Esther Casanova **Raumplanung**

HTW Chur
Institut für Bauen
im alpinen Raum

Gemeinde Scharans
Arealplan St. Agatha
Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 06. Dezember 2019

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur, T 081 353 72 62, M 079 686 78 56
esther.casanova@casanova-plan.ch, www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scharans
Fravgia 1
7412 Scharans

Kontaktperson	Jakob Tschurr, Gemeindepräsident
Telefon	081 651 20 20
E-Mail	info@scharans.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Esther Casanova
Alexanderstrasse 38
7000 Chur
081 353 72 62
esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

HTW Chur
Sandra Bühler
Pulvermühestrasse 80
7000 Chur
081 286 37 07
sandra.buehler@htwchur.ch
ww.htwchur.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS ____ III

1 Ausgangslage ____ 1

2 Weiterbearbeitung der Planung ____ 2

3 Ablauf der Planung ____ 3

4 Umfang der Planung ____ 3

4.1. Arealplanung ____ 3

5 Richtprojekt ____ 3

6 Inhalt der Planung ____ 4

6.1. Änderung Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:1'000 ____ 4

6.2. Gestaltungsplan 1:1'000 ____ 5

6.3. Erschliessungsplan 1:1'000 ____ 6

6.4. Arealplanvorschriften ____ 6

6.5. Anforderungen des KRIP-S ____ 6

6.6. Trockensteinmauer ____ 6

7 Vorprüfung ____ 8

7.1. Einreichung und Rückmeldungen ____ 8

7.2. Behandlung der Rückmeldungen ____ 8

8 Mitwirkungsauflage ____ 10

9 Landumlegung ____ 10

10 Beschluss Gemeindevorstand ____ 11

11 Genehmigung Regierung ____ 11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gebiet Veia Veglia, St. Agatha (Zonenplan) ____ 1

Abbildung 2: Für die Sanierung der Trockensteinmauer bereitliegende Steine ____ 7

Abbildung 3: Ausschnitt Normalprofil Veia Veglia mit Trockensteinmauer (HMQ AG) ____ 7

ANHANG

1. Bestandes- und Landumlegungstabelle
2. Situationspläne 1:500 (mit Flächenanteilen, Planungs- und Erschliessungskosten)
3. Auswertung Mitwirkungseingaben
4. Gestaltungshinweise Neubauquartiere St. Agatha

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Scharans hat in einem intensiven Prozess in den Jahren 2014 bis 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Dabei ging es um eine Entflechtung von Nutzung und Schutz im historischen Dorfkern von nationaler Bedeutung. Bereits im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird auf die grosse Bedeutung der Gärten und Freiräume im Dorfkern hingewiesen. Mit der Teilrevision wurde erreicht, dass diese Gebiete freigehalten werden. Als Kompensation der zahlreichen ausgezonten und der neu geschaffenen Obstwiesenzone zugewiesenen Flächen wurden in St. Agatha zwei Gebiete (St. Agatha 1 und 2) neu eingezont.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Scharans haben die Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2017 beschlossen. Die Regierung hat sie am 13. März 2018 mit Beschluss Nr. 191 genehmigt.

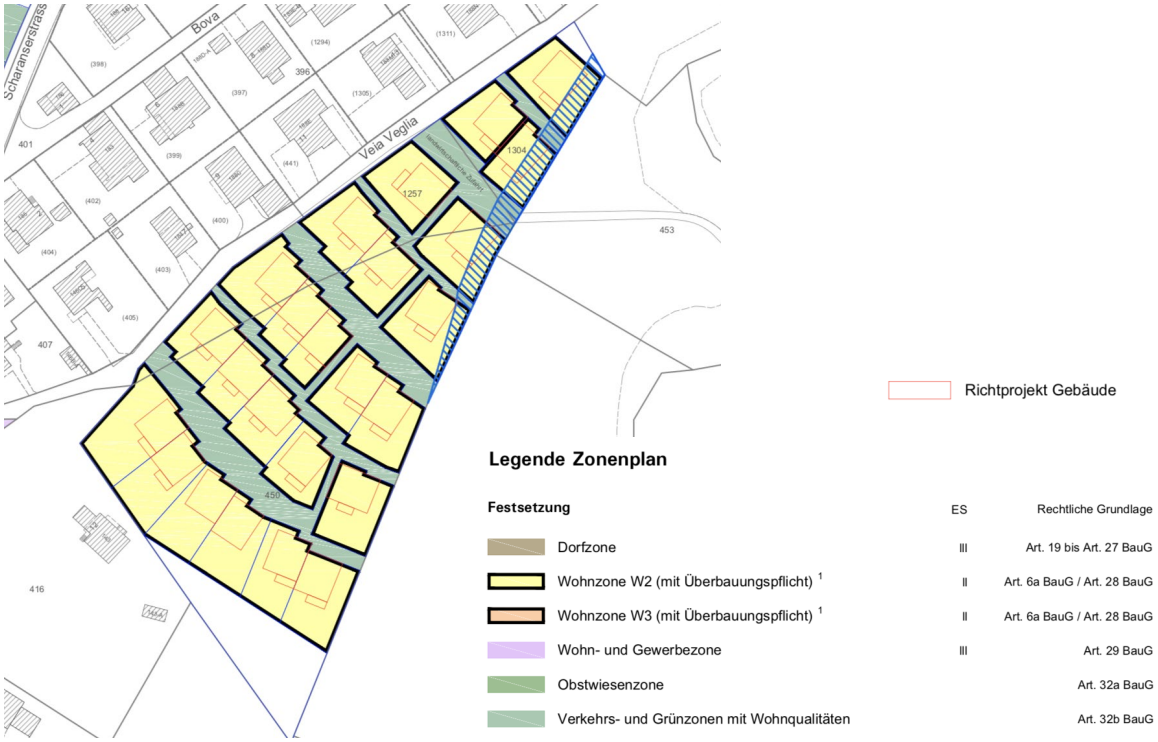


Abbildung 1: Gebiet Veia Veglia, St. Agatha (Zonenplan)

In der Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 wurden die Neueinzonungsgebiete in St. Agatha mit dem folgenden Hinweis versehen:

Für die Neueinzonungen W2 und W3 in St. Agatha ist bezüglich der Typologie, Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume das Richtprojekt der HTW massgebend. Es dient als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Gemäss Teilrevision Zonenplan wurde das Gebiet St. Agatha (Veia Veglia) der Wohnzone W2 (mit Überbauungspflicht) zugewiesen. Die geplanten Verkehrsflächen wurden der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität zugewiesen, die ebenfalls den Bauzonen zuzuordnen ist.

Die Einzonungen wurden gemäss Art. 6a Baugesetz mit einer Überbauungspflicht von 8 Jahren belegt.

2 Weiterbearbeitung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigte ursprünglich, für das Gebiet St. Agatha / Veia Veglia (St. Agatha 1) eine Quartierplanung mit Landumlegung durchzuführen. Am 23. März 2018 wurde der Einleitungsbeschluss öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojekts wurde offensichtlich, dass geringfügige Anpassungen an der Abgrenzung der Wohnzone 2 und der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität notwendig sind. Der heute in Kraft stehende Zonenplan im Gebiet St. Agatha weist eine feine Gliederung mit vielen Ecken und Rücksprüngen auf, die keine Flexibilität zulassen. Da die Grundstücke St. Agatha 1 weitgehend als Kompensationen für die Auszonungen im Dorfkern an einzelne Grundeigentümer zugewiesen und verkauft werden, wird es sich im Ergebnis beim Gebiet St. Agatha 1 (im Gegensatz zu St. Agatha 2) um ein Quartier mit zahlreichen privaten Grundeigentümern handeln (Einfamilienhausquartier). In einem solchen Quartier lässt sich die ursprüngliche Idee des Richtprojektes nur schwer umsetzen, zumal den Grundeigentümern nur ein kleiner Spielraum bliebe und damit Konflikte programmiert wären. Ausserdem zeigte sich, dass die Erschliessungsflächen überdimensioniert ausgeschieden waren, sodass das Bauland wenig haushälterisch genutzt worden wäre.

Da im Rahmen der Quartierplanung die Grundordnung nicht geändert werden kann, wurde in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) entschieden, eine Arealplanung durchzuführen, um eine bessere und effizientere Überbauung des Gebietes St. Agatha 1 zu gewährleisten. Mit Beschluss vom 5. Juni 2019 des Gemeindevorstandes wurde deshalb das Quartierplanverfahren eingestellt, das Landumlegungsverfahren fortgeführt und mit dem Arealplanverfahren verbunden. Der Beschluss wurde den betroffenen Grundeigentümern am 5. Juni 2019 zugestellt.

Da sich die betroffenen Grundstücke im Arealplanperimeter weitgehend im Eigentum der Gemeinde befinden und ansonsten lediglich zwei private Grundeigentümer betroffen sind, wird die Landumlegung voraussichtlich auf gütlichem Wege erfolgen. Ziel der Gemeinde ist es, eine hochwertige Siedlung und eine verdichtete Bauweise zu erreichen. Die hohen Qualitätsansprüche werden in der Arealplanung umgesetzt, wobei positive Anreize gesetzt werden, um die Dichte und die Idee des ursprünglichen Richtprojekts der HTW umzusetzen.

3 Ablauf der Planung

Die Planung lief in den folgenden Schritten ab:

25. Oktober 2017	Gemeindeversammlung, Verabschiedung Teilrevision
13. März 2018	Genehmigung Regierung mit Beschluss Nr. 191
23. März 2018	Einleitungsbeschluss Quartierplan St. Agatha / Veia Veglia
5. November 2018	Beschluss Gemeindevorstand zusätzlich Durchführung Arealplanverfahren
5. Juni 2019	Beschluss des Gemeindevorstands zur Einstellung des Quartierplanverfahrens und Verbindung des Landumlegungsverfahrens mit dem Arealplanverfahren
21. Juni 2019	Einreichen Vorprüfungsunterlagen Arealplan St. Agatha /Veia Veglia beim ARE
16. August 2019	Vorprüfungsbericht ARE
05. September 2019	Überarbeitung Vorlage nach Vorprüfung
20. September 2019	Öffentliche Auflage Arealplan (30 Tage)
27. Januar 2020	Beschluss Arealplan durch Gemeindevorstand
7. Februar 2020	Beschwerdeauflage (30 Tage)
	Genehmigung Regierung

4 Umfang der Planung

4.1. Arealplanung

Der Arealplan St. Agatha besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

a) Änderung Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:500
b) Gestaltungsplan 1:500
c) Erschliessungsplan 1:500
d) Arealplanvorschriften

Ausserdem bestehen folgende nicht verbindliche Bestandteile:

1. Bestandes- und Landumlegungstabelle
2. Gestaltungshinweise mit Richtprojekt Version 2019 (richtungsweisendes Dokument)
3. Planungs- und Mitwirkungsbericht

5 Richtprojekt

Das Richtprojekt wurde seit Erlass der Nutzungsplanung im Herbst 2017 weiterentwickelt, damit es den erforderlichen Detaillierungsgrad als Grundlage für die Folgeplanung erreicht. Insbesondere erfuhr das Richtprojekt die folgenden Anpassungen:

- Verbindung zur Veia Veglia nur an drei Orten (Wohnstrasse). Dazwischen sollen keine Mauerdurchbrüche für Fusswege bis in die Veia Veglia ausgeführt werden. Dadurch können die Mauerdurchbrüche auf drei Eingriffe reduziert werden und die Gassenbildung an der Veia Veglia kann verstärkt werden. Dies hat eine Veränderung der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität zur Folge.
- Die Haustypologie soll sich auf freistehende Einzelbauten und Doppelhäuser beschränken. Die geschlossene Bauweise und grössere Komplexe sollen mittels Anreizen (höhere Geschossflächenziffer und Gebäudehöhe) gefördert werden. Das Richtprojekt gibt die Gebiete vor, in welchen grosse Gebäudekomplexe realisiert werden können, ohne die Einsichten in das Quartier zu behindern.
- Die Parkierung ist individuell vorzusehen. Es sollen keine Gemeinschaftsanlagen erstellt werden. Damit ist auf jedem Grundstück eine Garagierung anzuordnen. Somit muss sichergestellt werden, dass zu jedem Grundstück eine Zufahrt besteht, was Auswirkungen auf die Breite der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität hat.

Diese drei Hauptgründe führen dazu, dass die Zonierung gemäss Zonenplan vom 25. Oktober 2017 nicht mehr umsetzbar ist und eine Änderung erfährt. Da es sich um eine geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen zwei Bauzonentypen handelt und damit keine Vergrösserung oder Ausdehnung der Bauzone verbunden ist, erfolgt die Korrektur über ein Arealplanverfahren.

Das Richtprojekt ist im Dokument «Gestaltungshinweise Neubaugebiet St. Agatha mit Richtprojekt (Version 2019)» enthalten und integriert.

6 Inhalt der Planung

6.1. Änderung Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:1'000

Auf Basis des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 25. Oktober 2017 präsentiert sich die Flächenbilanz im Quartier St. Agatha wie folgt.

Zone	Ausganslage	mit Arealplan
Wohnzone 2	7129 m^2	7807 m^2
Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	1827 m^2	1164 m^2
Landwirtschaftszone	906 m^2	787 m^2
Zone übriges Gemeindegebiet	688 m^2	793 m^2
Summe (Rundungsdifferenz)	10'551 m^2	10’551m^2

Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 10’551 m^2, und umfasst die Grundstücke 450, 1257, 1304 und 451. Die Gesamtfläche der Bauzone, bestehend aus Wohnzone 2 und Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten, beträgt 8956 m^2 in der Ausgangslage und wird durch den Arealplan auf 8971 m^2 vergrössert (+15m^2).

Dabei erfährt die Wohnzone 2 eine Vergrösserung von 678 m^2. Die Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten wird um 663 m^2 kleiner.

