiner erster Absatz stehen gelassen und lediglich ein expliziter Absatz für die vorliegende Planung geschaffen werden.
- In Absatz 2 ist nicht nur das Landschaftsbild, sondern auch das Ortsbild (hier dasjenige rund um das Schulheim) zu erwähnen (vgl. die Ausführungen unter Kap. 4.3.2).
- In Absatz 4 sind Umformulierungen erforderlich, welche die mit Absatz 4 eigentlich gemeinten und verfolgten Rückbau- und Wiederherstellungsabsichten von allenfalls im Laufe der Zeit oder nach Betriebsaufgabe ungenutzt bleibenden Bauten und Anlagen beinhalten. Das Wort "umzonen" ist zudem unzweckmässig. Art. 33a soll keine Planungsanweisung an die Behörde wie in vorliegender Form enthalten. Die Zone kann höchstens "dahinfallen" ohne nutzungsplanerisches Verfahren, dies unter bestimmten Voraussetzungen, welche eindeutig bestimmbar sein müssen und im Anwendungsfall per Verfügung der Gemeinde festzustellen sind. Zwecks genügender Absicherung wird zudem empfohlen, die Zonenausscheidung bis zum tatsächlichen Baubeginn im Sinne von Art. 19h KRG zu befristen (bspw. fünf Jahre). Würde das Projekt – widererwarten – innert fünf Jahren baulich nicht realisiert werden, würde mit dieser Regelung die Zone ohne Verfahren und entschädigungslos dahinfallen.

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 33a im Sinne obiger Ausführungen weiterzuentwickeln und vor Beschlussfassung die Bestimmungen einer juristischen Prüfung unterziehen zu lassen.

#### **4.3.2. Gute Einbettung der Neuanlage in die Umgebung – Zusätzliche Gestaltungs- und Erschliessungsfestlegungen erforderlich**

Die geplanten Neubauten und -anlagen, die bestehenden Landschaftsanlagen sowie das Gesamtareal des Schulheims "Gott hilft" liegen innerhalb des inventarisierten und schützenswerten Landschaftsschutzobjekts L-310 von regionaler Bedeutung. Gemäss Stellungnahme des ANU lautet der Objektbeschreibung zum Objekt L-310: "Weitgehend intakte, mit zahlreichen Hecken, Feldgehölzen und Obstgärten versehene Kulturlandschaft." Das Objekt wurde in der Ortsplanung Scharans bisher nicht näher planerisch umgesetzt (es besteht bspw. keine Landschaftsschutzzone o.ä. im Zonenplan). Dennoch ist auf das inventarisierte Landschaftsobjekt gebührend Rücksicht zu nehmen und im Sinne von Art. 73 Abs. 1 KRG eine gute Einbettung der Neuanlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung in jedem Fall zu gewährleisten.

In der Beurteilung des für die Landschaftsschutzobjekte zuständigen ANU ist die neue Zone mit den darin geplanten Bauten und Anlagen grundsätzlich gut an die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen sowie an das eigentliche Areal des Schulheims "Gott hilft" angegliedert worden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der örtlichen Geländekonturen und südlich angrenzenden Heckenstrukturen bestehen daher in Bezug auf die gute Einbettung der Neuanlage in die Umgebung keine prinzipiellen Einwände.

Einzig die praxismässigen projektsichernden Gestaltungs- und Erschliessungsfestlegungen fehlen im Planungsmittel, wie etwa ein Baubereich für Hochbauten (Pferdestallung), ein Baubereich für flächige Anlagen und Nebenanlagen und die Festlegung erforderlicher Erschliessungsanlagen. Zu Letzterem ging vor Tagen beim ARE eine Anfrage der Stiftung "Gott hilft" über die Erstellung von 12 Parkplätzen angrenzend auf dem Schulheimareal und über die Verlängerung des Strassenasphalts beim Erschliessungsweg ein. Diese grundsätzlich machbaren Vorhaben (PP's und Weg) sind zwingend mit der vorliegenden Planung zu koordinieren. Der Erschliessungsnachweis ist mit konkreten Festlegungen im Planungsmittel noch zu erbringen.

Erst diese Gestaltungs- und Erschliessungsfestlegungen im Zonenplan resp. in einem Gestaltungs- und/oder Erschliessungsplan definieren im Zusammenspiel mit Art. 33a ausreichend Art und Mass der Nutzung sowie die Erschliessung und gewährleisten gleichzeitig die über die Projektierung nachgewiesene gute Einfügung der neuen Bauten und Anlagen ins umliegende Orts- und Landschaftsbild. Diesbezüglich hat die Gemeinde die Vorprüfungsvorlage noch aufzubessern und zu ergänzen.

Die Erfüllung von Art. 73 Abs. 1 KRG unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das Landschaftsschutzobjekt L-310 steht sodann auf Basis des im PMB enthaltenen Projektstandes und bei Vornahme von zusätzlichen Gestaltungs- und Erschliessungsfestlegungen (Baubereiche, weitere Gestaltungselemente, Erschliessungsanlagen) in Aussicht.

#### **4.3.3. Wertvoller Ober- und Unterboden für die Bodenaufwertung nutzen**

Innerhalb des Projektperimeters sind rund 2'700 m<sup>2</sup> ackerbaulich wertvolles Landwirtschaftsland (landwirtschaftliche Nutzflächen, LN) ausgewiesen, die zudem als Fruchtfolgeflächen FFF gelten. Durch die vorgesehenen Nutzungen bleibt der Hauptzweck der Landwirtschaft grundsätzlich bestehen, aufgrund der geplanten Bauten und Anlagen kommt es indes zu einem gänzlichen Verlust von sehr guten Futterproduktionsflächen.

Um eine angemessene Kompensation der Eingriffe in diese wertvollen Bodenflächen sowie eine projektgünstige flankierende Aufwertungsmassnahme im Sinne von Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) gewährleisten zu können, ist es angezeigt und wird der Gemeinde und den Projektinitianten empfohlen, die durch die Bauten und Anlagen abzutragenden Ober- und Unterböden wiederzuverwenden und möglichst anthropogen degradierte Böden damit aufzuwerten. Grundsätzlich ist der Boden bestmöglich vor Ort wiedereinzusetzen. Weil jedoch voraussichtlich ausreichende Flächen vor Ort dafür fehlen, kann der Bodenüberschuss auch andernorts auf weniger gutem Boden zu dessen Aufwertung eingesetzt und verwertet werden. Diesfalls sind im Rahmen des BAB-Gesuch entsprechende Plangrundlagen zu liefern, die zeigen, wo und in welchem Umfang solche Bodenverbesserungen stattfinden. Andernfalls ist der überschüssige Boden auf eine Materialablagerung gesetzeskonform zu entsorgen.

#### **4.3.4. Detaillierte Ausführungen zum Projekt im PMB erforderlich**

Es ist erforderlich, ausreichende und nachvollziehbare Ausführungen für die projektbezogene Planung, die durch die Fam. Sonderegger angestossen und mit der Gemeinde und dem örtlichen Schulheim "Gott hilft" aufgegleist worden ist, im PMB im Sinne Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) aufzunehmen. Der PMB ist diesbezüglich, im Gegensatz zur Gewässerraumplanung (mit Zusatzbericht der CSD Ingenieure), spärlich ausgefallen. Es fehlen etwa:

- Ausführungen zur betrieblichen und erwerbsmässigen Ausgangslage des Aufzucht- und Voltigierbetriebs der Fam. Sonderegger, das gesamte Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzept dahinter sowie der inhaltliche (betriebliche) Bezug zum Schulheim "Gott hilft".
- Wesentliche Projektangaben zu den Bauten und Anlagen, zur Erschliessung und zu den weiteren Projektbestandteilen (weitere Bauvorhaben, bspw. die PP's, Wegasphaltierung, Bodenverwertung etc.).
- Die Ergebnisse der erfolgten Abklärungen (Standortevaluations und Variantenstudien) mit Angaben / Skizzen zur Gestaltung und Betrieb der neuen und örtlich bestehenden Anlagen.
- Ein Absatz zur Abwägung und Beurteilung der Interessen im Sinne von Art. 3 RPV.
- Weitere relevante Projektinformationen, wie etwa solche zur Finanzierung, der geregelten Mehrwertabgabe etc.

Diese Angaben dienen letztlich der eigentlichen, für eine Genehmigung der Planung erforderlichen Projekt- und Standortbegründung. Und diese Angaben sind in geeigneter / kompakter Form im PMB noch nachzuliefern (Art. 3 und 47 RPV). Eine Grundlage hierfür bieten können etwa die Stellungnahme des ARE vom 14. Februar 2014 mit diversen Hintergrundinformationen sowie die in den letzten Jahren aufgearbeiteten Berichte und Grundlagen seitens der Fam. Sonderegger.

#### **4.3.5. Schlussbemerkungen**

Weitere Hinweise oder Einwände zu den geplanten Pferdeanlagen und der projektbezogenen Zonenplanung bestehen in Bezug auf die Vorprüfungsvorlage nicht. Bei zweckmässiger Berücksichtigung vorstehender Ausführungen steht eine Genehmigung der Pferdesportzone Schulheim "Gott hilft" und Art. 33a (Neu) grundsätzlich in Aussicht.

#### **4.4. Zone für Grünabfälle Clusa | Art. 34a Zone für Grünabfälle (Neu)**

Bei der bestehenden Sammelstelle Clusa auf der Parzelle 805 wurde eine entsprechende Zone für Grünabfälle ausgeschieden. Die dazugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen sind in Art. 34a (Neu) enthalten.

##### **4.4.1. Vorgeschichte | Anstoss der Planung**

Die Gemeinde Scharans betreibt auf der Parzelle 805 im Gebiet Clusa seit über 25 Jahren eine kleine Abfallsammelstelle. Gesammelt werden primär Grüngut und Holzabfälle. Die Sammelstelle wurde von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Deponie Clusa erstellt. Die Deponie nahm im Jahr 1994 ihren Betrieb auf. Die dafür erforderliche Materialablagerungszone nach Art. 40 Baugesetz Scharans (BauG) sowie der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 wurden mit Regierungsbeschluss vom 4. Oktober 1994 genehmigt.

Nach Abschluss der Aushubdeponie dauerte die Rekultivierung sowie die Nachbewirtschaftung bis ins Jahr 2019. Die Abfallsammelstelle wurde im ursprünglichen Platzbereich gemäss Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 bis heute weiterbetrieben. Am 23. November 2020 hat eine Begehung der Sammelstelle durch das ANU stattgefunden, bei der das ANU die Gemeinde aufgefordert, mit dem ARE die raumplanerischen Voraussetzungen für den künftigen Weiterbetrieb der Sammelstelle zu klären, da gemäss Art. 40 BauG in einer Materialablagerungszone grundsätzlich nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen etc. abgelagert werden darf.

Die Gemeinde meldete dem ANU im Monat Dezember 2020 nach Rücksprache mit dem ARE, dass die Gemeinde ihre Zonenplanung zugunsten einen künftigen rechtskonformen Betriebs überarbeiten werde. Mit Schreiben vom 25. Januar 2021 hat die Gemeinde Scharans dem ANU ein Gesuch um Erteilung einer provisorischen Betriebsbewilligung eingereicht. Das ANU hat auf Grundlage des Gesuchs der Gemeinde und in vorgängiger Absprache mit dem ARE eine Bewilligung für den provisorischen Betrieb der Sammelstelle und für die Annahme von kontrollpflichtigen Abfällen ausgestellt (provisorische Betriebsbewilligung AV-2021-64 / AV-2021-65). Gemäss Angaben der Gemeinde fallen auf der Sammelstelle rund 80 m<sup>3</sup> Abfälle an. Somit ist etwa für die Zwischenlagerung von Grünabfällen keine befestigte und entwässerte Fläche erforderlich.