Die Vergrösserung der Wohnzone 2 geht mit einer Verkleinerung der Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualität einher und gesamthaft wird die Bauzonenfläche minimal vergrössert. Die Planungsmassnahme hilft, die Grundstücke haushälterisch zu nutzen und die notwenige Freiheit zu geben, was aufgrund der zahlreichen involvierten zukünftigen Eigentümer angezeigt ist. Mit der eingeführten Mindestausnützung ist sichergestellt, dass die Grundstücke effektiv im Sinne des kantonalen Richtplans Siedlung verdichtet überbaut werden (Kap. 5.2.2 (Wohn- Misch- und Zentrumszonen WMZ), Seite 47 unten).

6.2. Gestaltungsplan 1:1'000

Hauptbauten:

Hauptbauten sind grundsätzlich in der gesamten Wohnzone 2 zulässig, wobei die (reduzierten) Grenzabstände von 2.5 m innerhalb der Wohnzone gelten, wo keine geschlossene Bauweise realisiert wird.

Baufelder Klein- und Anbauten:

Die eingeschossigen Klein- und Anbauten werden bergseitig der Wohnstrasse angeordnet, wogegen talseitig der Wohnstrassen zweigeschossige Klein- und Anbauten vorgesehen sind. Mit dieser Unterscheidung kann auf das Terrain reagiert werden. Die Klein- und Anbauten zweigeschossig verfügen im Gartengeschoss über eine Fläche oder einen Raum, nutzbar beispielsweise als gedeckter Sitzplatz oder Gartenhäuschen. Auf dem Niveau Wohnstrasse dienen die Klein- und Anbauten als Garage. Der Zusammenbau mit dem oder die Integration in den Hauptbau ist möglich, aber nicht zwingend. Die Garagierung ist nur innerhalb der Baufelder Klein- und Anbauten möglich.

Innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise ohne Berücksichtigung für Grenzabstände für Klein- und Anbauten möglich.

Baulinien:

Die Baulinien für Hauptbauten treten an die Stelle der Grenzabstände gegenüber der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten, nicht jedoch zwischen den Grundstücken der Wohnzone.

Baulinien für zukünftige Erschliessung:

Die Baulinien für zukünftige Erschliessung stellen für den Fall einer zukünftigen Einzonung östlich des Arealplans eine mögliche Erschliessung sicher.

Aussenzaun:

Der Aussenzaun gibt die Abgrenzung der Baugrundstücke zur Landwirtschaftszone an. Damit soll die ungehinderte landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichergestellt werden.

Zufahrtsbereich befestigt:

Der Zufahrtsbereich befestigt soll zum einen die Zufahrt zu den Garagen ermöglichen aber zum anderen das Quartier beleben. Auf diesen Flächen dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Quartierleben dienen, das Zusammenleben positiv beleben und allen Anwohnern offen stehen. Das Befahren und Betreten der Flächen durch Anwohner ist zulässig.

6.3. Erschliessungsplan 1:1'000

Wohnstrasse:

Die Bezeichnung Wohnstrasse gibt an, wie die strassenmässige Erschliessung des Quartiers erfolgt.

Land- und Forstwirtschaftsweg:

Der Land- und Forstwirtschaftsweg stellt die Anbindung an das Güterwegenetz sicher. Das Befahren der Wohnstrasse mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, um auf den Land- und Forstwirtschaftsweg zu gelangen, ist zulässig.

Die weiteren Erschliessungselemente wie Wasserleitung, Abwasser- und Elektroleitung, Hydrant und Abfallentsorgung werden durch den Ingenieur projektiert und ausgeführt.

6.4. Arealplanvorschriften

In den Arealplanvorschriften wird bestimmt, wie die Gestaltung und Bebauung des Arealplangebiets zu erfolgen hat.

6.5. Anforderungen des KRIP-S

Der KRIP-S verlangt im Wesentlichen, dass in den Neubaugebieten innerhalb einer suburbanen Gemeinde wie Scharans eine hohe bauliche Dichte (Mindestdichte AZ 0.8) realisiert und diese zwingend zu mindestens 80% ausgenützt wird.

Mit dem Arealplan werden diese Vorgaben des KRIP-S weiter umgesetzt. So wird in den Arealplanvorschriften eine Geschossflächenziffer von 0.8 vorgeschrieben, wobei mindestens 80% realisiert werden muss. Wird eine Minderausnützung realisiert, so ist das Gebäude derart auf der Parzelle zu platzieren, dass die verbleibende Geschossfläche realisiert werden kann. Die Gemeinde hat ausserdem entschieden, die verdichtete Bauweise und architektonisch-gestalterisch gute Projekte mittels Anreizen zu fördern, indem bei geschlossener Bauweise die Geschossflächenziffer auf 1.0 und die zulässigen Gebäudehöhen um 1.5m erhöht werden.

6.6. Trockensteinmauer

Die bestehende Trockensteinmauer entlang der Veia Veglia ist auf einer grossen Strecke eingestürzt und eingewachsen. Es ist geplant, die Mauer in den nächsten drei Jahren freizulegen und zu sanieren und damit den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die Sanierung der Trockensteinmauer wird durch das Projekt Kulturlandschaft Domleschg (getragen von der Stiftung Johann Martin von Planta) durchgeführt und von der erfahrenen Fachperson Rudolf Küntzel begleitet. Seit 2017 haben im Rahmen des Projektes Kulturlandschaft Domleschg Lehrlinge über 1.5 Kilometer Trockensteinmauern saniert. Die Sanierung erfolgt jeweils in der Kalenderwoche 33.

Die gassenbegleitende Trockensteinmauer wird im Rahmen der Sanierung freigelegt. Die bestehende Hecke entlang der Mauer kann nicht erhalten werden. Einerseits würde durch die Anordnung der Hecke vor der Mauer die Sichtbarkeit der sanierten Mauer eingeschränkt, wodurch das

Ziel der Gassenwirkung verfehlt wird. Andererseits würde die Hecke die Struktur der sanierten Trockensteinmauer durch Feuchtigkeit und Wurzelbildung beeinträchtigten und langfristig zerstören (siehe Bestand). Die gleiche Problematik ergibt sich bei der Anordnung der Hecke hinter der Mauer auf den privaten Grundstücken.



Abbildung 2: Für die Sanierung der Trockensteinmauer bereitliegende Steine

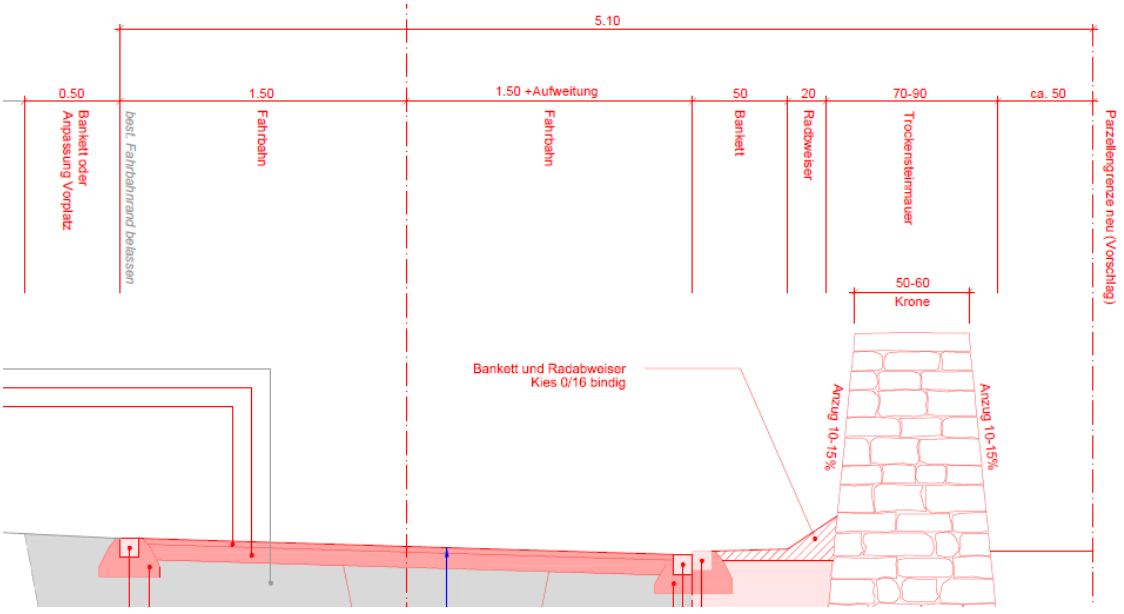


Abbildung 3: Ausschnitt Normalprofil Veia Veglia mit Trockensteinmauer (HMQ AG)

Zwischen Fahrbahn und Trockensteinmauer ist ein Bankett von 50 cm Breite sowie ein Randabweiser von 20 cm Breite vorgesehen. Die Mauer wird auf der Parzellengrenze realisiert.

7 Vorprüfung

7.1. Einreichung und Rückmeldungen

Die Unterlagen der vorliegenden Teilrevision (Arealplan) wurden am 21. Juni 2019 gestützt auf Art. 12 KRVO dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Die Amtsstellen äusserten sich mit dem Vorprüfungsbericht vom 16. August 2019 zur Teilrevision. Das ARE hält fest, dass die Arealplanvorlage die Basis für eine qualitativ hochstehende Überbauung im Neubauquartier St. Agatha legt. Der Arealplan erfüllt im Grundsatz die gestellten Anforderungen. Einige formelle Korrekturen sind durchzuführen. Das ARE schlägt zudem vor, einige Anpassungen und Ergänzungen zu prüfen.

7.2. Behandlung der Rückmeldungen

Arealplanvorschriften, Art. 5 Gestaltungsrichtlinie (neu: Gestaltungshinweise):
Das ARE regte an, zusätzlich zur genehmigungsfähigen Umsetzung in den Arealplanvorschriften zu prüfen, eine Gestaltungsberatungspflicht für die Bauprojektierung der einzelnen Bauten und Anlagen in Art. 5 vorzusehen.
Die Gemeinde respektive die Baubehörde ist jedoch der Meinung, dass es in ihrer Eigenverantwortung liegt, die Baugesuche zu beurteilen. Bei Bedarf besteht gestützt auf Art. 2 BauG die Möglichkeit, einen sachkundigen Berater beizuziehen.

Arealplanvorschriften, Art. 18 Trockensteinmauern:
Das ARE regte an, zusätzlich zur genehmigungsfähigen Umsetzung in den Arealplanvorschriften zu prüfen, den sorgfältigen Umgang mit den Trockensteinmauern und die Einbezugnahme der Denkmalpflege zusätzlich in Art. 18 zu verankern.
Die Trockensteinmauern sind in der Arealplanvorlage im Sinne eines Erhaltungsobjekts festgelegt. Der besondere Umgang mit den Trockensteinmauern ist bereits in Art. 18 verankert. In den Gestaltungshinweisen «Neubaugebiete St. Agatha» ist ausgeführt, dass die Gemeinde die Denkmalpflege Graubünden bei der baulichen Ausführung beizieht. Zudem gilt für Eingriffe in historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung die Dokumentations- und Mitteilungspflicht nach Art. 8 der VIVS. Die Sanierung der Trockensteinmauer wird durch das Projekt Kulturlandschaft Domleschg (getragen von der Stiftung Johann Martin von Planta) durchgeführt und von der erfahrenen Fachperson Rudolf Küntzel begleitet. Aufgrund der ausgeführten Rahmenbedingungen wird von der oben genannten zusätzlichen Verankerung in Art. 18 abgesehen.

Gestaltungsplan, Hecken/Gehölze und Bäume:
Das ARE regte an, zu prüfen, ob neben den historischen Mauern auch die prägenden Bestockungen entlang der Mauer grösstenteils erhalten werden können und ob zusätzliche Bäume/Hochstammobstbäume im Quartierplangebiet ergänzt werden können.
Ziel der Arealplanvorlage ist es, die Trockensteinmauern gassenbegleitend und die Bestockungen/Hecken in der Landschaft anzuordnen. Die Anordnung von zusätzlichen Bestockungen entlang der Mauer führt einerseits zu einem grösseren Platzbedarf, andererseits zu einer stark einge-

schränkten visuellen Wahrnehmung der Trockensteinmauer. Die Mauer wird im Rahmen des Projektes schliesslich freigelegt und saniert und damit der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Als Ersatz werden zusätzliche Bestockungen respektive Hecken in der Landschaft geschaffen.

Gestaltungsplan, Heckenentfernungsbewilligung:
Gemäss ANU fehle für zwei der drei neuen Durchgänge der erforderliche Bedarfsnachweis respektive die Standortgebundenheit für eine Heckenentfernungsbewilligung gemäss Art. 14 Abs. 6 NHV. Die NHV setzt die Standortgebundenheit und ein überwiegendes Bedürfnis für eine Heckenentfernung voraus. Festzuhalten ist, dass die Heckenentfernungen an den Durchgängen in der am 13. März 2018 von der Regierung genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung bereits vorgesehen waren. Damit ist die geplante Erschliessung Bestandteil der rechtsgültigen Nutzungsplanung. Die Anzahl der Durchgänge und Mauerdurchbrüche wird im Vergleich zum Zonenplan von sechs auf drei reduziert. Wie auch das ARE im Vorprüfungsbericht ausführt, gewährleistet die Verkehrserschliessung ab der Quartierstrasse Veia Veglia den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Eine rückwärtige Erschliessung ab dem östlichen Rand des Quartiers mit nur einem Hauptzugang von der Veia Veglia würde die geplante verdichtete Überbauung nicht mehr zulassen und wäre wegen des grossen Landverschleisses (zwei Erschliessungsstrassen für nur ein Quartier) im Rahmen der Nutzungsplanung gemässe ARE grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Die Anforderungen gemäss Art. 14 Abs. 6 NHV sind damit grundsätzlich erfüllt. Die gemäss Art. 14 Abs. 7 erforderlichen Ersatzmassnahmen werden voraussichtlich unterhalb des Dorfes Scharans auf den Parzellen 229 und 242 neben der Scharanserstrasse vorgenommen (siehe Plan). Als Ersatzmassnahme ist die Schaffung von neuen Hecken mit einer Gesamtlänge von 130 Metern vorgesehen. Das Gesuch zur Heckenentfernung wird zeitgleich mit der öffentlichen Auflage (Mitwirkungsauflage) des Areaplans aufgelegt.



Abbildung 4: Skizze Ersatzmassnahme auf den Parzellen 241 und 242 (geogr.ch)

Erschliessungsplan: Wasserleitungen und Hydranten
Die Festlegungen im Erschliessungsplan bezüglich Wasserleitungen und Hydranten wurden durch die aktuellen Daten vom April 2019 ersetzt, welche den gesetzlichen Vorgaben und den Abmachungen zwischen der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) und dem Büro HMQ AG vom 27.02.2019 entsprechen.

Zonen- und Neuzuteilungsplan: Gefahrenzonen
Das Areaplangebiet ist teilweise von einer Gefahrenzone 2 aufgrund der Naturgefahr Wasser betroffen (Parzellen 1304, 1257 und 450). Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hat angemerkt, dass es dort entlang des Clusabachs bereits ab 30-jährlichen Ereignissen zu Ausuferungen kommen kann und das Wasser mit Fliesstiefen von ca. 10 – 20 cm über die betroffenen Parzellen abliesst. Im Bereich der Gefahrenzone 2 gilt das «Bauen mit Auflagen», es ist im Baubewilligungsverfahren das Prüfverfahren der GVG im Sinne von Art. 38 KRG durchzuführen. AWN und ANU setzen für die Genehmigung des Areaplans voraus, dass die Gefahrenzone 2 im «Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:500» orientierend dargestellt wird.
Die orientierende Darstellung wurde ergänzt. Weiter weist die Gemeinde darauf hin, dass im Rahmen der 2021 geplanten Sanierung des Tobelweges («Clusa» gemäss amtlicher Vermessung) die geringfügige Erhöhung der Böschungsmauern geplant ist. Damit kann ein Ausbruch des Baches verhindert werden, was dem Schutz des gesamten Quartiers St. Agatha dient.

Formelle Hinweise zu Areaplanvorschriften und Titelblätter:
Die formellen Hinweise (Begrifflichkeiten, Verweise auf Artikel, Platzhalter) wurde wie im Vorprüfungsbericht gefordert umgesetzt.

8 Mitwirkungsauflage

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zu informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen am 20. September bis 21. Oktober (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO).

Parallel wurde auch das Heckenentfernungsgesuch öffentlich aufgelegt.

Total sind sechs Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Zusammenfassung der Eingaben, die Behandlung durch die Gemeinde und die Änderungen der Areaplangrundlagen können der Tabelle «Auswertung Mitwirkungseingaben» im Anhang dieses Berichtes entnommen werden. Es wurde eine persönliche Stellungnahme/Rückmeldung der Gemeinde für jeden Mitwirkenden versendet.

Der Tabelle «Auswertung Mitwirkungseingaben» können auch die Änderungen entnommen werden, die an den Areaplangrundlagen nach der Mitwirkungsauflage durchgeführt wurden.

9 Landumlegung

Die Areaplanung wird zum Zeitpunkt der Auflage des Arealplanes auf einvernehmlichem Wege geregelt. Die einvernehmliche Landumlegung wurde im Januar 2020 abgeschlossen.

10 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat den Arealplan am 27. Januar 2020 beschlossen.

Nach der Beschlussfassung des Arealplans erfolgte die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen. Die Beschwerdeauflage fand vom 7. Februar 2020 bis zum 9. März 2020 statt.

11 Genehmigung Regierung

Genehmigt wird die Arealplanung durch die Regierung. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt. In Kraft tritt die Arealplanung mit Genehmigung durch die Regierung.

Gemeinde Scharans

Arealplan St. Agatha

Anhänge Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Bestandes und Landumlegungstabellen
2. Situationspläne 1:500 (mit Flächenanteilen, Planungs- und Erschliessungskosten)
3. Auswertung Mitwirkungseingaben
4. Gestaltungshinweise Neubauquartiere St. Agatha

Bestand und Landumlegung

BESTAND

Eigentümer	Grundstück Nr.	Zone	m² gemäss Grundbuchauszug	Prozentualer Anteil
Politische Gemeinde Scharans	450	Wohnzone 2 (W2)	5007.67	47%
		Landwirtschaftszone LW	730.12	7%
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	1189.02	11%
		Total	**6926.81**	
Flurina Caduff	1257	Wohnzone 2 (W2)	1254.69	12%
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	494.42	5%
		Total	**1749.11**	
Caduff Giovanni Erben *	1304	Wohnzone 2 (W2)	866.98	8%
		Landwirtschaftszone LW	57.13	1%
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	144.1	1%
		Total	**1068.21**	
Politische Gemeinde Scharans	410	Zone übriges Gemeindegebiet	316.46	3%
		Total	**316.46**	
Politische Gemeinde Scharans	451	Zone übriges Gemeindegebiet	371.58	4%
		Landwirtschaftszone LW	118.92	1%
		Total	**490.51**	

* Caduff Giovanni Erben
Erika Caduff
Claudio Caduff
Mauro Caduff

Total	10551.10	100%

Nach Zonenplanänderung

Eigentümer	Grundstück Nr.	Zone	m² gemäss Grundbuchauszug	Prozentualer Anteil	Differenz gegenüber rechtskräftigem Zonenplan
Politische Gemeinde Scharans	450	Wohnzone 2 (W2)	5433.57	51%	425.9021
		Landwirtschaftszone LW	730.61	7%	0.494044
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	762.61	7%	-426.406
		Total	**6926.80**		
Flurina Caduff	1257	Wohnzone 2 (W2)	1370.79	13%	116.1036
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	347.39	3%	-147.033
		Zone übriges Gemeindegebiet	30.94	0%	30.94
		Total	**1749.12**		
Caduff Giovanni Erben *	1304	Wohnzone 2 (W2)	966.48	9%	99.50302
		Landwirtschaftszone LW	57.62	1%	0.492788
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	44.12	0%	-99.9837
		Total	**1068.22**		
Politische Gemeinde Scharans	410	Zone übriges Gemeindegebiet	316.46	3%	-0.00217
		Total	**316.46**		
Politische Gemeinde Scharans	451	Zone übriges Gemeindegebiet	351.47	3%	-20.1158
		Landwirtschaftszone LW	118.92	1%	-0.00209
		Wohnzone 2 (W2)	14.79	0%	14.79
		Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	5.32	0%	5.32
		Total	**490.50**		

	10551.10	100%

LANDUMLEGUNG

Eigentümer	Grundstück Nr.	Zone	m² gemäss Grundbuchauszug	Prozentualer Anteil	AZ (Ausnützungsziffer BauG	Bemerkungen	BGF Berechnung	BGF Anteil in %
Politische Gemeinde Scharans	A	Landwirtschaftszone LW	730.61	7%	0	Landwirtschaftsparzelle	0	0%
Politische Gemeinde Scharans	B	Zone übriges Gemeindegebiet	792.68	8%	0	Strassenparzelle	0	0%
						Strassenparzelle	0	0%
Politische Gemeinde Scharans	C	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	209.78	2%	0	Erschliessungsparzelle	0	0%
Politische Gemeinde Scharans	D	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	165.29	2%	0	Erschliessungsparzelle	0	0%
Politische Gemeinde Scharans	E	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	118.14	1%	0	Erschliessungsparzelle	0	0%
Caduff Giovanni Erben	F	Landwirtschaftszone LW	55.96	1%	0	Landwirtschaftsparzelle	0	0%
Politische Gemeinde Scharans	G	Wohnzone 2 (W2)	489.15	5%	0.8		391	6%
Politische Gemeinde Scharans	G	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	39.70	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	H	Wohnzone 2 (W2)	495.71	5%	0.8		397	6%
Politische Gemeinde Scharans	H	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	33.52	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	I	Wohnzone 2 (W2)	485.66	5%	0.8		389	6%
Politische Gemeinde Scharans	I	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	43.28	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	J	Wohnzone 2 (W2)	484.47	5%	0.8		388	6%
Politische Gemeinde Scharans	J	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	44.47	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	K	Wohnzone 2 (W2)	363.66	3%	0.8		291	5%
Politische Gemeinde Scharans	K	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	36.14	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	L	Wohnzone 2 (W2)	312.37	3%	0.8		250	4%
Politische Gemeinde Scharans	L	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	33.48	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	M	Wohnzone 2 (W2)	316.62	3%	0.8		253	4%
Politische Gemeinde Scharans	M	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	29.39	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	N	Wohnzone 2 (W2)	316.60	3%	0.8		253	4%
Politische Gemeinde Scharans	N	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	29.41	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	O	Wohnzone 2 (W2)	315.34	3%	0.8		252	4%
Politische Gemeinde Scharans	O	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	30.75	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	P	Wohnzone 2 (W2)	352.49	3%	0.8		282	5%
Politische Gemeinde Scharans	P	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	31.15	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	Q	Wohnzone 2 (W2)	350.34	3%	0.8		280	4%
Politische Gemeinde Scharans	Q	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	33.38	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	R	Wohnzone 2 (W2)	356.25	3%	0.8		285	5%
Politische Gemeinde Scharans	R	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	27.52	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	S	Wohnzone 2 (W2)	364.11	3%	0.8		291	5%
Politische Gemeinde Scharans	S	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	19.62	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	T	Wohnzone 2 (W2)	329.68	3%	0.8		264	4%
Politische Gemeinde Scharans	T	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	31.29	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	U	Wohnzone 2 (W2)	326.20	3%	0.8		261	4%
Politische Gemeinde Scharans	U	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	34.77	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	V	Wohnzone 2 (W2)	323.02	3%	0.8		258	4%
Politische Gemeinde Scharans	V	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	37.95	0%	0		0	0%
Flurina Caduff	W	Wohnzone 2 (W2)	413.52	4%	0.8		331	5%
Flurina Caduff	W	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	37.69	0%	0		0	0%
Flurina Caduff	X	Wohnzone 2 (W2)	418.68	4%	0.8		335	5%
Flurina Caduff	X	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	32.53	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	Y	Wohnzone 2 (W2)	228.75	2%	0.8		183	3%
Politische Gemeinde Scharans	Y	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	31.45	0%	0		0	0%
Politische Gemeinde Scharans	Z	Wohnzone 2 (W2)	239.91	2%	0.8		192	3%
Politische Gemeinde Scharans	Z	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	34.12	0%	0		0	0%
Caduff Giovanni Erben	ZA	Wohnzone 2 (W2)	524.52	5%	0.8		420	7%

Total	10551	100%
Total Wohnzone	7807	85%

BGF Quartierplangebiet	6246	100%

Landansprüche

Bauzonenparzellen inkl. Strasse

	G	528.85
	H	529.23
	I	528.95
	J	528.94
	k	399.80
	L	345.85
	M	346.00
	N	346.00
	O	346.08
	P	383.64
	Q	383.72
	R	383.77
	S	383.72
	T	360.97
	U	360.97
	V	360.97
	W	451.21
	X	451.21
	Y	260.21
	Z	274.03
	ZA	524.52
Strasse	C	209.78
Strasse	D	165.29
Strasse	E	118.14
Total m2		**8'971.86**

493.21 5.50% % Anteil Strassen

Caduff Flurina, Parzelle 1257	1'718.18
Mehrwertabgabe 40%	-687.27
Anrechenbare Fläche	1'030.91
Abzug Strassenanteil im Verhältnis	-56.67
Landguthaben Flurina Caduff	**974.24**

19.15% Anteil Flurina Caduff im Verhältnis gesamte Flächen W2 und Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten (ohne LW und ohne ÜG)

11.49% Anteil im Verhältnis Gesamtfläche nach Mehrwertabgabe

Caduff Giovanni Erben, Parzelle 1304	1'010.60
Mehrwertabgabe 40%	-404.24
Anrechenbare Fläche	606.36
Abzug Strassenanteil im Verhältnis	-33.33
Landguthaben Caduff Giovanni Erben	**573.03**

11.26% Anteil Caduff Giovanni Erben im Verhältnis gesamte Flächen W2 und Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten (ohne LW und ohne ÜG

6.76% Anteil im Verhältnis Gesamtfläche nach Mehrwertabgabe

Landumlegungstabelle unter Berücksichtigung Mehrwertabgabe

Flurina Caduff **1257** *1749m2*

Zone	Bestand nach Arealplan in m2	Anspruch nach Abzug Mehrwertabgabe in m2	Abzüglich entschädigunslose Erschliessungsflächen (Art. 69 KRG)	Netto Anspruch nach Mehrwertabgabe und Landabzug Erschliessung	Neuzuteilung W in m2	Neuzuteilung X in m2	Total Neuzuteilung in m2	Differenz in m2	Monetärer Ausgleich Differenz à CHF 300/m2 (LA CHF 10/m2)	Netto monetärer Ausgleich in CHF	
Wohnzone 2 und Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten	1'718.18	1'030.91	-56.67	974.24	451.21	451.21	902.42	-71.80	-21'540.00	-21'540.00	
Landwirtschaftszone/übriges Gemeindegebiet	30.94	30.94	0.00	30.94	0.00	0.00	0.00	-30.90	-309.00	-309.00	
Total	**1'749.12**	**1'061.85**	**-56.67**	**1'005.17**	**451.21**	**451.21**	**902.42**	**-102.70**	**-21'849.00**	**-21'849.00**	**Guthaben gegenüber Gemeinde**