##### **4.4.2. Natur- und umweltrechtliche Beurteilung – Anpassungs- und Ergänzungsbedarf**

Die Deponierung von Grünabfällen ist gemäss Beurteilung des dafür zuständigen ANU nach bundesrechtlicher und kantonrechtlicher Natur- und Umweltschutzgesetzgebung unzulässig. Grünabfälle können zwischengelagert, müssen dann aber einer Verwertung zugeführt werden. Der Begriff "Grüngutdeponie" resp. "Gründeponie" in Art. 34a Abs. 2 ist daher durch einen anderen Begriff, wie z.B. "Grünabfallsammelstelle", zu ersetzen.

Bekanntermassen werden auf der Abfallanlage Clusa zusätzlich noch andere Abfälle angenommen, zwischengelagert und weitergeleitet (siehe die provisorische Betriebsbewilligung AV-2021-64). Daher handelt es sich vorliegend grundsätzlich nicht nur um eine Sammelstelle für Grünabfall, sondern um eine allgemeine Abfallsammelstelle auch für anderes Abfallgut. Und weil die Abfallanlage als Ganzes zonenkonform sein muss – dies ist von der Gemeinde so auch explizit beabsichtigt und bestätigt worden (Meldung der Gemeinde vom Dezember 2020) – ist in einem nächsten Schritt die Zone und Art. 34a so auszugestalten, dass alle bisweilen provisorisch bewilligten Abfällen umgeschlagen werden können, und nicht nur Grünabfällen, wie zurzeit in Art. 34a definiert.

Die Zone liegt weiter innerhalb des vorstehend unter Ziffer 4.3.2. ebenfalls schon erwähnten Landschaftsschutzobjekts L-310 von regionaler Bedeutung. Eine nutzungsplanerische Umsetzung in der Ortsplanung Scharans fehlt genauso wie beim Schulheim "Gott hilft". Praxisgemäss ist es herausfordernd, Abfallanlagen mit den Schutzziele eines derartigen Landschaftsschutzobjekts in Übereinstimmung zu bringen. Das Augenmerk auf eine bestmögliche Einpassung der Anlage in die Landschaft ist daher in der Beurteilung des ANU ein wichtiger Planungsbestandteil und wie bei der Pferdezone "Gott hilft" von zwingender Natur (Art. 73 Abs. 1 KRG: Gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Umgebung). Entsprechende Gestaltungsvorgaben und -elemente zugunsten einer guten Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sind im Planungsmittel daher noch aufzunehmen und im PMB näher zu umschreiben.

Zusammenfassend sind aus natur- und umweltrechtlicher Sicht Art. 34a sowie das Planungsmittel im Sinne dieser Ausführungen zu überarbeiten / zu ergänzen. Es wird empfohlen, bei Fragen und Detailabklärungen das ANU zu kontaktieren, um zur Beschlussfassung hin eine vorbehaltlos genehmigungsfähige Planung aufarbeiten zu können.

#### **4.4.3. Neue Gefahrenzone 2 (anstelle der Gefahrenzone 1) festlegen**

Der Standort Clusa befindet sich gemäss Stellungnahme des AWN innerhalb eines Erfassungsbereichs Naturgefahren. Gemäss eigentümergebundener und rechtsgültiger Gefahrenzonen aus dem Jahr 1994 befindet sich der Standort innerhalb der Gefahrenzone 1 (erhebliche Wassergefährdung). Auf Grundlage von Art. 38 KRG sind innerhalb dieser Zone Neuanlagen mit Personenzulauf grundsätzlich unzulässig resp. im vorliegenden Fall bereits die Schaffung der Zone nur schwer umsetzbar. Der aktualisierte Gefahrenzonenplan des AWN vom 2. Februar 2011 zeigt jedoch am Projektstandort nunmehr lediglich eine Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung). Innerhalb der Gefahrenzone 2 sind keine grundsätzlichen Einwände zu sehen, ausser, dass zu gegebener Zeit in Absprache mit der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) möglicherweise allfällige Schutzmassnahmen anzudenken und umzusetzen sein werden (Art. 38 KRG).

Unter diesen Vorzeichen ist es dringend angezeigt und wird der Gemeinde nahe gelegt, die Gefahrenzone 1 zwingend anzupassen und neu eine Gefahrenzone 2 auszuscheiden. Andernfalls steht aufgrund der derzeitigen Beurteilung keine vorbehaltlose Genehmigung der Zone Clusa in Aussicht (aufgrund des bestehenden Konflikts mit der Gefahrenzone 1 in der rechtskräftigen Zonenplanung).

#### **4.4.4. Schlussbemerkungen**

Weitere Hinweise oder Einwände zur geplanten Grünsammelstellenplanung Clusa bestehen in Bezug auf die Vorprüfungsvorlage nicht. Bei zweckmässiger Berücksichtigung vorstehender Ausführungen steht eine Genehmigung der Zone und Art. 34a (Neu) grundsätzlich in Aussicht.

#### **4.5. Bauzonenumlagerung Parzelle 213 (Abbruch / Wiederaufbau Gebäude Nr. 130)**

Die geplante Bauzonenumlagerung auf der Parzelle 213 im Umfang von 24 m<sup>2</sup> dient einem Wohnhausneubau, der anstelle des abzubrechenden Gebäudes Assek.-Nr. 130 realisiert werden soll. Ein Vorprojekt / Projektskizzen zur Neubausituation o.ä. liegen der Planungsvorlage keine bei. Die Hintergründe und die Vorteile der Bauzonenumlagerung sind ohne weitere Grundlagen daher nur schwer ersichtlich und nachvollziehbar.

Derweil ist das Wohngebäude Assek.-Nr. 130 an der Westfassade mit dem Jahr 1619 datiert und im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) als "Wohngebäude ortstypisch" definiert. Gemäss Art. 19 BauG und auch aufgrund der örtlichen Situation und Bausubstanz ist dieses Gebäude daher zweifellos von ortsbaulicher Bedeutung. Seitens der Denkmalpflege Graubünden wird das Gebäude grundsätzlich als wertvoll eingeschätzt. Diese Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ist dennoch ein Abbruch und Wiederaufbau / Neubau erforderlich, ist es entscheidend, dass die ortsbauliche Bedeutung der Altsituation bestmöglich gewahrt und/oder die Ortssituation zumindest ortsbildverträglich und im Sinne der Verdichtungsziele angemessen weiterentwickelt werden kann. Ob derartige Ergebnisse in Aussicht stehen, kann ohne Projekt / ohne Projekte kaum schlüssig beurteilt werden.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Projekts und der Bauzonenumlagerung im Zonenplan ist es daher im Sinne von Art. 43 in Verbindung mit Art. 73 / 74 KRG angezeigt, erstens die Erhaltenswürdigkeit der Ortssituation und von einzelnen Gebäudeteilen über die Inventarisierung näher zu definieren und daraus wichtige Gestaltungsanordnungen für die Folgeprojekte abzuleiten (Bausubstanz, Baustandorte, Fassadenbild, Zugang / Aussenraum etc.), zweitens mindestens Vorprojekte (Varianten) zu entwickeln und auszuarbeiten. Anhand dieser Vorprojekte kann schliesslich eine genehmigungsfähige Planung sowie ein bewilligungsfähiges Bauprojekt aufgegleist und ausgearbeitet werden. Hierzu ist in jedem Fall der Gestaltungsleitfaden der Gemeinde zu beachten sowie die kommunale Gestaltungsberatung beizuziehen. Für die Erstellung von Gebäudeinventaren und Dokumentationen bietet auch die Denkmalpflege Graubünden ihre Dienste an.

Zusätzlich ist zu beachten, dass der Umlagerungsstandort der neuen Dorfzone unmittelbar an das inventarisierte und schützenswerte Trockenwiesenobjekt TWW-8351 von regionaler Bedeutung grenzt. Dieses TWW-Objekt ist gemäss ANU vertraglich auf privater Basis umgesetzt und mit Schutzvorgaben versehen. Aus Sicht des ANU muss jedenfalls sichergestellt sein, dass das TWW-Objekt durch einen Neubau nicht (auch nicht temporär) beeinträchtigt wird. Ein Bauvorhaben hat deshalb grundsätzlich und praxisgemäss einen Pufferstreifen von mindestens 5 m (Mindestbauabstand zum Inventarperimeter) zu gewährleisten. Ob dadurch die Bauzonenumlagerung gänzlich in Frage gestellt ist, wird Gegenstand der weiteren Projektierungsarbeiten bilden müssen. Detailfragen sowie Lösungsansätze sind diesbezüglich direkt mit dem ANU zu klären.

Vor dem Hintergrund also, dass keine Vorprojektierungsarbeiten vorliegen und auch TWW-Schutzkonflikte im Raum stehen, kann vorliegend keine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit der Bauzonenumlagerung in der vorgesehenen Form abgegeben werden. Schliesslich bestehen auch aus raumplanerischer Sicht Vorbehalte gegen die in der Vorprüfungsvorlage enthaltene Bauzonenumlagerung. Von einer derartigen punktuellen "Ausfranzung" der Zonengrenze am Siedungsrand ist im Grundsatz eigentlich abzusehen. Solche einzelfallweisen Versetzungen der Bauzonengrenze sind nicht statthaft, weil grundsätzlich nicht mit Art. 1 und 3 RPG vereinbar. Die Zonengrenze ist gradlinig zu ziehen, zumal auch Aussenraumnutzungen in mehreren Metern Abstand zu Bauten in die Bauzone gehören und eine strikte Trennung von Bauzone zu Nichtbauzone in jedem Fall zu gewährleisten ist. Auch müssen Bauzonenabgrenzungen in Bezug gesetzt werden zu den Nachbarsgrundstücken und auf diese sinnvoll abgestimmt werden.



Wir empfehlen daher dringendst, die Bauzonenumlagerung in dieser Form zu überdenken und erst Zonenanpassungen aufzugleisen und vorzunehmen, wenn auf Basis der Vorprojekte sich deutlich zeigen sollte, dass solche Zonenanpassungen auch tatsächlich notwendig sind und zudem Einigkeit zwischen Gemeinde und ARE darüber vorliegt, dass eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung unter Berücksichtigung der Grenzziehung der Nachbarsgrundstücke auch gewährleistet werden kann.

Weitere Hinweise zur Planung der Parzelle 213 bestehen nicht. Liegen seitens der Projektanten weitere Abklärungen vor, ist das ARE gerne bereit, die zwischenzeitlichen Ergebnisse wiederum zu prüfen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

#### **4.6. Formelles**

Die Planausschnitte im Zonenplan 1:10'000, 1:1'000 und 1:500 sind wegen den fehlenden Hintergrundinformationen, insb. beim Planausschnitt zur Ausscheidung der Gewässerraumzonen 1:10'000, nur schwer lesbar. Diesbezüglich sind die Pläne aufzubessern. Darüber hinaus ist die "Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung" des ARE vom Januar 2022 – insb. ab Ziffer 8.1.5 – zu beachten und im Interesse der Lesbarkeit der Planung umzusetzen. Die Richtlinie ist abrufbar unter: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) → Dienstleistungen → Nutzungsplanung → Wegleitungen.

### **5. Weiterer dringender Revisionsbedarf**

#### **5.1. Gefahrenzonen 2011 – Umsetzung auf dem gesamten Gemeindegebiet**

Im Jahr 2011 wurde der Gemeinde Scharans mit Datum vom 2. Februar 2011 ein euer Gefahrenzonenplan des AWN zugestellt. Dieser wurde jedoch – mit Ausnahme im Neubauquartier St. Agatha – bisher nicht in der Nutzungsplanung der Gemeinde Scharans eigentümerverschrieben umgesetzt. Gemäss Art. 28 Abs. 3 des kantonalen Waldgesetzes (WaG; BR 920.100) ist der Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission des AWN von der Gemeinde zeitnah und flächendeckend in die Nutzungsplanung zu überführen.

Der Gemeinde wird entsprechend empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage mit dem AWN Kontakt aufzunehmen, um die korrekte Umsetzung der Erfassungsbereiche resp. Gefahrenzonen zu klären und vorzunehmen.

#### **5.2. Siedlungsgebietsplanung aufgrund RPG1**

Aufgrund der im 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG (Siedlungsentwicklung nach innen) und des neuen KRIP-S vom März 2018 wird die Gemeinde in einer nächsten Phase das gesamte Baugesetz sowie sämtliche Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne im Bereich Siedlung) gesamthaft zu überarbeiten haben.

Im Vordergrund für Scharans stehen u.a. die Überprüfung der Bauzonen wie etwa die Wohnbauzonen und die Arbeitszonen, die Abstimmung der bisherigen Baulandmobilisierungsregelungen auf das KRG, die Berücksichtigung der im KRIP-S vorgegebenen Mindestdichten für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie die baugesetzliche Sicherstellung, dass die im Zonenschema festzulegenden Mindestdichten bei konkreten Bauprojekten in allen Bauzonen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, zeitnah das Arbeitsprogramm mit ihren Ortsplanern zu besprechen und die kommenden Planungsschritte von diesen begleiten zu lassen.

## 6. Gesamtbeurteilung

Die Prüfung der uns zugestellten Revisionsvorlage hat ergeben, dass diese Planung im Grundsatz die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen vermag, wenn die nötigen Ergänzungen und Massnahmen (wie vorstehend im Bericht beschrieben) zweckmässig umgesetzt werden und in die Revisionsvorlage Einzug finden.

Eine vorbehaltlose Genehmigung der vorliegenden Planung kann unter Berücksichtigung zweckmässiger Überarbeitungen und nötiger Ergänzungen in der Planungsvorlage grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Die abschliessende Prüfung und Beurteilung sämtlicher vorgenommenen Planfestlegungen und Baugesetzesbestimmungen erfolgt schliesslich im Genehmigungsverfahren durch das ARE und die Regierung.

**Wir empfehlen der Gemeinde abschliessend**, die Resultate aus der Überarbeitung der Vorlage dem ANU (vor allem i.S. Gewässerräume), dem AWN (i.S. Umsetzung der Gefahrenzonen) und bei Bedarf auch der Denkmalpflege Graubünden (i.S. Vorprojektierung Parzelle 213) zu unterbreiten und aufgrund der Besprechungsergebnisse entsprechend die Planung korrekt zu vervollständigen.

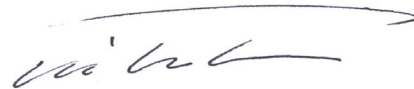
## 7. Schlussbemerkungen

Wir hoffen, der Gemeinde mit der vorliegenden Vorprüfung zu dienen. Für das weitere Vorgehen ist in der Gemeinde Scharans nach einer Überarbeitung und Ergänzung der Ortsplanungsvorlage die Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO durchzuführen.

Wir werden im Genehmigungsverfahren alles daransetzen, das Geschäft im Sinne des Terminplans so schnell wie möglich zu behandeln. Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden Planungsfragen stehen wir zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung**



Toni Broder, Kreisplaner

Beilagen

- 1) Exemplar Vorprüfungsakten retour
- 2) Schreiben ewz vom 18. November 2021 (mit Planbeilage)

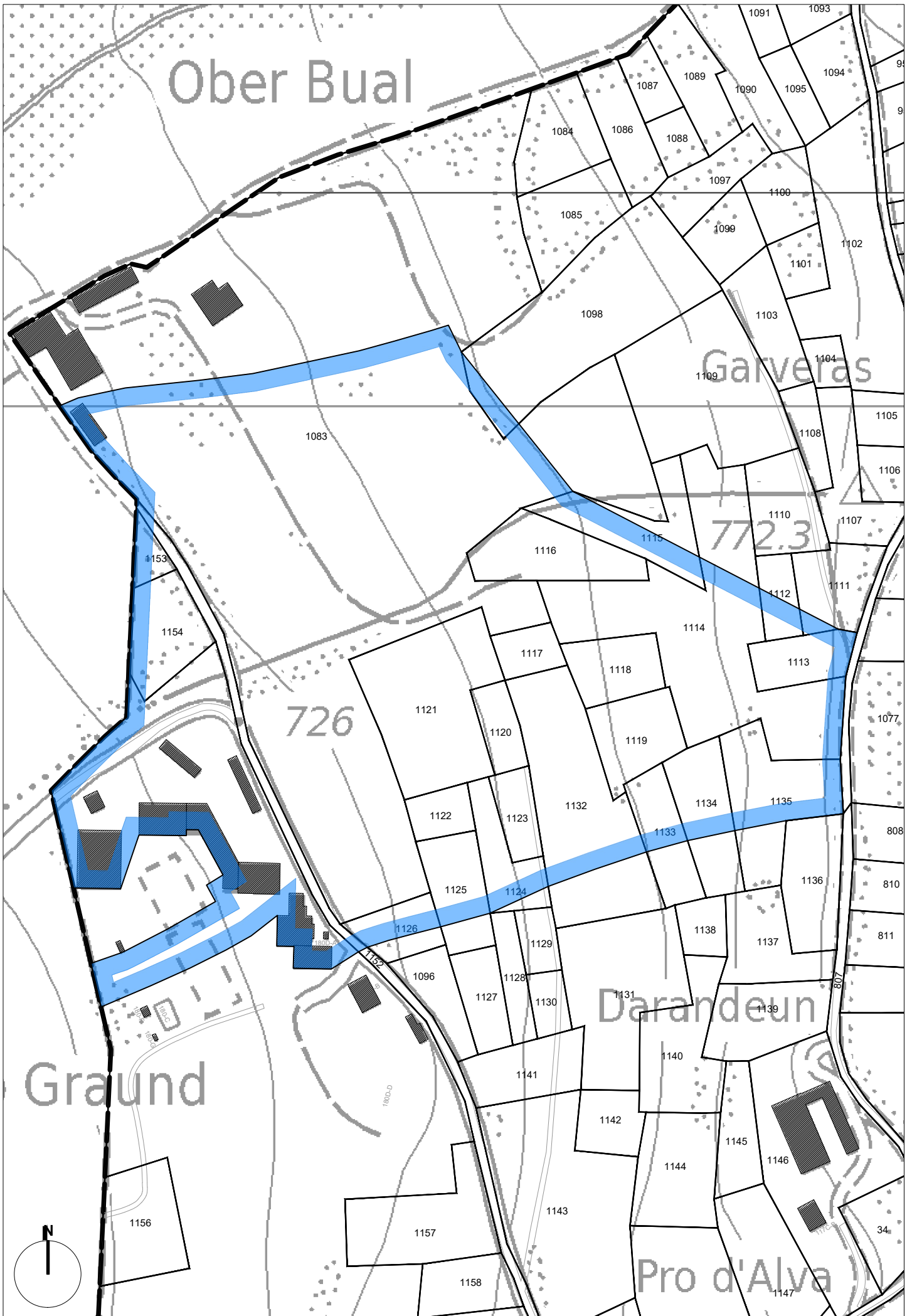
**Kopie** (mit zwei Vorprüfungsvorlagen und Beilage 2) an:

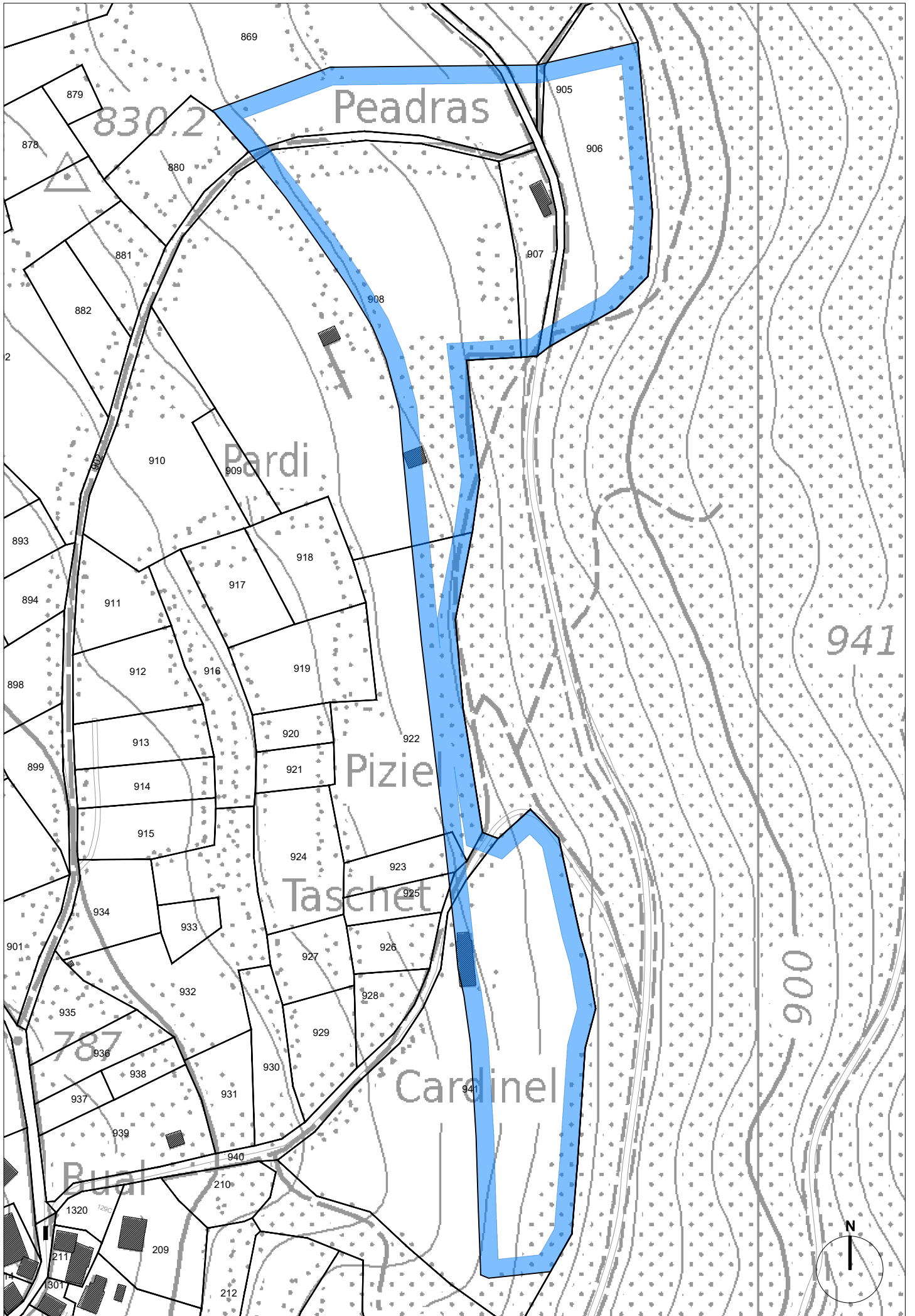
- HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis

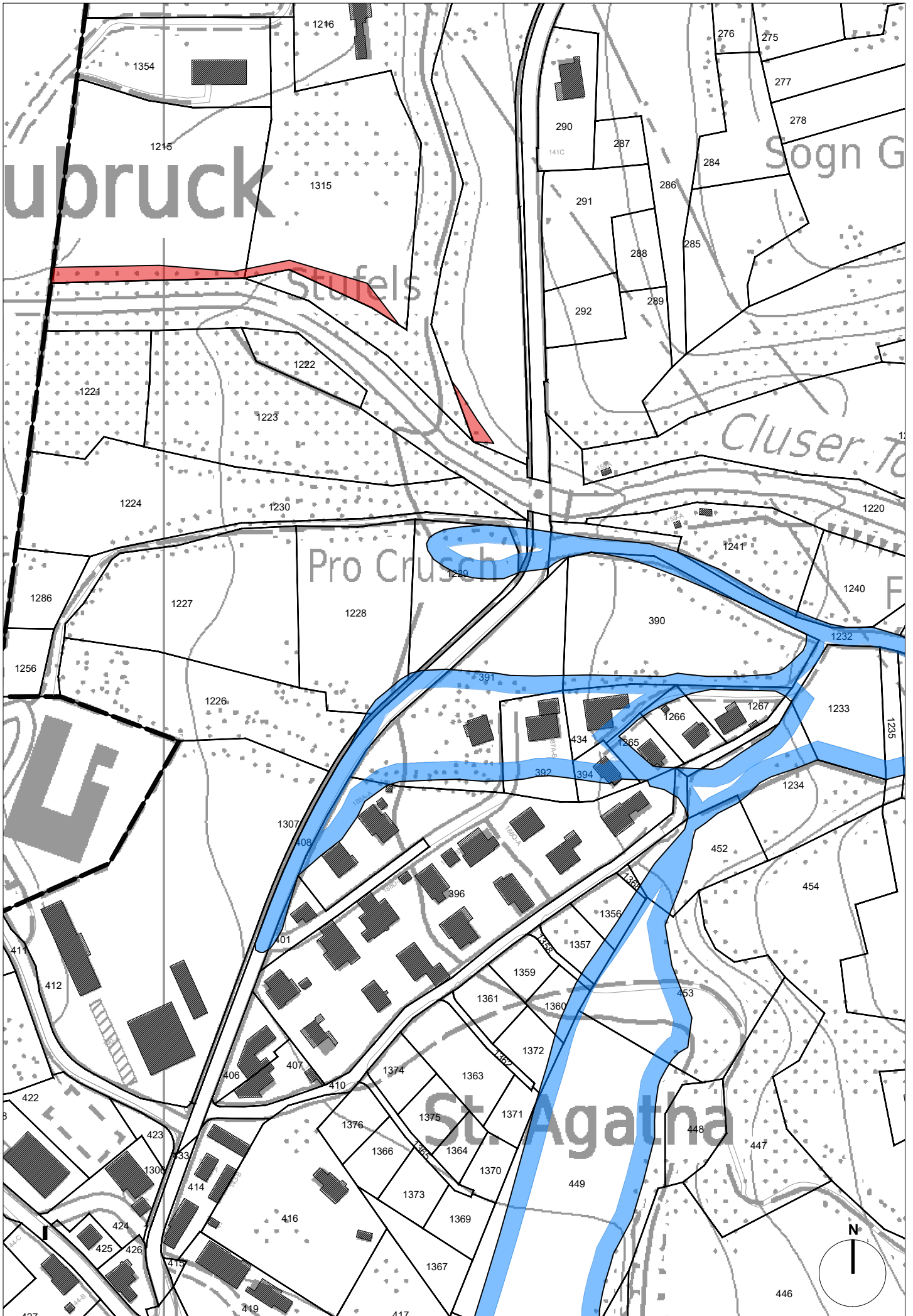
**Kopie** (mit Beilage 2) an:

- ewz, Rechtsdienst, Tramstrasse 35, 8050 Zürich
- Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Amt für Natur und Umwelt
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Intern: At, Ru

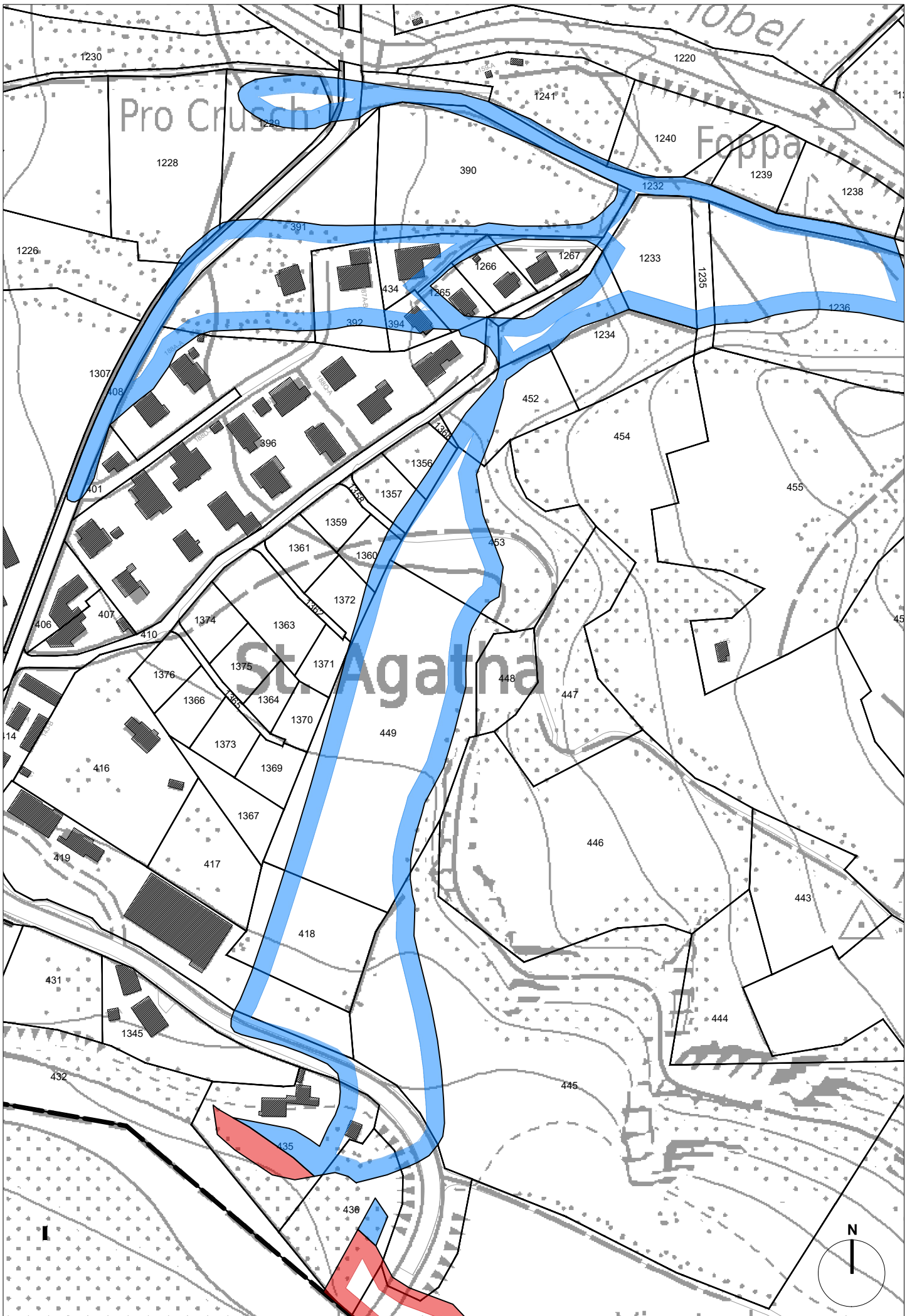
## A.4 Gefahrenzonen (Planausschnitte 1:2'000)