Caduff Giovanni Erben **1304** *1068m2*

Zone	Bestand nach Arealplan in m2	Anspruch nach Abzug Mehrwertabgabe in m2	Abzüglich entschädigunslose Erschliessungsflächen (Art. 69 KRG)	Netto Anspruch nach Mehrwertabgabe und Landabzug Erschliessung	Neuzuteilung ZA in m2	Neuzuteilung F in m2	Total Neuzuteilung in m2	Differenz in m2	Monetärer Ausgleich Differenz à CHF 300/m2 (LA CHF 10/m2)	Netto monetärer Ausgleich in CHF	
Wohnzone 2 und Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten	1'010.60	606.36	-33.33	573.03	524.52	0.00	524.52	-48.50	-14'550.00	-14'550.00	
Landwirtschaftszone/übriges Gemeindegebiet	57.62	57.62	0.00	57.62	0.00	55.96	55.96	-1.70	-17.00	-17.00	
Total	**1'068.22**	**663.98**	**-33.33**	**630.65**	**524.52**	**55.96**	**580.48**	**-50.20**	**-14'567.00**	**-14'567.00**	**Guthaben gegenüber Gemeinde**

Planungskosten

Planungskosten: Anteile Bauzonenparzellen Neuzuteilung

Eigentümer	*Parzelle*	*Fläche m2*	*Anteil*
Polit. Gem. Scharans	G	529	6%
Polit. Gem. Scharans	H	529	6%
Polit. Gem. Scharans	I	529	6%
Polit. Gem. Scharans	J	529	6%
Polit. Gem. Scharans	k	400	5%
Polit. Gem. Scharans	L	346	4%
Polit. Gem. Scharans	M	346	4%
Polit. Gem. Scharans	N	346	4%
Polit. Gem. Scharans	O	346	4%
Polit. Gem. Scharans	P	384	5%
Polit. Gem. Scharans	Q	384	5%
Polit. Gem. Scharans	R	384	5%
Polit. Gem. Scharans	S	384	5%
Polit. Gem. Scharans	T	361	4%
Polit. Gem. Scharans	U	361	4%
Polit. Gem. Scharans	V	361	4%
Flurina Caduff	W	451	5%
Flurina Caduff	X	451	5%
Polit. Gem. Scharans	Y	260	3%
Polit. Gem. Scharans	Z	274	3%
Caduff Giovanni Erben	ZA	525	6%
Rundungsdifferenz			1%
	Total	**8’480**	**100%**

Planungskosten: Aufteilung auf Parzellen/Arealplanbeteiligte

Eigentümer	*Anteil Planungskosten*
Flurina Caduff	10%
Caduff Giovanni Erben	6%
Polit. Gem. Scharans	84%

Erschliessungskosten

Planungskosten: Anteile Bauzonenparzellen Neuzuteilung

Eigentümer	*Parzelle*	*Fläche m2*	*Anteil*
Polit. Gem. Scharans	G	529	7%
Polit. Gem. Scharans	H	529	7%
Polit. Gem. Scharans	I	529	7%
Polit. Gem. Scharans	J	529	7%
Polit. Gem. Scharans	k	400	5%
Polit. Gem. Scharans	L	346	4%
Polit. Gem. Scharans	M	346	4%
Polit. Gem. Scharans	N	346	4%
Polit. Gem. Scharans	O	346	4%
Polit. Gem. Scharans	P	384	5%
Polit. Gem. Scharans	Q	384	5%
Polit. Gem. Scharans	R	384	5%
Polit. Gem. Scharans	S	384	5%
Polit. Gem. Scharans	T	361	5%
Polit. Gem. Scharans	U	361	5%
Polit. Gem. Scharans	V	361	5%
Flurina Caduff	W	451	6%
Flurina Caduff	X	451	6%
Polit. Gem. Scharans	Y	260	3%
Polit. Gem. Scharans	Z	274	3%
Caduff Giovanni Erben	ZA	525	nach Aufwand
Rundungssdifferenz			-2%
	Total	**7’955**	**100%**

Erschliessungskosten: Aufteilung auf Parzellen/Arealplanbeteiligte

Eigentümer	*Anteil Planungskosten*
Flurina Caduff	12%
Caduff Giovanni Erben	nach Aufwand
Polit. Gem. Scharans	88%

Situation

1:500

(398) (399) (400) (402) (403) (405) (397) (441) (1294) (1305) (1311) 396 449 417 451

188 188B 188C 188D 188D-A 188E 188E-B 188M 183 184 146G 146H 143 143-A

A = 731 m² 731 m²
B = 793 m² 793 m²
C = 210 m² 34 m² 29 m² 210 m² 43 m² 33 m² 36 m² 45 m²
D = 165 m² 33 m² 165 m² 35 m² 28 m² 31 m² 19 m²
E = 118 m² 34 m² 38 m² 118 m² 32 m² 33 m²
F = 56 m² 56 m²
G = 529 m² 489 m²
H = 529 m² 496 m²
I = 529 m² 485 m²
J = 529 m² 485 m²
K = 400 m² 364 m²
L = 346 m² 312 m²
M = 346 m² 317 m²
N = 346 m² 317 m²
O = 346 m² 315 m²
P = 384 m² 352 m²
Q = 384 m² 350 m²
R = 384 m² 356 m²
S = 384 m² 364 m²
T = 361 m² 330 m²
U = 361 m² 326 m²
V = 361 m² 323 m² 31 m² 38 m²
W = 451 m² 414 m²
X = 451 m² 419 m²
Y = 260 m² 229 m²
Z = 274 m² 240 m²
ZA = 525 m² 525 m²

N

	Wohnzone 2
	Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten
	Zone übriges Gemeindegebiet
	Landwirtschaftszone
	Neue Parzellengrenzen
Hinweis	
	Grundstücksgrenzen geplant

Planungskosten

1:500

(398)
(397)
(399)
(402)
(400)
(403)
(405)
(1294)
(1305)
(1311)
(441)
396
451
449
417

188D-A
188D
188B
188E
188C
188M
188N
189E-B
189E
183
184
146G
146B-A
148
148-A

B = 793 m²
C = 210 m²
D = 165 m²
E = 118 m²
F = 56 m²

ZA = 525 m²
6 %

Z = 274 m²
3 %

Y = 260 m²
3 %

W = 451 m²
5%

X = 451 m²
5%

V = 361 m²
4%

U = 361 m²
4%

T = 361 m²
4%

S = 384 m²
5%

R = 384 m²
5%

Q = 384 m²
5%

P = 384 m²
5%

O = 346 m²
4%

N = 346 m²
4%

M = 346 m²
4%

L = 346 m²
4%

K = 400 m²
5%

J = 529 m²
6%

I = 529 m²
6%

H = 529 m²
6%

G = 529 m²
6%

A = 731 m²

N

Wohnzone 2

Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten

Zone übriges Gemeindegebiet

Landwirtschaftszone

Neue Parzellengrenzen

Hinweis

Grundstücksgrenzen geplant

Erschliessungskosten

1:500

(398)
(397)
(399)
(402)
(400)
(403)
(405)
(1294)
(1305)
(441)
(1311)
396
451
449
417

ZA = 525 m²
nach Aufwand

F = 56 m²

Z = 274 m²
3 %

Y = 260 m²
3 %

B = 793 m²

E = 118 m²

W = 451 m²
6%

V = 361 m²
5%

X = 451 m²
6%

U = 361 m²
5%

P = 384 m²
5%

D = 165 m²

T = 361 m²
5%

Q = 384 m²
5%

O = 346 m²
4%

R = 384 m²
5%

N = 346 m²
4%

S = 384 m²
5%

G = 529 m²
7%

M = 346 m²
4%

C = 210 m²

L = 346 m²
4%

H = 529 m²
7%

K = 400 m²
5%

I = 529 m²
7%

J = 529 m²
7%

A = 731 m²

N

Wohnzone 2

Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten

Zone übriges Gemeindegebiet

Landwirtschaftszone

Neue Parzellengrenzen

Hinweis

Grundstücksgrenzen geplant

Arealplan St. Agatha

Mitwirkung

Auswertung Mitwirkungsauflage (20.09.2019 bis 21.10.2019)

	Name, Adresse	Eingangsdatum	Thema	Eingabe	Behandlung Gemeinde	Änderungen der Arealplangrundlagen nach Mitwirkungsauflage
1	Fridolin Danuser	16.10.2019	Öffentliches Fusswegrecht	Die Landwirtschaftswege seien nicht als öffentliche Fusswege in die Ortsplanung aufzunehmen. Folgende Artikel seien ersatzlos zu streichen: - Planungs- und Mitwirkungsbericht, Art. 6.3 Abs. 2 Fussweg - Arealplanvorschriften, Art. 24	Die Anträge des Mitwirkenden werden berücksichtigt.	Ziffer 6.3 Abs. 2 betreffend Fussweg im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird ersatzlos gestrichen. APV Art. 24 neu: "*Der Land- und Forstwirtschaftsweg stellt die Verbindung zum den landwirtschaftlichen Grundstück sicher."*
2	Erbengemeinschaft (EG) Giovanni Caduff	15.10.2019	Diverse Anliegen betreffend Parzelle ZA	- Die Parzelle F sei zur Wohnzone W2 einzuzonen. - Erschliessung der Parzelle ZA sei in den Planungsunterlangen nicht klar; - Auf der Parzelle ZA fehle ein Hinweis für die zulässige Garagierung in den APV; - Fragen betreffend Gefahrenzone 2; - Im PMB sei ein Abstand zur Trockensteinmauer von 50cm zur Parzellengrenze der privaten Grundstücke eingezeichnet, welche nicht den Gestaltungshinweisen und den APV entspreche. Ausserdem sei der einzuhaltende Abstand zur Trockensteinmauer für Hecken, Zäune etc. von 150cm zu gross.	Eine Einzonung der Parzelle F zur Wohnzone W2 ist im Areaplanverfahren nicht vorgesehen, weshalb eine solche abgelehnt wird. Betreffend Trockensteinmauer wurde festgestellt, dass in den Planungsgrundlagen keine einheitliche Darstellung bestand. Die Trockensteinmauer steht auf der Grenze zwischen Via Veglia und den Baulandgrundstücken im Arealplanperimeter, weshalb eine entsprechende Korrektur im PMB vorgenommen worden ist. Ausserdem wurde neu ein Grenzabstand für Hecken, Sträucher etc. von 0.5 m vorgesehen, damit der Zugang zur Trockensteinmauer für die Gemeinde zwecks Unterhalt und Sanierung gewährleistet ist. Eine entsprechende Korrektur der Gestaltungshinweise erfolgte ebenfalls. Die Sanierung des Tobelweges und somit auch die Massnahmen gegen einen Uferübertritt des Clusabaches haben zum Zweck, das Überschwemmen des Baugebietes St. Agatha weit-gehend zu verhindern. Allerdings besteht keine Sanierungspflicht der Gemeinde. Ob und inwiefern die Gefahrenzone 2 im Gebiet St. Agatha nach der Sanierung aufgehoben werden kann, bestimmt alleine das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN). Eine verbindliche Aus-sage zur Aufhebung der Gefahrenzone 2 kann die Gemeinde deshalb nicht abgeben. Die Anträge der Mitwirkenden werden im Übrigen berücksichtigt.	APV Art. 8 Abs 1 und Art. 9, angepasst: *"Die Erstellung der Garagierung (Garagen, Unterstände, offene oder gedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ähnliches) ist nur innerhalb des Baubereiches Klein- und Anbauten zulässig. Auf der Parzelle ZA gelten für die Erstellung der Garagierung die Bestimmungen gemäss Baugesetz."* APV Art. 18 Abs. 2 neu: *"Der Zugang zur Trockensteinmauer muss durch die privaten Grundeigentümer jederzeit für die Gemeinde freigehalten werden. Private Zäune, Mauern, Sträucher, Hecken und dergleichen müssen einen Abstand von mindestens 0.5 m zur Trockensteinmauer aufweisen, auch wenn für sie ein geringerer Grenzabstand gelten würde. Soweit grössere Grenzabstände vorgesehen sind, bleiben diese anwendbar."* APV Art. 18 Abs. 4 neu: "*Ausser an den vorgesehenen Stellen gemäss Gestaltungsplan sind Es sind keine weiteren Durchbrüche in der Trockensteinmauer gemäss Gestaltungsplan zulässig. Davon ausgenommen ist die Trockensteinmauer auf Höhe der Parzelle ZA, wo ein zusätzlicher Durchbruch zur Erschliessung der Parzelle zulässig ist. Der Standort und die Grösse des Durchbruchs werden auf Gesuch der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren festgelegt.* Gestaltungsplan: Anpassung betreffend Trockensteinmauer auf Höhe Parzelle ZA.
3	Ems Chemie AG	11.10.2019	Erschliessung Parzelle Nr. 449	Die Verkehrs- und Grünzonen in den Bereichen C und D seien planerisch in östlicher Richtung der Parzelle 449 zu verlängern.	In naher Zukunft ist eine Einzonung des Grundstücks Nr. 449 nicht geplant. Um jedoch eine künftig andere Beurteilung nicht zu präjudizieren, wurden im Gestaltungsplan Baulinien vorgesehen und die APV angepasst.	APV Art. 25 neu: *"Die Baulinien für künftige Erschliessungen stellen eine mögliche künftige Erschliessung des östlichen Landes sicher. Innerhalb der Baulinien für künftige Erschliessungen sind nur Klein- und Anbauten oder andere Anlagen und Bepflanzungen gegen Revers zulässig, wobei die Grenzabstände einzu-halten sind. Der Revers ist im Rahmen der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken."* Gestalungsplan: Ergänzung Baulinien auf Höhe der Verlängerung der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten auf den Grundstücken J, K, S, T.
4	Rolf Pfleghart und Ottilie Elsa	10.10.2019	Hecken	Die Entfernung der Hecken sei nochmals zu überdenken, da die Hecken viel Raum für Flora und Fauna biete.	Die Gemeinde musste sich im Rahmen der Zonenplanung für den Erhalt und die Sanierung der Trockensteinmauern entscheiden, weshalb eine Rodung der Hecke als notwendig erschien. Im Rahmen der Ersatzanpflanzung wird die bestehende Flora und Fauna bestmöglichst am neuen Standort angesiedelt.	Keine
5	Pro Natura Graubünden	11.10.2019	Hecken	Pro Natura informiert die Gemeinde über den Verdacht, dass die zu entfernende Hecke Lebensraum für Tiere biete, die auf der Roten Liste aufgeführt seien. Pro Natura sei in die entsprechenden Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen.	Die Gemeinde nimmt den Hinweis der Pro Natura zur Kenntnis und wird sich darum bemühen, im Rahmen der Entfernung und Ersatzanpflanzung der Hecken die bestehenden Populationen umzusiedeln.	Keine
6	Lukas und Fabienne Buchli	20.10.2019	Hecken	Es sei der Standort für die Ersatzanpflanzung der Hecken im Gebiet La Tur zu überprüfen. Dieser Standort sei ungeeignet, da an dieser Stelle Schnee deponiert werde, Müll liege, der Zugang zur Weide erschwert und die Vereisung bzw. der Schattenwurf verschlimmert werde sowie der Zugang zu den Schachtdeckeln nicht mehr gewährleistet sei. Es werden Alternativstandorte vorgeschlagen.	Der heute gewählte Standort für die Ersatzmassnahmen erscheint aufgrund der Nähe zum bisherigen Standort der Hecken und aufgrund der Möglichkeit, die gesamte Hecke an "einem Stück" wieder aufzuforsten als geeignet.	Keine