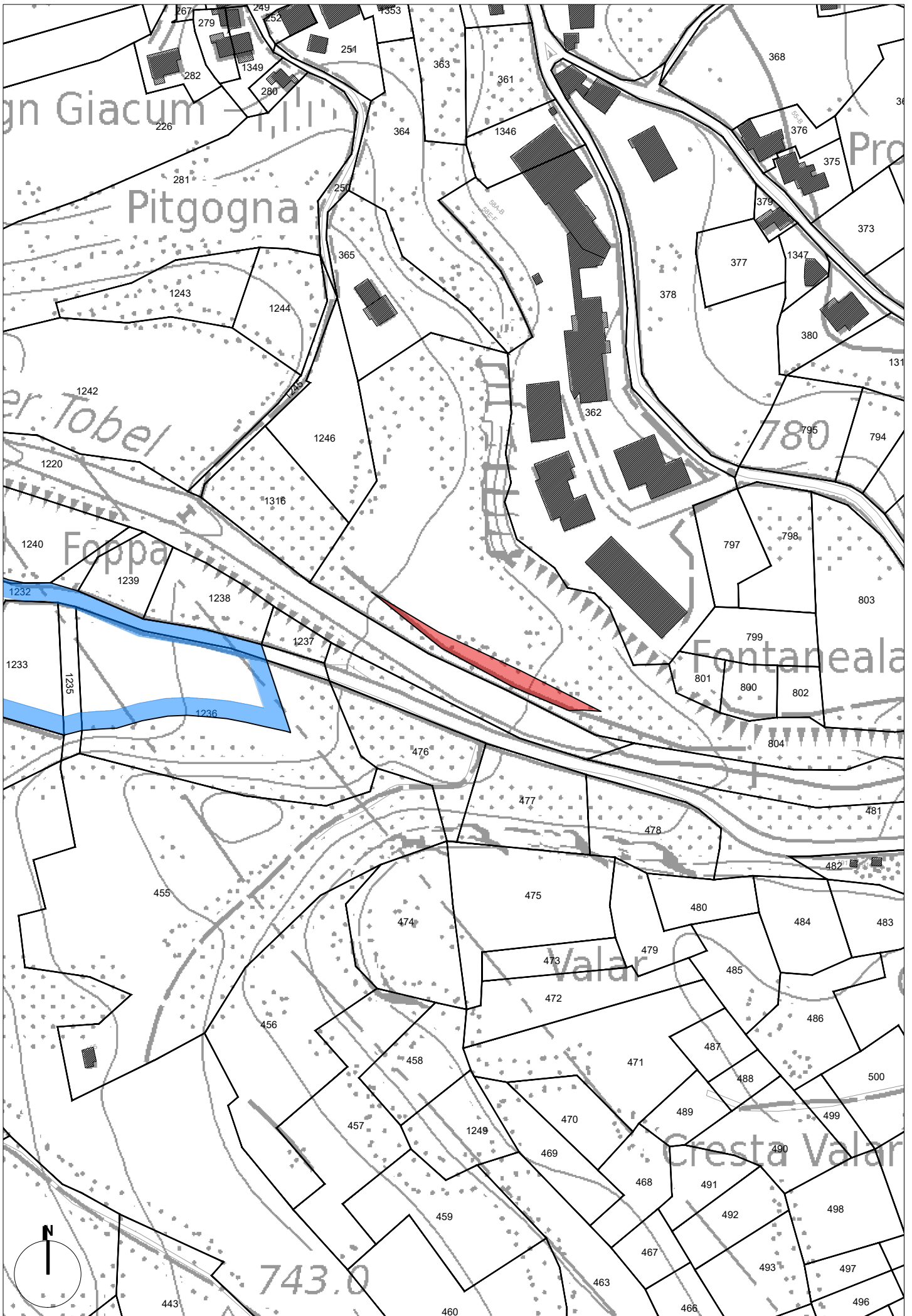


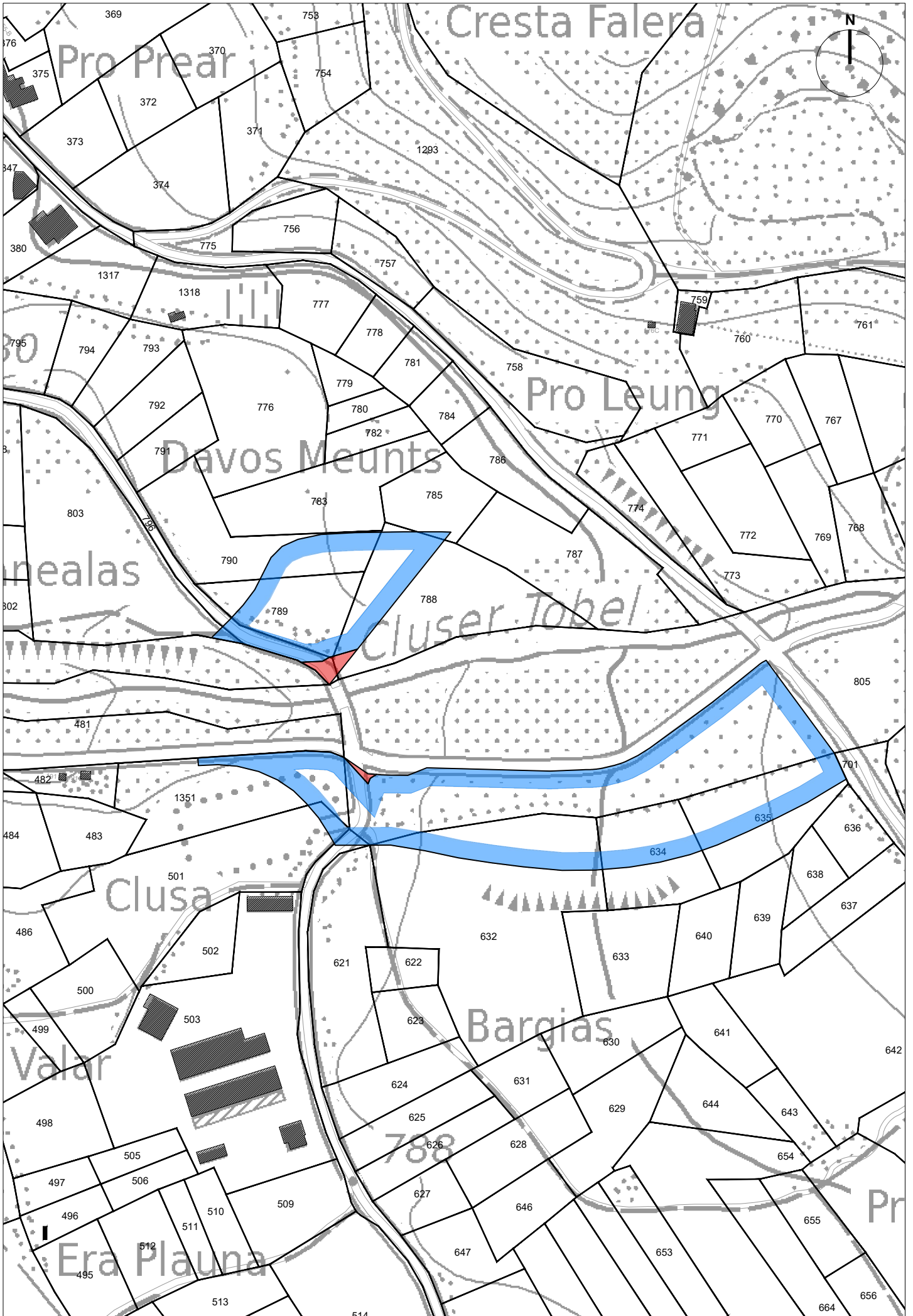






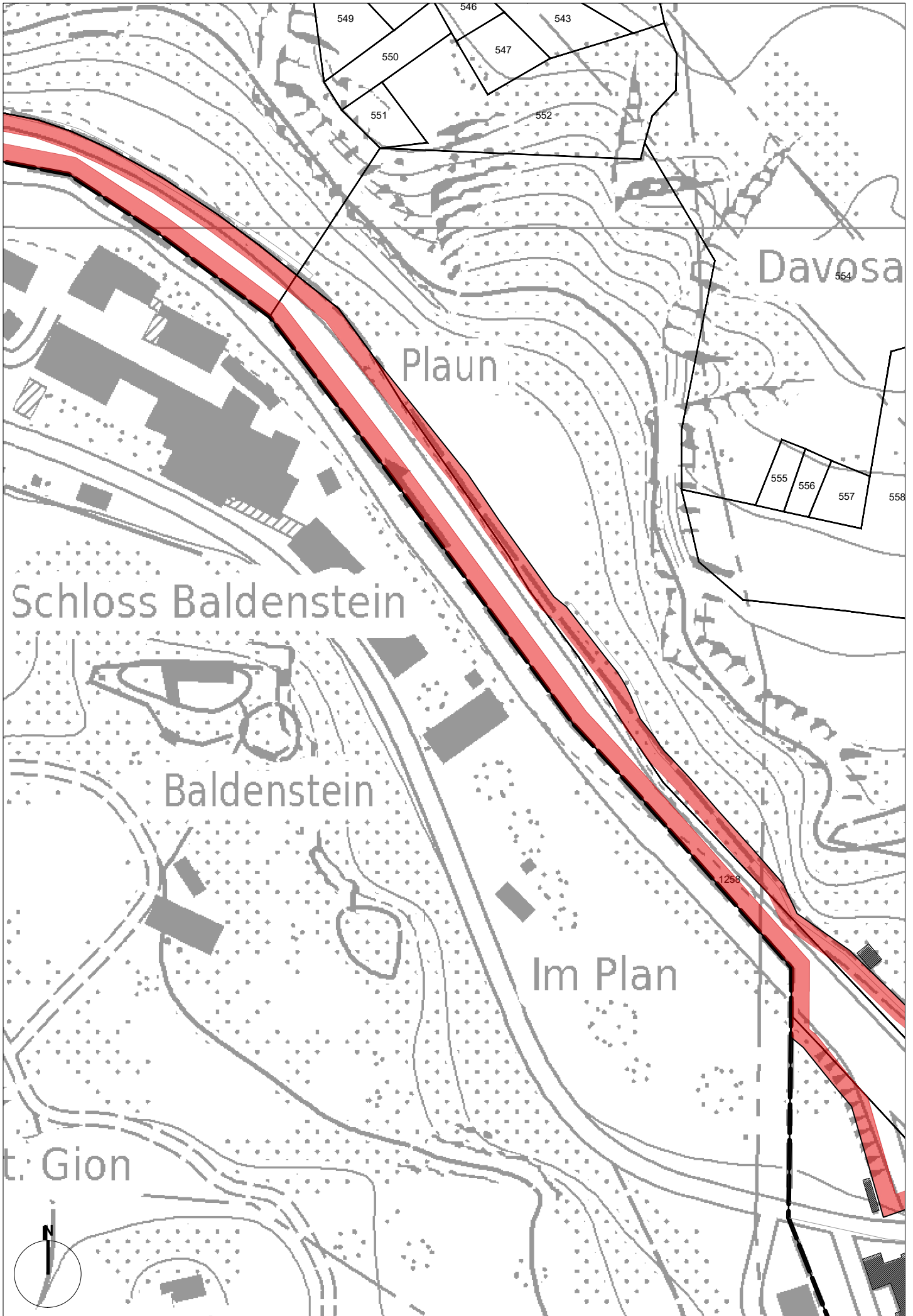












549 546 543  
550 547  
551 552

Davos 554

Plauun

555 556 557 558

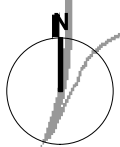
Schloss Baldenstein

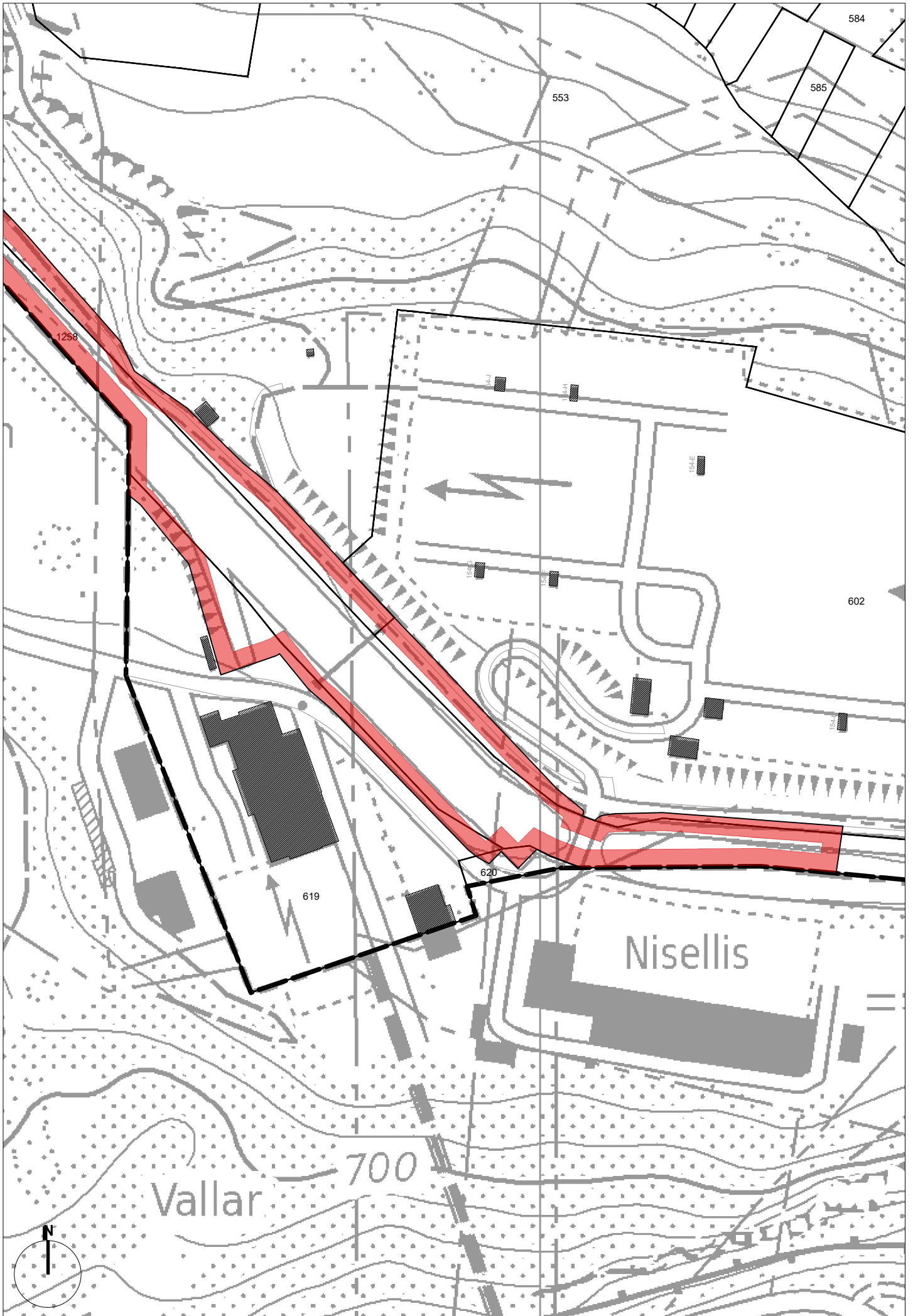
Baldenstein

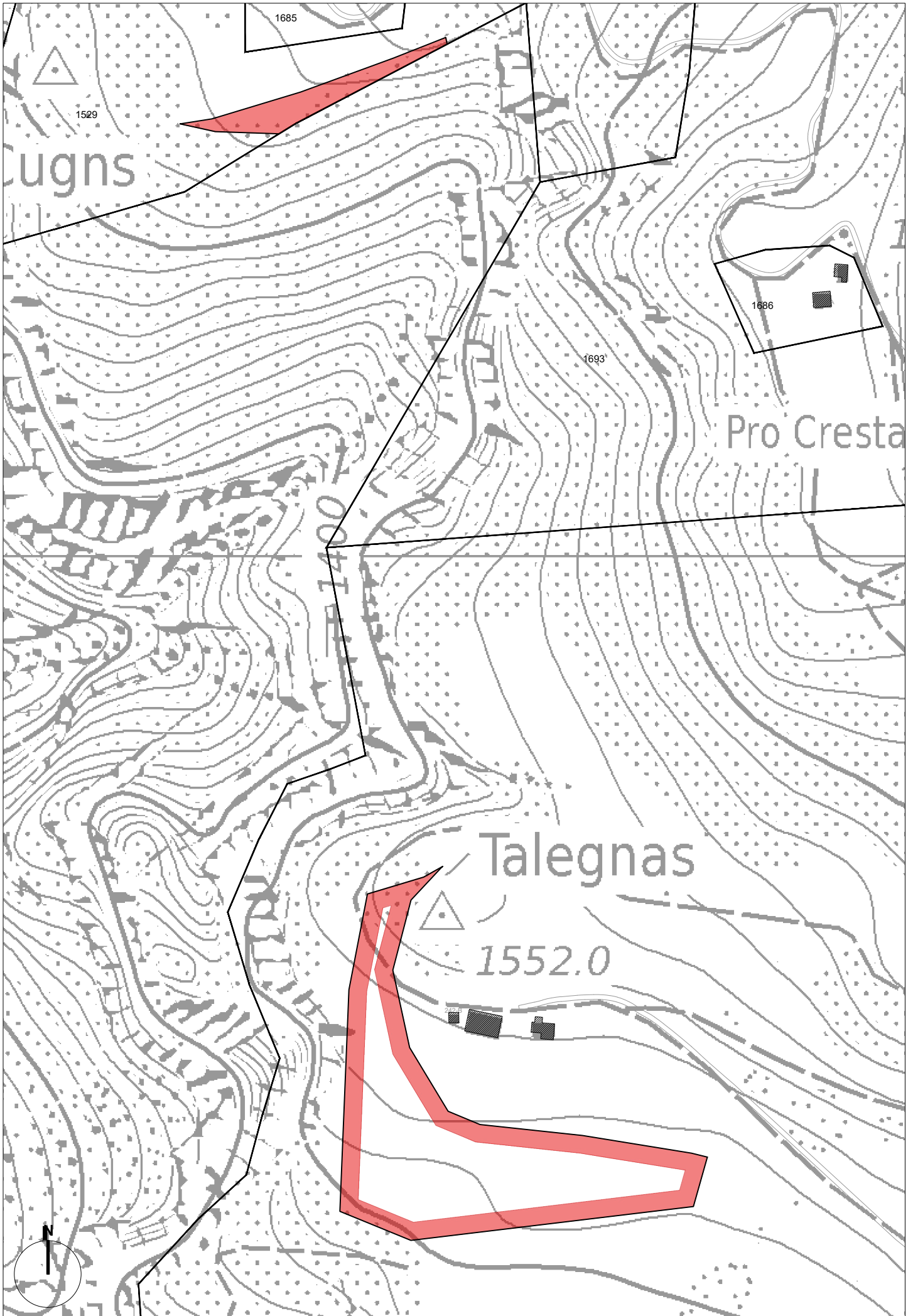
1258

Im Plan

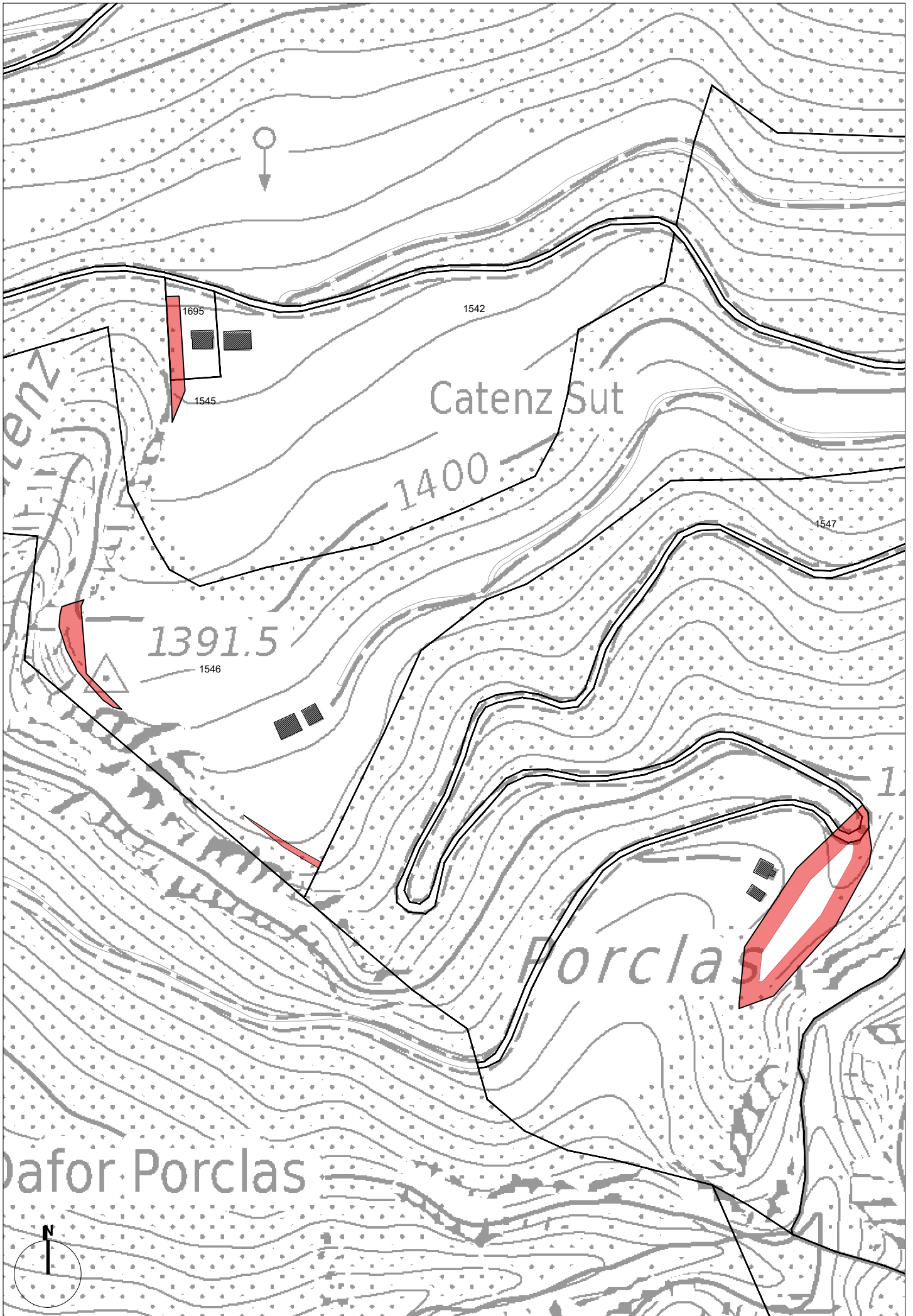
t. Gion

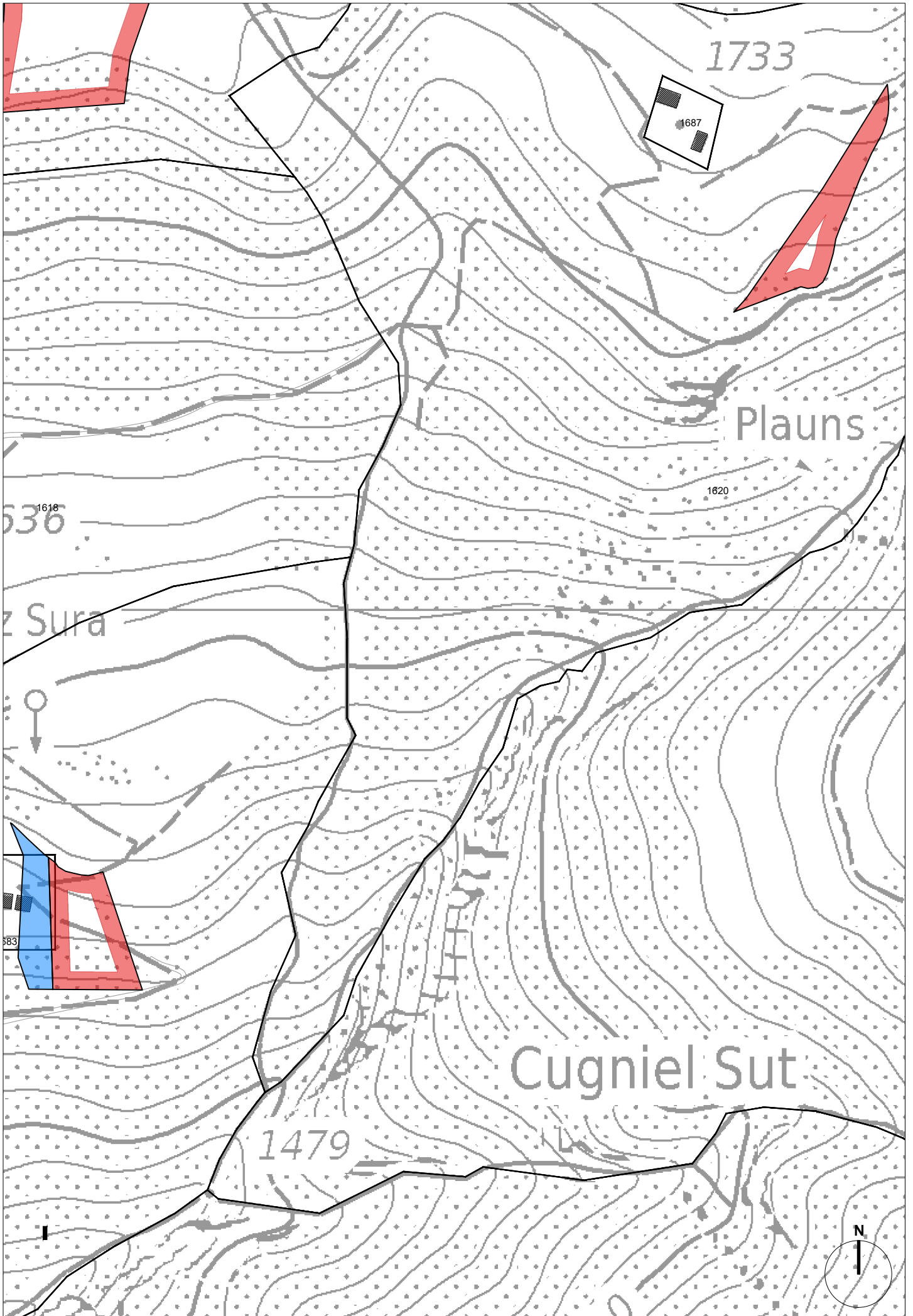


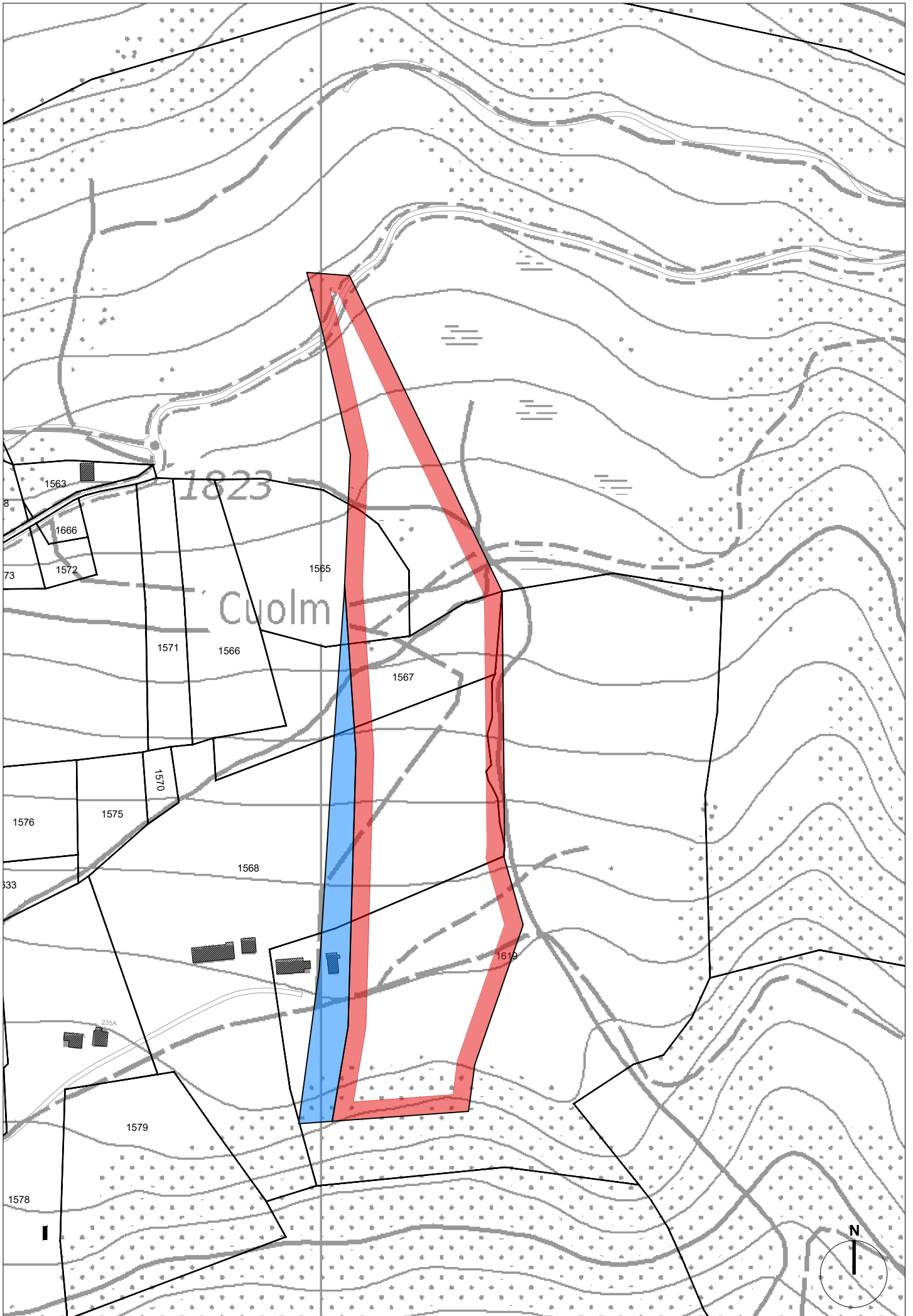


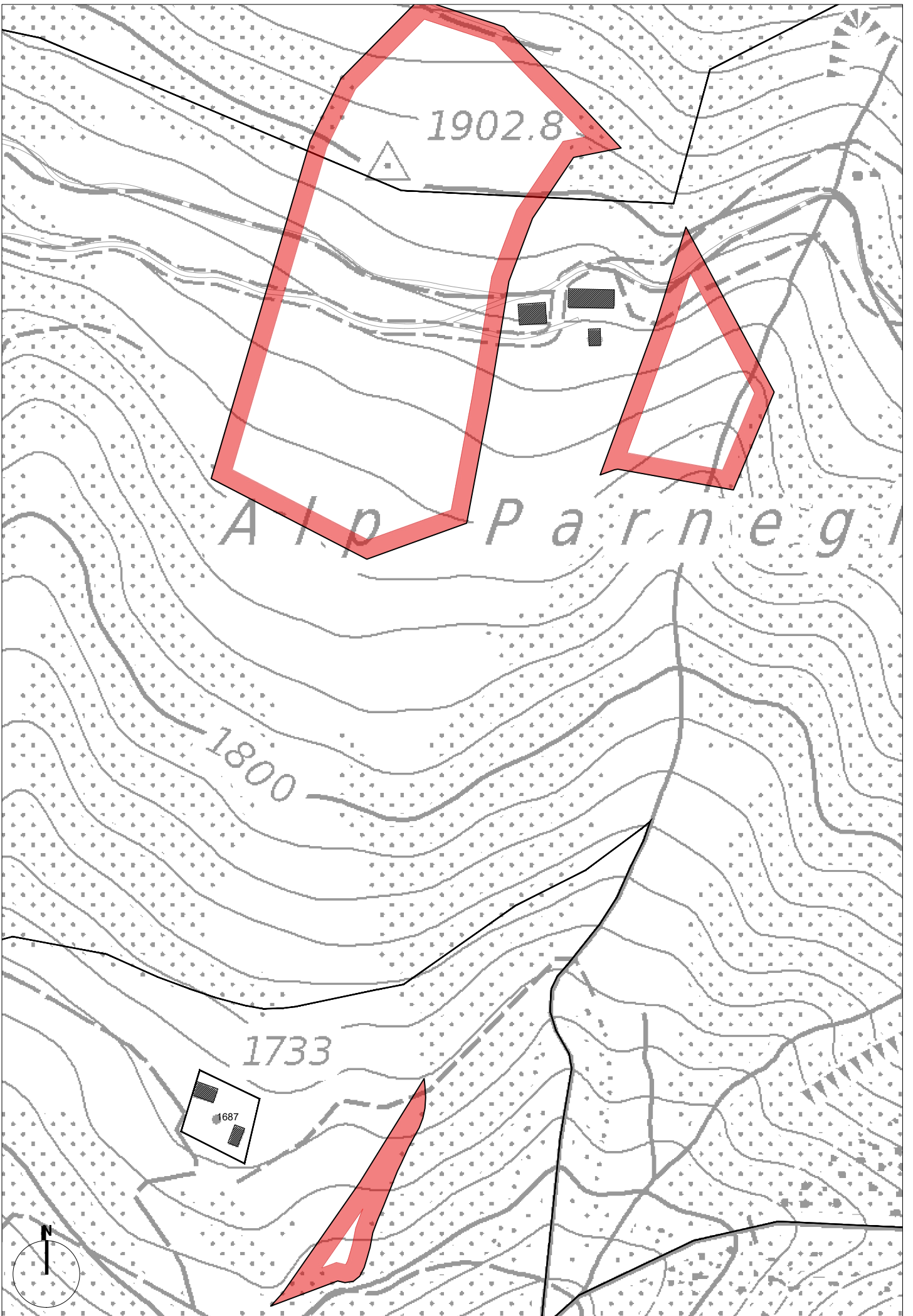


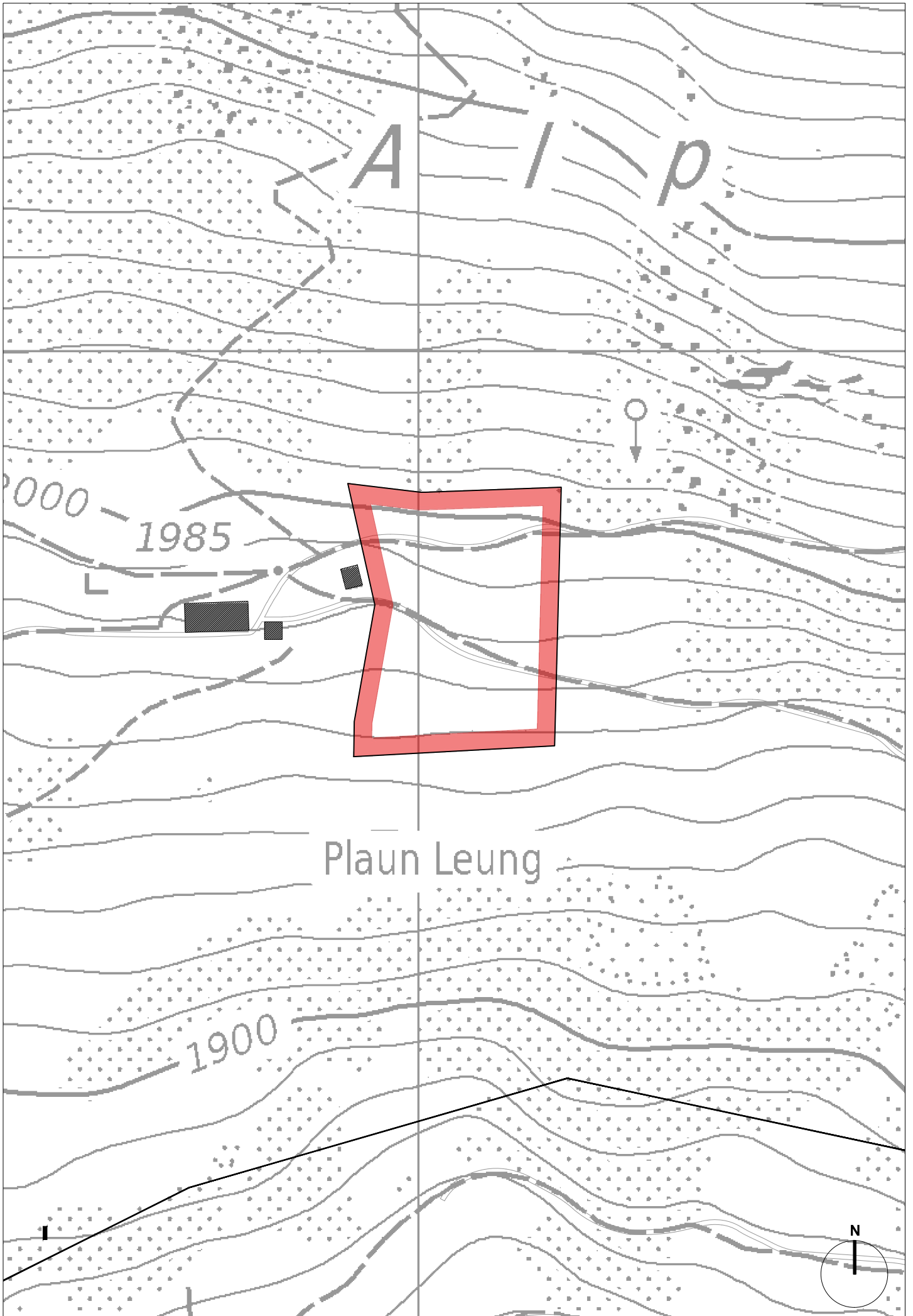




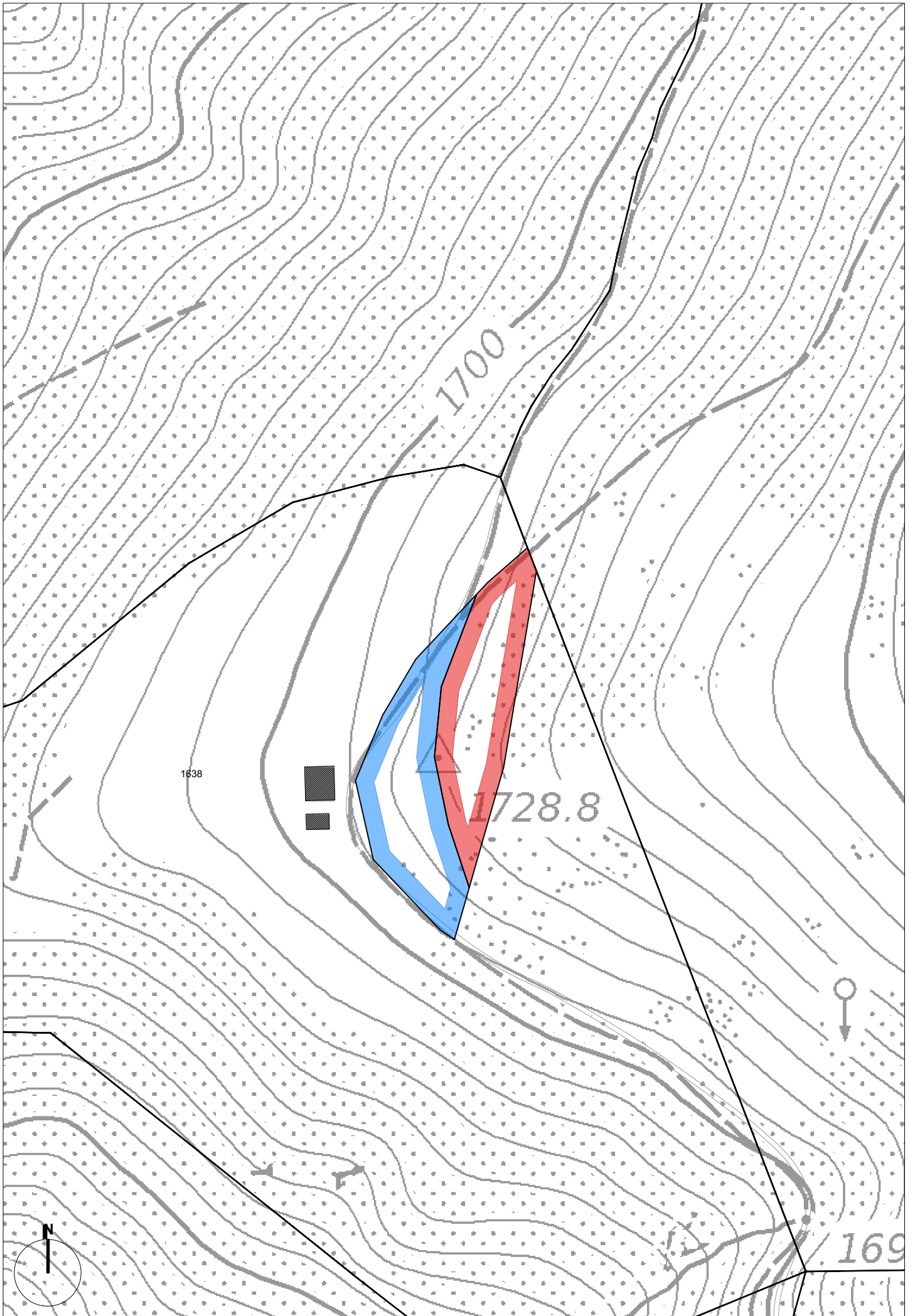


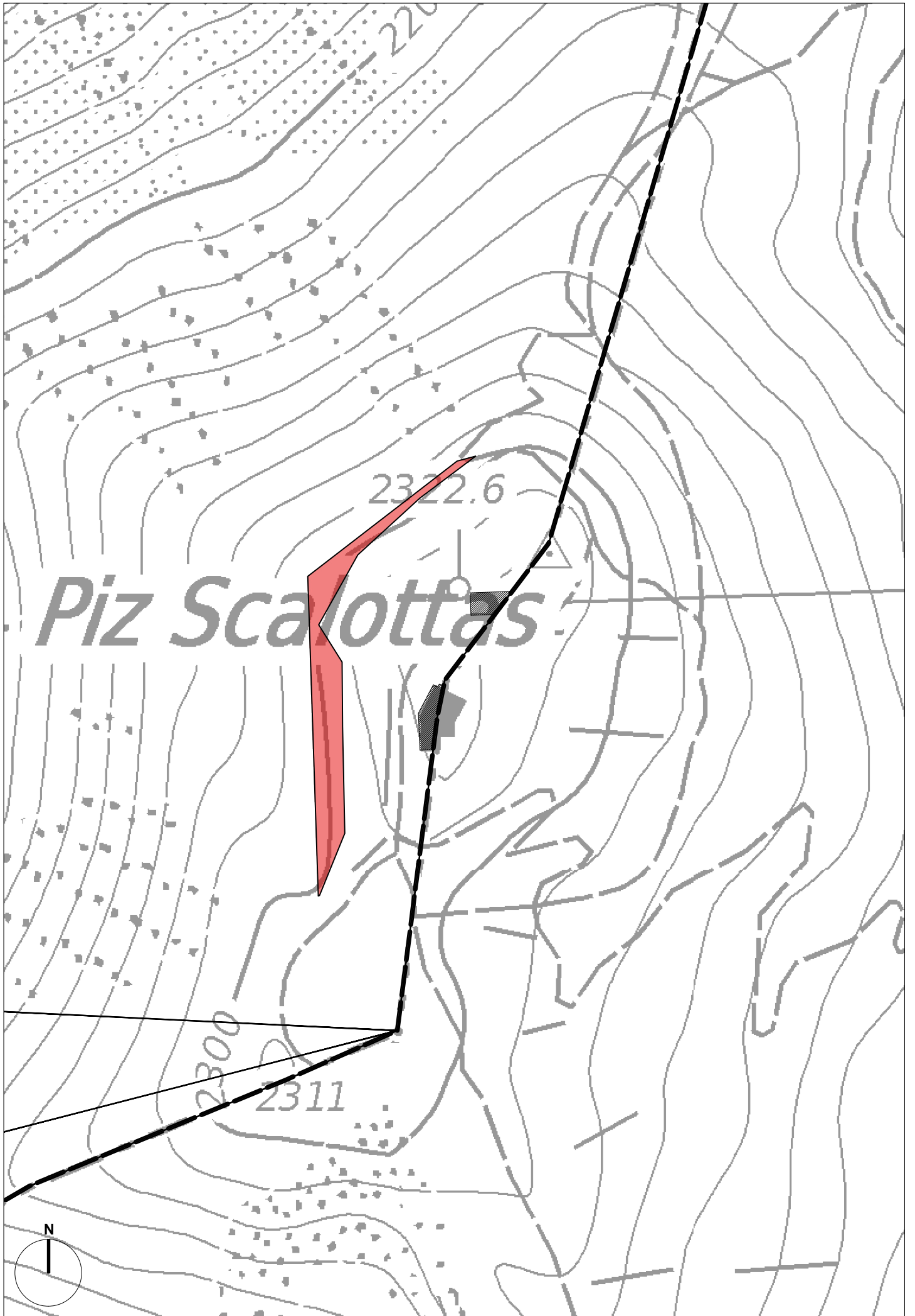














## A.5 Protokoll Gemeindeversammlung 29.06.22

## Protokollauszug

der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2022, 20.15 Uhr - 21.00 Uhr  
in der Turnhalle

---

### Vorsitz

Werner Preisig, Gemeindepräsident

### Aktuar

Felix Tschalèr, Gemeindeganzlist

### Stimmzähler

Lukas Rohner und Luca Mutti. Einstimmig gewählt.

Zur 2. Gemeindeversammlung im 2022 kann der Vorsitzende 41 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger begrüßen.

### Traktanden

1. Jahresrechnung 2021
2. Teilrevision Ortsplanung
3. Teilrevision Abfallgesetz
4. Mitteilungen und Umfragen

Die Traktandenliste wurde rechtzeitig im Pöschli publiziert, die Unterlagen konnten auf der Homepage oder auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

**Beschluss:** Einstimmig. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

### Traktandum 2: Teilrevision Ortsplanung

Die Teilrevision der Ortsplanung ist vom 12. Mai 2022 bis 11. Juni 2022 im Mitwirkungsverfahren aufgelegt. Eingegangene Anträge: keine

Werner Preisig stellt die einzelnen Punkte der Ortsplanungsrevision vor.

- **Gewässerraum**

Aufgrund des revidierten Gewässerschutzgesetzes muss der Raumbedarf oberirdischer Gewässer festgelegt werden.

Keine Erfordernisse bestehen innerhalb Wald- und Sömmerungsgebieten

Die Firma CSD Ingenieure AG wurde beauftragt die Gewässerraumausscheidung vorzunehmen. Sie betrifft die Wasserläufe und Quellgebiete

- **Deponie Clusa**

In der Deponie Clusa werden Gründabfälle deponiert.

Auch andere Abfälle wurden angenommen und weitergeleitet. Die Deponie liegt in der Landwirtschaftszone und der Gefahrenzone 1 und gilt somit nicht als Zonenkonform.

Neu wird die Deponie Clusa in eine Deponiezone umgezont und befindet sich neu in der Gefahrenzone 2.