7	Weitere Änderungen				Im Rahmen der Überarbeitung der Mitwirkungseingaben hat der Gemeindevorstand folgende weiteren Anpassungen der Arealplangrundlagen beschlossen:	1. Die Strassenparzelle Nr. 451 (B) wird bis zur Parzellengrenze ZA dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. 2. Der Grenzverlauf zwischen der Strassenparzelle Nr. 451 (B) und Z wird korrigiert, damit die Via Veglia überall dieselbe Breite aufweist. 3. Der Kostenverteiler für die Tragung der Erschliessungskosten wurde wie folgt in den APV vorgesehen: APV Art. 22 neu: "*Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen (inkl. Schneeräumung und dergleichen) gemäss Erschliessungsplan ist Sache der Gemeinde. Die Anstösser im Arealplanperimeter haben die dafür aufgewendeten Kosten zu tragen. Diese Kosten werden im Verhältnis der Baulandfläche der Neuzuteilung auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt. Davon ausgenommen ist die Parzelle ZA, welche für sämtliche Kosten nach Aufwand aufzukommen hat.* *Von dieser Regelung ausgenommen sind die Unterhaltskosten im Zusammenhang mit der Via Veglia (inkl. Schneeräumung, Sanierung etc.), an welchen sich auch die Anstösser im Norden anteilig zu beteiligen haben. Die Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Via Veglia werden gemäss Erschliessungsreglement der Gemeinde (allenfalls im Rahmen eines separaten Beitragsverfahrens) verlegt.* APV Art. 28 neu: *"Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Arealplan auf sämtlichen Grundstücken im Arealplanperimeter anzumerken. Sämtliche im Erschliessungsplan sowie in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten gelten damit als eingeräumt."*



gemeinde scharans

Gestaltungshinweise Neubaugebiete St. Agatha mit Richtprojekt (Version 2019)

Impressum

Herausgeber

Gemeinde Scharans
Dorfplatz, 7412 Scharans
- Jakob Tschurr, Felix Tschalèr, Gerhard John

Auftragnehmer

HTW Chur
Institut für Bauen im alpinen Raum IBAR
Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur
- Sandra Bühler, Christian Wagner

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Esther Casanova

Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

September 2019

Titelfoto: Projektudie St. Agatha 1 + 2, HWT Chur.

gemeinde scharans

Gestaltungshinweise Neubaugebiete St. Agatha
mit Richtprojekt

1 Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität 5

Gestaltungshinweise für die Neubaugebiete St. Agatha

1.1 Grundlage 5
1.2 Ein Dorf weiterbauen 7
1.3 Gestaltungsberatung 8
1.4 Gestaltungshinweise und Anforderungen an die Planung 8

2 Aussenraum 13

Gestaltungshinweise für die Gestaltung der Wege und Gärten

2.1 Arealplangrenzen 13
2.2 Abgrenzung zur Quartierstrasse, zu Gartenwegen und zu Nachbarn 16
2.3 Wege im Quartier 17
2.4 Gartengestaltung 18
2.5 Parkierung 19
2.5 Ausnutzungsmöglichkeiten durch Geländemodulation 20

3 Gebäude und Fassade 23

Gestaltungshinweise für Wohnhaus und Schopf

3.1 Grundsätzliche Gestaltungshinweise für Wohnhaus und Schopf 23
3.2 Hauptbauten, Klein- und Abauten 24
3.3 Dachgestaltung 25
3.4 Fassadengestaltung 26

4 Checkliste 31

Bauen in den Neubauquartieren st. Agatha

4.1 Bauen im Zeitalter der Innenentwicklung 31
4.2 Vorgaben für das Bauen in den Neubauquartieren 31



1 Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität

Gestaltungshinweise für die Neubaugebiete St. Agatha

1.1 Grundlage

Das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6.12.2004 (Stand 1. Januar 2016), in Artikel 73, Absatz 1, besagt:

> «Siedlungen, Bauten und Anlagen sind
> nach den Regeln der Baukunst
> so zu gestalten und einzuordnen,
> dass mit der Umgebung und der Landschaft
> eine gute Gesamtwirkung entsteht».

Und:

> «Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung
> eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen,
> haben sich die Bauherrschaft
> bei der Ausarbeitung der Projektpläne
> und die Baubehörde
> bei der Beurteilung des Bauvorhabens
> durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung
> beraten zu lassen».

Bevölkerung und Baubehörden beschäftigen sich kontinuierlich mit den baulichen Veränderungen in unseren Dörfern. Die Auswirkungen sind nicht zu übersehen und sind eine Folge veränderter und vielfältiger Bedürfnisse. Bestehender Raum wird umgebaut und neuen Nutzungen zugeführt, es wird angebaut und es werden Neubauten erstellt.

Auch unser ursprünglich stark durch landwirtschaftliche Tätigkeit geprägtes Dorf Scharans mit seinen Wohnbauten und Ställen verändert sich. Im Bereich der Gestaltung und Einfügung ins Ortsbild können die Bauentscheide in der Regel nicht auf messbare Werte und eindeutige Bestimmungen abgestützt werden. Grenzabstände, Bauhöhen, Ausnützungsziffern und dergleichen sind keine Gewähr dafür, dass sich der zu verwirklichende Bau allein durch deren Einhaltung in das bestehende Bild und die vorhandenen Qualitäten einfügt. Die bereits bestehenden Schwierigkeiten der Rechtsanwendung werden durch die gewandelten individuellen Bedürfnisse, die heutigen unbeschränkten Konstruktionsmöglichkeiten und die Anforderungen an Energiemassnahmen und Nachhaltigkeit noch zusätzlich vergrössert.

Dass diese Änderungen mit einer Verschlechterung der ortsbaulichen Situation oder des Ortsbildes einhergehen, ist keine unabänderliche Zwangsläufigkeit. Mögliche negative Folgen können durchaus in ihrer Auswirkung vermindert werden. Die vorliegenden Hinweise sollen dabei mithelfen.



1.2 Ein Dorf weiterbauen

Für die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben bestehen im Wesentlichen drei Ansätze: Unterordnung, Einordnung oder freie Gestaltung. Grundsätzlich sind alle drei Ansätze möglich. Welcher dieser drei bevorzugt zur Anwendung gelangt, hängt von der Art und Funktion der Baute, deren Standort und den besonderen Umständen und Gegebenheiten ab.

A Unterordnung

Unterordnung steht dort im Vordergrund, wo es sich um einen Umbau eines architektonisch besonders wertvollen Gebäudes handelt. Das bedeutet, dass **die inneren und äusseren Massnahmen nicht oder nur sehr beschränkt zu einer Veränderung der Baute führen dürfen**.

B Einordnung (Integration in die Dorfansicht)

Einordnung hingegen bedeutet **Anlehnung an die überkommene Bauweise und Wahrung der vorherrschenden Gestaltungsprinzipien.** Es bedeutet jedoch explizit nicht die gedankenlose Übernahme einiger traditionell wirkender Fassadenelemente. In der Kernzone, wo die Frage der Anlehnung besondere Bedeutung aufweist, gilt es vielmehr, die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze der Dorfstruktur zu beachten:

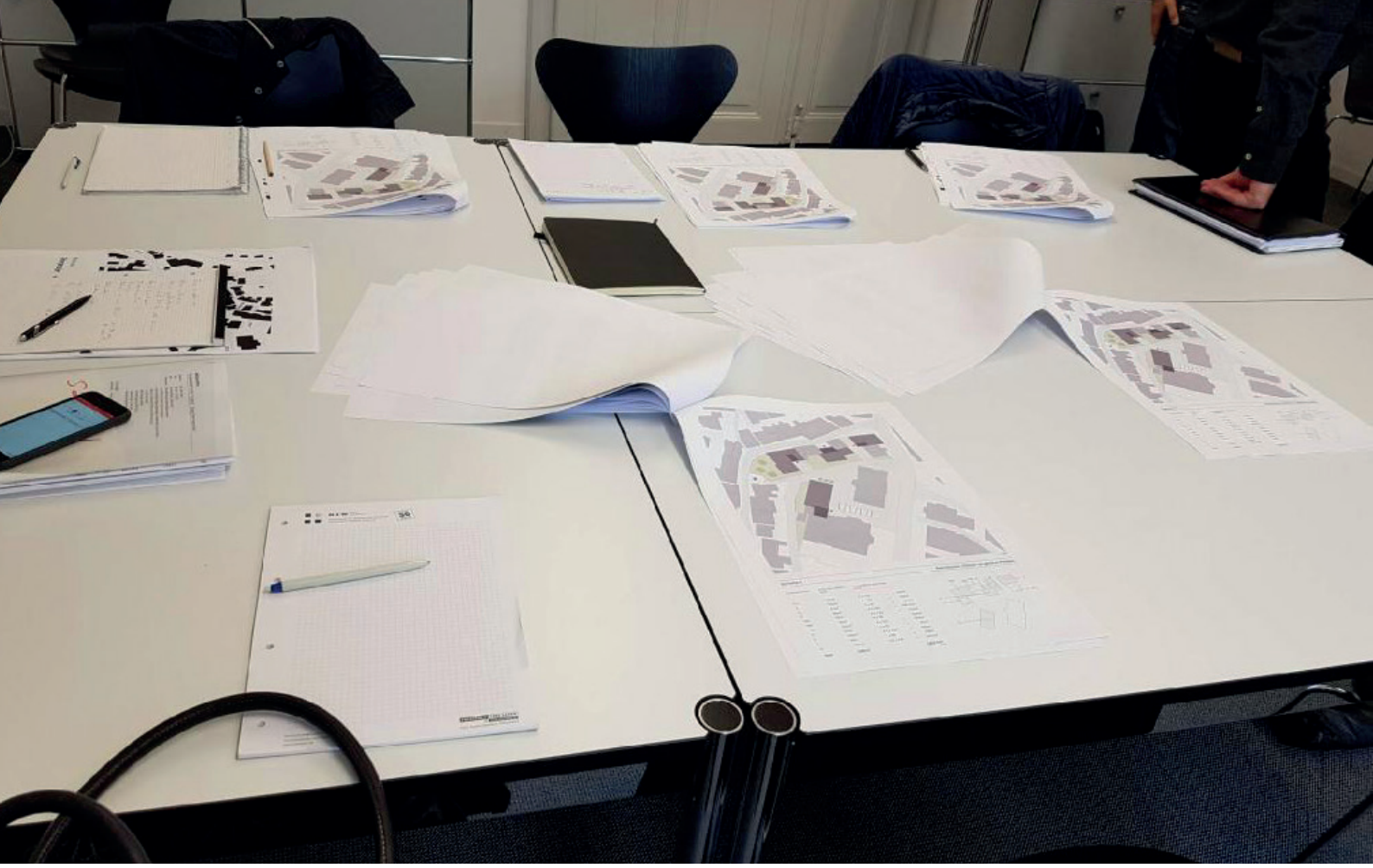
- Stellung der Bauten in Bezug auf die Strasse, die Nachbargebäude und Freiflächen
- Bauvolumen und Proportionierung
- Fassaden- und Dachgestaltung, insbesondere Materialwahl sowie Anordnung und Format der Öffnungen.

C Freie Gestaltung

Freie Gestaltung schliesslich muss nicht von vornherein im Widerspruch zu den Forderungen der Bauordnung nach Einordnung und Unterlassung von Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stehen. Die unter „Einordnung“ aufgezählten massgebenden Gestaltungselemente sind auch bei „freier Gestaltung“ Grundlage für deren Qualität.
Sie können bei einfacher und zweckmässiger Anwendung den Weg zu sinnvoller und spannender zeitgemässer Architektur ermöglichen.

Weiterbauen mit Identität

Nebst Volumetrie, Stellung und Proportionierung von Bauten spielt die Anmutung, die Stimmung oder übergeordnet formuliert – die Identität eines Ortes eine wichtige Rolle. Wird ein Neubau – selbst in einer zeitgemässen Architektursprache – geschickt integriert und steht er mit seiner Materialisierung in Analogie mit dem Bestand, darf von Authentizität gesprochen werden.



1.3 Gestaltungsberatung

In einer kleineren Gemeinde wie Scharans stossen die Behörden und Kommissionen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in personeller, fachlicher und zeitlicher Hinsicht an ihre Grenzen. Als Unterstützung in siedlungsbaulichen und architektonischen Fragen wird dieser Leitfaden dem Arealplan beigelegt.