Eine Anpassung der Nutzungsplanung und des Abfallgesetzes ist erforderlich.

In Zukunft können nur noch Grünabfälle und Altmetall entsorgt werden.

Alles andere wie Bauschutt usw. muss in Thusis oder Unterrealta entsorgt werden.

- **Pferdezone Pro Grund**

Grund für die Pferdezone ist ein Antrag der Familie Sonderegger

Durch die Umzonung werden die Pferde aus dem Dorf in die neue Pferdezone verlegt.

Pferdezone ist für die tier-, tierschutz- und umweltgerechte Haltung von Pferden zum Zwecke der Pferdezucht und der Ausübung von Pferdesport im Allgemeinen sowie der Erbringung von Dienstleistungen wie etwa Reitstunden, Aufzucht, Ausbildung, therapeutisches Reiten, Dressur, Springen, Fahren, Voltigieren sowie führen von Pferdepensionen bestimmt.

### **Diskussion:**

XX erkundigt sich, was in dieser Pferdezone alles möglich ist. Bauten usw.

Werner Preisig erklärt, dass vorgesehen ist in der Pferdezone einen Pferdestall zu errichten und die Pferde vom jetzigen Standort umzuplatzieren.

XX, besteht eine Pflicht zum Bauen sowie der Umplatzierung der Pferde.

Werner Preisig, ja es besteht die Pflicht das der Pferdestall gebaut werden muss. Mit der Baubewilligung wird die Auflage bestehen, dass am jetzigen Standort keine Tiere mehr gehalten werden dürfen.

XX, müssen sämtliche Pferde aus dem Dorf in diese Zone verlagert werden.

Werner Preisig, nein es betrifft ausschliesslich die Pferde der Familie Sonderegger.

XX erklärt, dass sie die Auflagen des Tierschutzgesetzes sowie des Amtes für Natur und Umwelt, am jetzigen Standort, nicht erfüllen können. Sie wird gezwungen einen neuen Standort für die Pferde zu erstellen.

XX, gemäss Aussage von XX müsste sie bei einer Absage mit dem bestehenden Hof aufhören.

Werner Preisig, dies wäre früher oder später der Fall.

- **Ergänzung zum Baugesetz**

Die Abgeltung für planungsbedingte Mehrwertabgaben wird an das übergeordnete Kantonale-Recht angepasst und zwei neue Zonen werden in das Baugesetz aufgenommen. Pferdezone Pro Grand und Zone für Grünabfall und Altmetall.

Mehr- und Minderwertabgaben sind vertraglich zwischen Gemeinde und Betroffenen angemessen auszugleichen.

Die Rechtssicherheit wird dadurch erhöht.

Aus der Versammlung werden keine Fragen mehr gestellt.

**Ergebnis:** 39 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung

**Beschluss:** Der Teilrevision Ortsplanung wird mit 39 Stimmen zugestimmt.

**Der Präsident:**

Werner Preisig

**Der Aktuar:**

Felix Tschalèr