In den Neubaugebieten St. Agatha besteht die Möglichkeit, für gestalterische Fragen die Bauberatung der Gemeinde beizuziehen.

1.4 Gestaltungshinweise und Anforderungen an die Planung

Die vorliegenden Hinweise sind kein Katalog für den Bauwilligen, aus dem man einfach das „Passende“ wählen kann. Sie sind Anregung für eine weitergehende Überprüfung der zu wählenden Gestaltungsmittel.

Nicht eine getreue Übernahme historischer Vorbilder wird angestrebt, sondern eine tiefere Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten des Ortes und des baulichen Umfeldes.

Um der Baukommission die Nachvollziehbarkeit der Planungs- und Gestaltungsüberlegungen zu ermöglichen, können die nachfolgend erläuterten Planungsinstrumente hilfreich sein:

- Schwarzplan / Freiraumplan
- Modell
- Darstellung der Fassaden im Kontext



Projektstudie St. Agatha (HTW Chur)

A Schwarzplan

Zur Darstellung und Verdeutlichung der Siedlungsstruktur kann ein sogenannter „Schwarzplan“ aufschlussreich sein. In diesem werden alle Gebäude als schwarze Flächen dargestellt; Grundstücksgrenzen, Höhenlinien etc. bleiben weg.

Aus einem Schwarzplan kann man sofort erkennen, wie dicht die Bebauung ist, wo Freiräume, Gassen, Plätze entstehen oder wie gross die Bauten im Durchschnitt sind.

→ Schwarzplan Arealplan St. Agatha

Die Dichte der Bebauung ist in Anlehnung an den Dorfkern zu betrachten.

Nach dem **Konzept "Wohnhaus, Stall und Obstwiese"** werden die Bauten auf der Parzelle so angeordnet, dass private Hofsituationen insbesondere entlang der Quartierstrassen entstehen. Die eher kleinen Gebäude als Einfamilienhäuser konzipiert nehmen die Dimensionen aus dem Dorf auf und ermöglichen eine Weiterentwicklung der Gemeinde als Familiendorf bei Einhaltung der Dichtevorgaben.

Das Zusammenspiel von Haupt- und Nebenbauten zu privaten Höfen bilden attraktive Eingangssituationen und bewirken einen fliessenden Übergang von öffentlicher Erschliessung, halbprivaten Quartiertrassen zu privaten Vorbereichen und Hauseingängen.



Projektstudie St. Agatha (HTW Chur)

B Freiraumplan

Aus einem Freiraumplan kann man sofort erkennen, wie Gebäude und Freiraum miteinander verzahnt werden, wie die Siedlungsränder mit der Landschaft verbunden werden und wo sich Grünflächen innerhalb der Siedlung befinden.

→ Freiraumkonzept Areal St Agatha

In den Neubauquartieren St. Agatha sollen Begegnungsorte im gemeinschaftlich genutzten Raum entstehen. Verbindungen der einzelnen Liegenschaften durch Gartenwege können zusätzliche Möglichkeiten für nachbarschaftliche Kommunikation schaffen. Auf den Parzellen werden unterschiedliche Aussenraumqualitäten geschaffen.

- Es entstehen grün gestaltete Höfe entlang der Quartierstrassen.
Ein Strauch oder Baum an der Nebenbaute greift des ländlich Thema des Bauerndorfes wieder auf.



Projektstudie im Dorfkern (Bachelorthesis 2015 Tina Kehl HTW Chur)

C Bauprojekt im Kontext

Die Gestaltung und Proportionierung von Fassaden und Volumen kann nur im Kontext der Nachbarhäuser beurteilt werden.

Visualisierung

In speziellen Fällen - beispielsweise bei der Darstellung räumlicher Sachverhalte aus der Perspektive eines Fussgängers - kann eine Computer-Visualisierung hilfreich sein.

Modell

Ein einfaches Volumenmodell im Massstab 1:200 oder 1:100 aus Karton, Styropor oder Holz des Bauvorhabens in seinem unmittelbaren Umfeld widerspiegelt auf einen Blick und für jedermann verständlich die räumlichen Gegebenheiten des Ortes. Es übertrifft in seiner Aussagekraft oft aufwendige Computer-Visualisierungen.

- Bei Baueingaben in den Neubaugebieten St. Agatha ist die Darstellung des unmittelbaren Umfeldes vorteilhaft.

- Bei grösseren Bauvorhaben kann die Darstellung im Modell von der Baukommission gefordert werden.



2 Aussenraum

Gestaltungshinweise für die Gestaltung der Wege und Gärten

2.1 Arealplangrenzen

Die Neubaugebiete schliessen an unterschiedliche landschaftliche und dorfbauliche Strukturen an. Diese Grenzen werden mit differenziert gestaltet.

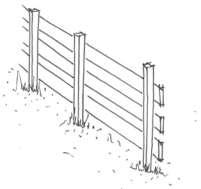
A Allgemeine Hinweise

- Entlang der Grenzen befinden sich oftmals Gartenbereiche. Diese sollten nach Möglichkeit grün gestaltet werden.

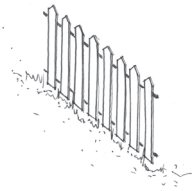
- Grenzt der Bereich an Weideflächen, wird eine ländlich gestaltete Einfriedung empfohlen.
(Horizontale Lattenzäune: Die Lattenzäune bestehen aus 2-3 Latten übereinander)

- Schliesst der Arealplan an das bestehende Siedlungsgebiet an, ist eine Abgrenzung in Anlehnung an historische Nutzgärten erwünscht.
(Vertikale Gartenzäune: Gartenzäune aus Vollholz,
Keine durchgehend betonierten Mauersockel errichten)

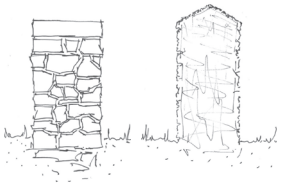
- In besonderen Bereichen entlang der historischen Wege ist die Begrenzung durch eine Natursteinmauer empfohlen.



Horizontaler Lattenzaun zur Begrenzung der Weidefläche
(Quelle GOB, Bauprojekte Abb. 82)



Vertikaler Lattenzaun im Siedlungsgebiet
(Quelle GOB, Bauprojekte Abb. 81)



Natursteinmauer als Abgrenzung um historischen Weg
(Quelle GOB, Bauprojekte Abb. 80)



B Abgrenzung zur Veia Veglia

Im Bereich der Veia Veglia wird die historische Mauer wieder aufgebaut. Sie wird auf Gemeindeboden erstellt.

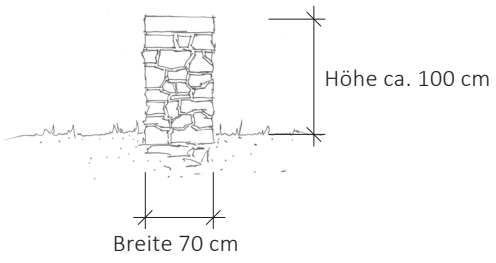
In Teilen können die bestehenden Mauerreste saniert werden. In anderen Teilen wird eine neue Mauer errichtet. Die Ausführung wird durch die Denkmalpflege begleitet. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt begleicht die Gemeinde.

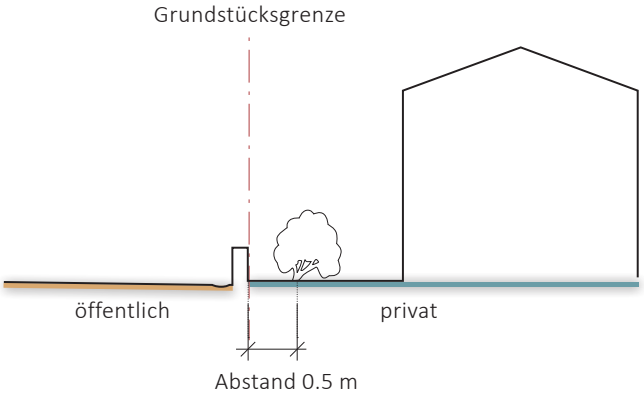
Zur Entfernung der Bepflanzung in der historischen Mauer wird ein Heckenentfernungsgesuch gestellt. Eine eventuell notwendige Kompensation wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgeschlagen.

Die Gestaltung der Mauerunterbrüche in den Bereichen der Strassenmündungen (Quartierstrassen) wird unter Einbezug der Gestaltungsberatung entwickelt.

Hinter der Mauer dürfen private Sträucher und Hecken mit 0.5 m Abstand gepflanzt werden.

Der Zugang zur Mauer für Sanierungsarbeiten muss gewährleisten bleiben und durch den Grundstücksbesitzer zugelassen werden.



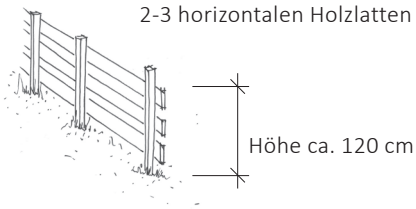




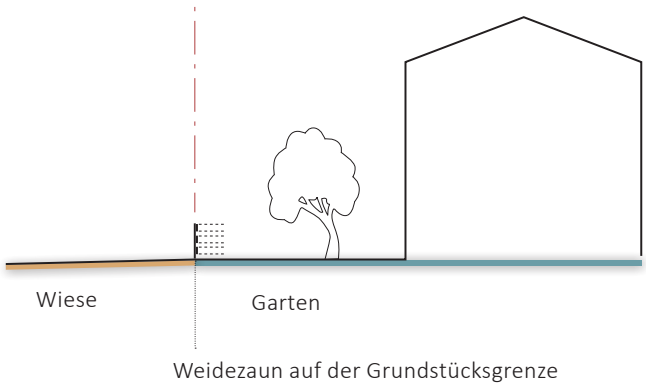
C Abgrenzung zur Weidefläche

Die Wiesenfläche angrenzend an den südlichen und östlichen Grenzen des Arealplanperimeters wird weiterhin als Weide genutzt. Zum Schutz der privaten Gärten und zum Schutz der Weide entlang der Quartierstrassen wird ein Weidezaun entlang der Grundstücksgrenzen erstellt.

Im Bereich der Arealplangrenzen ist das Terrain an den Geländeverlauf der Wiese anzugleichen. Die privaten Gartenbereiche sollten in Anlehnung an die Obstwiesen im Dorfkern gestaltet werden.



Um den freien Blick in die Landschaft zu wahren sollte auf Sichtschutzpanele, Maschendrahtzäune und andere Fertigelementkonstruktionen verzichtet werden.





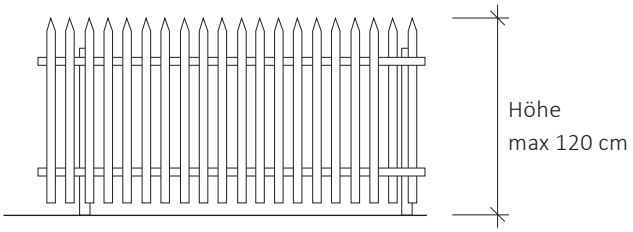
2.2 Abgrenzung zur Quartierstrasse, zu Gartenwegen und zu Nachbarn

Die dörfliche Quartieransicht wird nicht nur durch die Form, Grösse und Gestaltung der Bauten erzeugt, sondern auch sehr stark durch die Gestaltung der Gärten und durch die Einheitlichkeit der Zäune. Erwünscht werden Garten- und Weidezäune oder grüne Angrenzungen mit niedrigen, natürlich gewachsenen Büschen und Sträuchern.

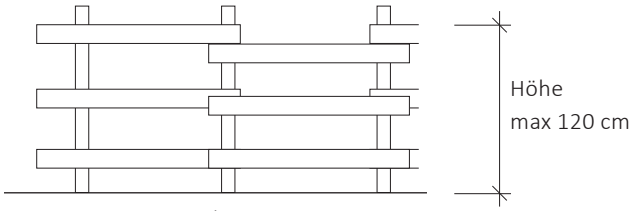
- Zur Begrenzung der Vorgärten und privaten Höfe werden vertikale Gartenzäune empfohlen.

- Im Bereich der Gärten, entlang der Fussgängerwege oder der privaten Parzellengrenzen zum Nachbarn können wahlweise Gartenzäune oder Weidezäune erstellt werden.

- Akurat geschnittene Hecken mit ortsfremden Pflanzen wie z. B. Tuja, Lorbeer oder Buchs sollten möglichst vermieden werden.



Gartenzaun



Weidezaun





2.3 Wege im Quartier

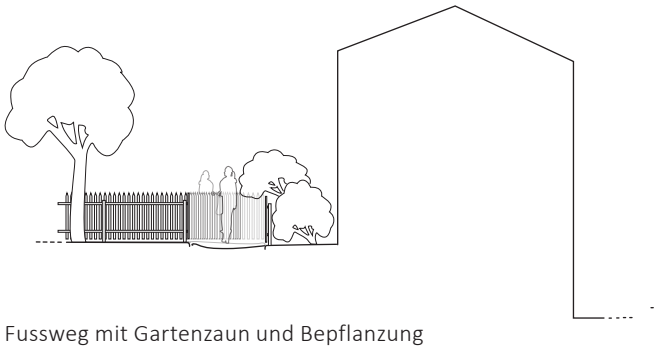
Wohnstrassen (Zufahrtsbereiche befestigt)

Die Quartierstrassen werden asphaltiert, um eine effiziente Schneeräumung zu ermöglichen. Die privaten Flächen der "Zufahrtsbereiche befestigt" können auch mit anderen Materialien befestigt werden, wie z.B. Pflastersteinen oder ähnliches. Wichtig ist hierbei die Abstimmung in der entsprechenden Wohnstrasse, damit ein gutes Gesamtbild entsteht.

Während der Bauphase wird die unterirdische Erschliessung angelegt und eine Baustrasse errichtet. Der Deckasphalt wird erst nach Fertigstellung eines Grossteils der Bauten realisiert.

Gartenwege

Gartenwege können wie im benachbarten Quartier als Pfade angelegt werden. In Anlehnung an die Gassen und Wege im historischen Dorfkern sollten sie nach Möglichkeit nicht asphaltiert werden. Es wird ein verdichtetes Koffermaterial vorgeschlagen. In Verbindung mit den ländlich anmutenden Zäunen und einheimischen Pflanzen ergibt sich eine typische grüne Gasse ähnlich denen im Dorfzentrum.



Fussweg mit Gartenzaun und Bepflanzung



2.4 Gartengestaltung

Versickerbare Flächen

In den Neubauquartieren in St. Agatha sollen neben der Bauten auch viele grüne Flächen in Anlehnung an die Obstwiesen im Dorfkern entstehen. Private Freiflächen sollten möglichst grün gestaltet werden und eine versickerbare Fläche von 80% aufweisen.

Sitzlätze sollten den grünen Charakter der Gärten nicht schmälern, sondern durch die Anlage von Aufenthaltsmöglichkeiten bereichern. Kiesflächen, Natursteinplätze in natürlicher Gestaltung sollten bevorzugt werden. Auf akuraten, glatten Steinoberflächen, Betonsteine oder Asphalt sollte möglichst verzichtet werden.

Heimische Pflanzen

Die Pflanzung von Obstbäumen ist erwünscht. Hier sind die allgemeinen Bestimmungen für Grenzabstände zu beachten. Die Vorgärten sollen in Anlehnung an Bauerngärten grün gestaltet werden. Um das Bild des traditionellen Holunderstrauchs am Stall auf das Quartier zu übertragen, ist die Pflanzung von Obstbäumen erwünscht, weshalb für diese reduzierte Grenzabstände von 2.5 m gelten. Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen für Grenzabstände von Pflanzen zu beachten. Hier kann ein Strauch gepflanzt werden. Die Verwendung ortstypischer Pflanzen wird begrüsst.

Einheimische Sträucher:
Holunder, Weissdorn,Vogelkirsche, Haselnuss, Kornelkirsche (Hartriegel), Faulbaum, Vogelkirsche, Alpengoldregen, Felsenbirne, Faulbau, Liguster, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Pfaffenhütchen

Weiterführende Informationen und die Vermittlung von einheimischen Pflanzen bieten folgende Informationsstellen:

- Kantonaler Forstgarten in Rodels
(www.awn.gr.ch > Über uns > Ansprechpersonen > Forstgarten, Rodels).

- IG Obst Graubünden
www.obstverein-gr.ch).

- ProSpezieRara Schweizerische Stiftung für die kulturhistorische und genetische Vielfalt von Pflanzen und Tieren
(www.prospezierara.ch)

2.5 Parkierung

Die Parkierung ist in den Klein- und Anbauten vorgesehen.

In den Vorgärten können zusätzliche temporäre Parkplätze bei einer entsprechenden Gestaltung (Kiesplatz) mit Aufenthaltsqualitäten (Bepflanzung) erstellt werden.



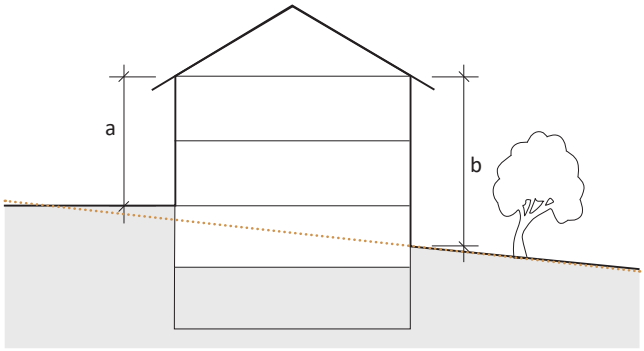


2.5 Ausnutzungsmöglichkeiten durch Geländemodulation

Terrainanpassungen zum Erhalt von 3 Vollgeschossen sind möglich. Niveauunterschiede entlang der Grundstücksgrenzen sollen durch Stützmauern in Beton und relativ glatter Oberfläche gestaltet werden. Absturzsicherungen sollen als vertikale Holzlattenzäune erstellt werden. Abgestufte Böschungen mit vorgefertigten Pflanzensetztrögen sind nicht zulässig.

Variante 1

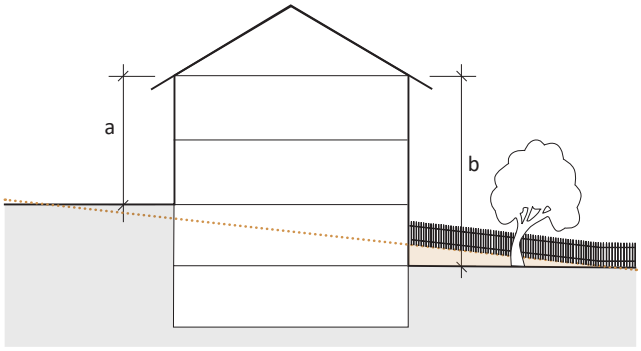
Das gewachsene Terrain wird nur minimal angepasst. Insbesondere wird das Erdgeschoss talseitig nicht freigelegt. Eine Nutzung der privaten Aussenräume ist nur über einen Niveausprung möglich.



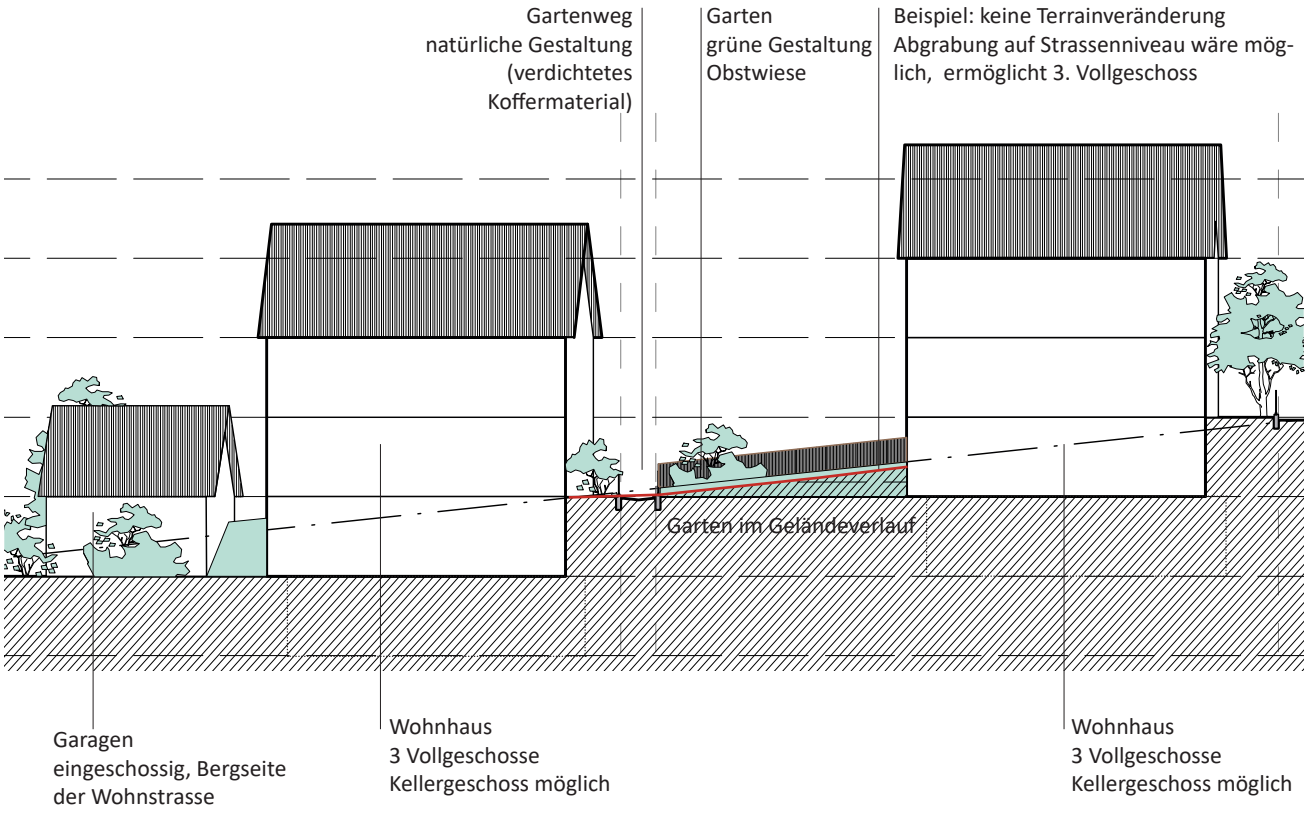
Variante 1: Anpassung an gewachsenes Terrain

Variante 2

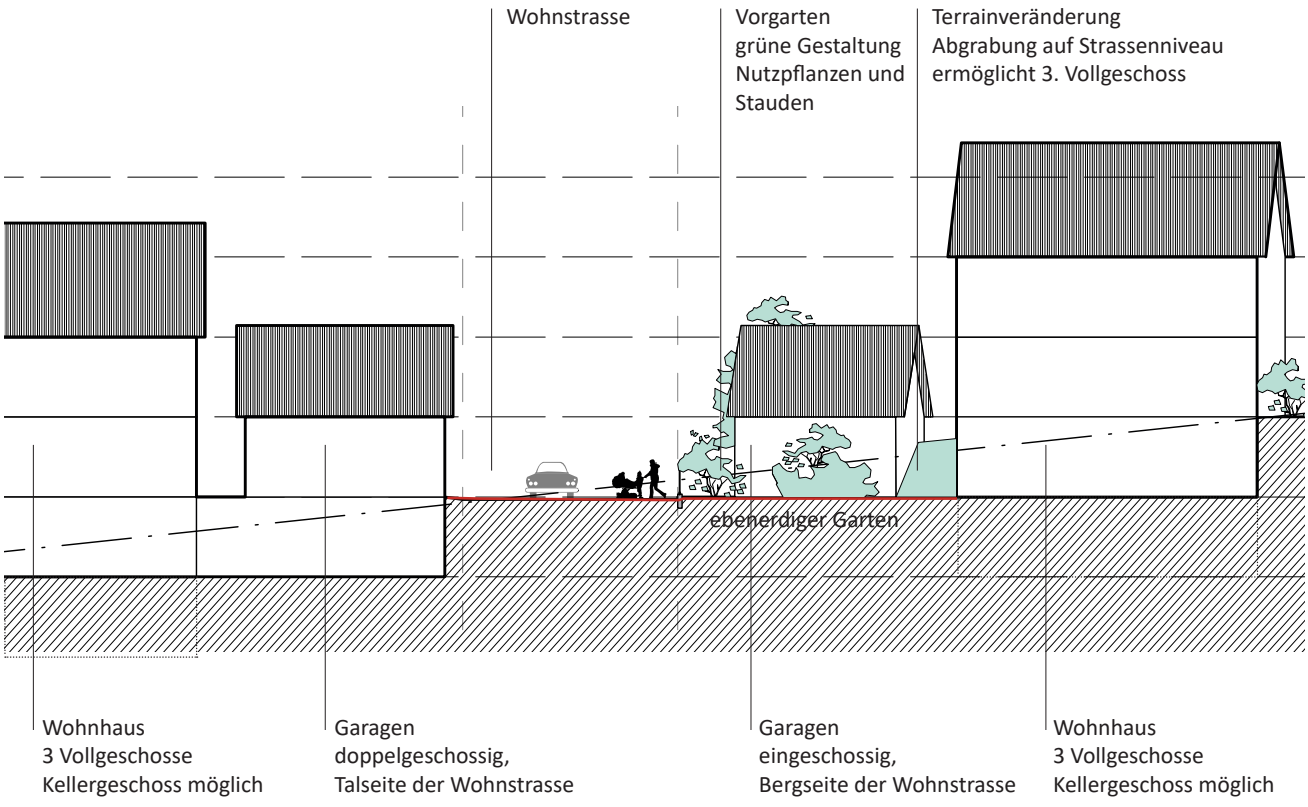
Das gewachsene Terrain wird bergseitig an das Erdgeschoss und talseitig an das erste Obergeschoss angepasst.
Die Nutzung des privaten Aussenraums ist direkt aus den jeweiligen Geschossen ohne Niveauunterschied möglich.
Seitlich zwischen den Bauten entsteht eine grüne Gasse mit homogener Steigung, die dem natürlichen Geländeverlauf nachempfunden ist.



Variante 2: Anpassung des Terrain für ebenerdigen Garten - Erhalt eines dritten Vollgeschosses



Variante 1: Anpassung an gewachsenes Terrain



Variante 2: Anpassung des Terrain für ebenerdigen Garten- Erhalt eines dritten Vollgeschosses



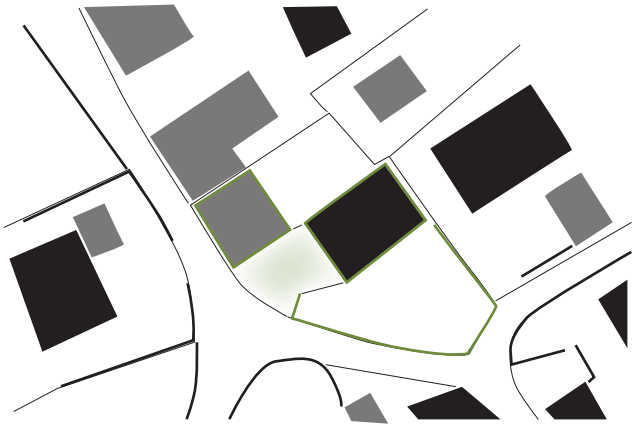
3 Gebäude und Fassade

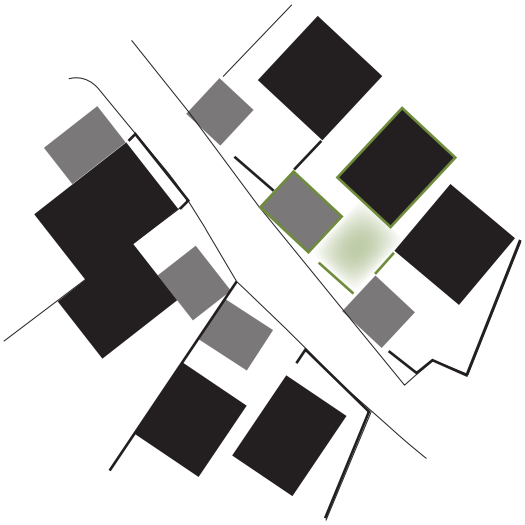
Gestaltungshinweise für Wohnhaus und Schopf

3.1 Grundsätzliche Gestaltungshinweise für Wohnhaus und Schopf

Der Arealplan zeigt eine systematische Darstellung der erwünschten räumlichen Qualitäten. Wohnhäuser (Hauptbauten) und Parkierungseinrichtungen sind so angeordnet, dass nach dem Prinzip **"Wohnhaus, Stall und Obstwiese"** eine dorfbauliche Struktur in Anlehnung an die historischen Ensembles entsteht.

In nebenstehenden Zeichnungen ist dies ersichtlich:
- Die obere Zeichnung zeigt ein historisches Ensemble im Dorfkern.
- Die untere Darstellung illustriert die zukünftige Situation im Neubauquartier St. Agatha.







3.2 Haupt-, Klein- und Anbauten

Hauptbauten

Wichtig hierbei ist, dass Durchblicke zwischen den Bauten und eine gute Aussicht für jede Parzelle sichergestellt werden können. Aneinander gebaute Wohnhäuser sollen mit gleicher Firstausrichtung realisiert werden. Auf den gleichschenkligen Satteldächer wird die Eindeckung mit grau, rot oder braunen Ziegeln bevorzugt.

Die Gebäude können in Massivbauweise oder in Holz konstruiert werden. Die Materialisierung mit Putz oder unbehandeltem Holz in Natur- und Erdtönen, vorzugsweise weiss sowie helle Grau- und Brauntönen werden begrüsst.

Baubereich Klein- und Anbauten

Im Baubereich Klein- und Anbauten dürfen Parkierungsbauten erstellt werden. Die maximale Volumenabmessungen werden durch das Baufeld definiert. Kleinere Bauten sind möglich. Nutzungen ohne anrechenbare Geschossflächen sind in den Klein- und Anbauten (oder Hauptbauten) unterzubringen. Weitere Kleinbauten im Garten sollen vermieden werden.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs können auf den talseitig der Quartierstrasse angeordneten Parzellen zweigeschossige Klein- und Anbauten realisiert werden, die auf Strassenniveau aus Parkierung genutzt werden und auf dem Gartenniveau als Geräteschuppen dienen. Aufgrund der Aussicht sind auf den bergseitigen Parzellen eingeschossige Bauten vorgegeben. Eine Unterkellerung unter dem Strassenniveau ist unter Umständen möglich.

Die Parkierungsbauten stehen analog zu den historischen Ställen oder Schöpfen im Ortskern als untergeordnete Bauten im Dorfgefüge. Die Dachgestaltung mit gleichschenkligem Satteldach und Eindeckungen mit grau, rot oder braunen Ziegeln wird gewünscht. Dachterrassen sind im Baubereich Klein- und Anbauten zulässig, jedoch auf ein Minimum zu reduzieren. Flachdächer sind nicht zulässig. Die An- und Kleinbauten können in Massivbauweise oder in Holz konstruiert werden. Die Materialisierung mit Putz oder unbehandeltem Holz in Natur- und Erdtönen, vorzugsweise weiss sowie helle Grau- und Brauntönen werden begrüsst. Die sollten formal und gestalterisch nicht mit der Hauptbaute verschmelzen.



3.3 Dachgestaltung

Die Dächer von Haupt- und Nebenbauten sowie eventuell Vordächer und Eingangsüberdachungen sollen mit grau, rot oder braunen Ziegeln eingedeckt werden. Wasserrinnen und andere Metallteile sind in grauem mattem Blech oder Kupfer auszubilden. Bei der Ausbildung der Dachflächen ist darauf zu achten, dass sich die Gestaltung der Nebenbauten möglichst der Hauptbaute unterordnet.

Die Neigung des Daches sowie die Gebäudehöhe richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzes. Die Dächer sollten mit einem Dachvorsprung von 0.5m erstellt werden. Um dieses Mass können Dächer die definierten Baufelder auf der Parzelle überkragen.

Die Dachflächen sollten einfach gestaltet werden. Die Traufkante sollte nicht unterbrochen werden. Ein Ausnahme bilden grosse mittig in der Fassadenbreite angeordnete Lukarnen und Gauben, die gestalterisch und funktional eine Orientierung der Baute in dieser Richtung bewirken sollen. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nicht erlaubt.

Solaranlagen sollen als Ganzdachlösungen in die Dachhaut integriert werden. Freistehende oder in die Fassade integrierte Anlagen sind nicht zulässig.



3.4 Fassadengestaltung

In den Neubauquartieren soll das Dorf weitergebaut werden. Dies bedeutet nicht, dass die historischen Fassadengestaltungen kopiert werden sollen, sondern dass aufbauend auf den Merkmalen der historischen Fassadensysteme moderne Interpretationen nach zeitgemässen architektonischen Standards entstehen sollen.

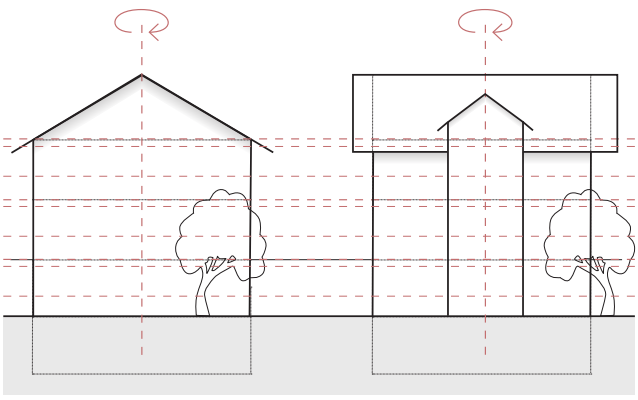
Die wichtigen Charaktereigenschaften wie Raster, Symmetrie, Materialisierung und Anordnung von Lauben und Balkonen werden im Folgenden erläutert.

Raster und Symmetrie

Die Fassaden sollen als einfache Baukörper mit Lochfassade erscheinen.

Die Fenster ähnlicher Grösse sollten symmetrisch angeordnet werden. Zur Unterstützung einer ruhigen Fassadenflächen wird die Einhaltung eines regelmässigen Rasters (Geschossigkeit/ Fensterbrüstungen etc.) oder einer Mittelsymmetrie (insbesondere bei traufseitigen Hauptfassaden) empfohlen.

Die Hauptfassaden der Wohnbauten können sich mit eher grösseren Öffnungen talwärts richten.



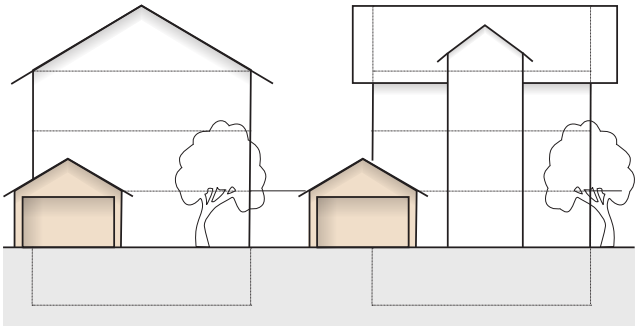
Raster und Symmetrie

Materialisierung

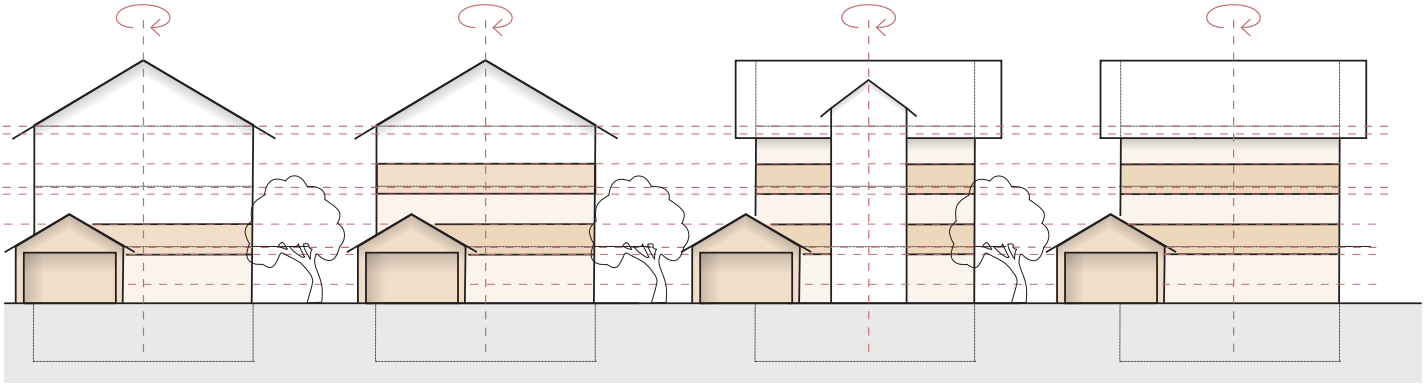
Das Bild „Wohnhaus und Stall“ wird im Neubauquartier aufgegriffen. Dieses Bild impliziert die Materialisierung der Wohngebäudes als verputzte Massivbauten während die Parkierungsgebäude als Schöpfe als Holzkonstruktionen vermutet werden.

Diese Vorstellung kann auf unterschiedliche Weise modifiziert werden. Grundsätzlich werden unbehandeltem Holzfassaden oder verputzte Flächen in Natur- und Erdtönen, vorzugsweise weiss sowie helle Grau- und Brauntönen begrüsst. Auf auffällige oder dunkle Farben sollten nach Möglichkeit verzichtet werden.

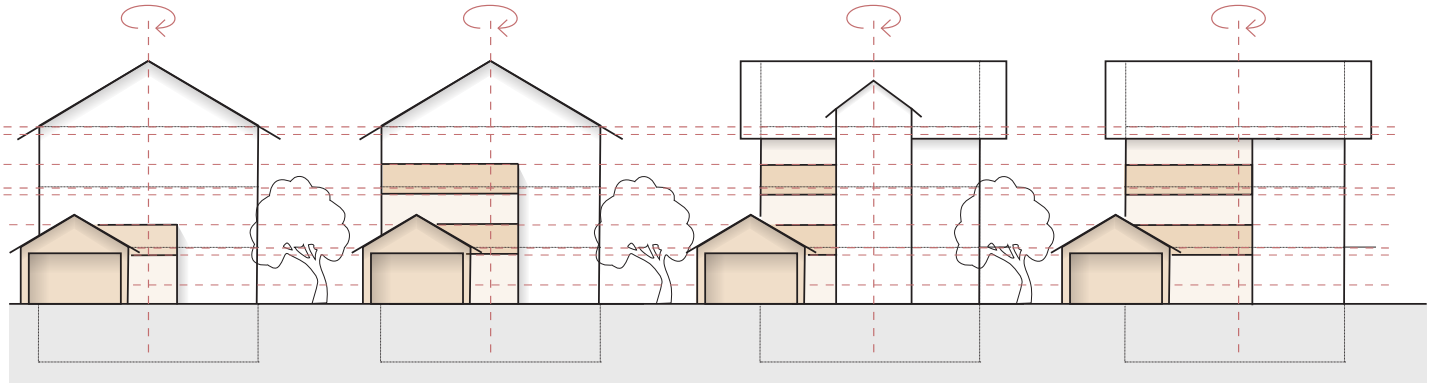
Auch bei der Gestaltung von Fenstern und Türen sollte auch auffällige bunte Farben verzichtet werden. Insbesondere bei Verschattungssysteme ist auf glänzende, spiegelnde Oberflächen zu verzichten und vorgehängte Rollladensysteme sind zu vermeiden.



Material



Balkonvarianten (Arbeitsskizzen)

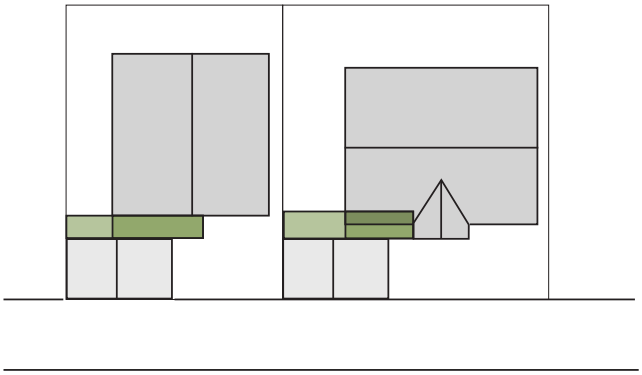


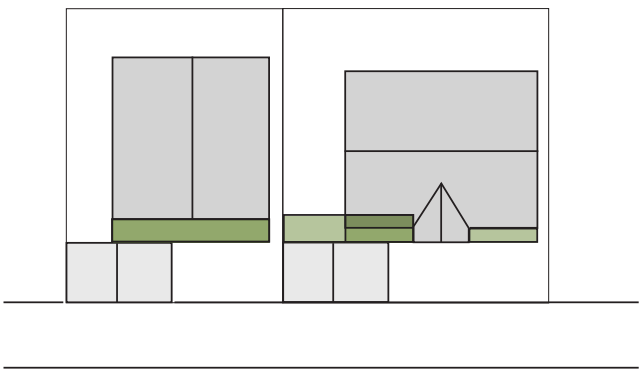
Balkonvarianten (Arbeitsskizzen)

Anordnung der Balkone

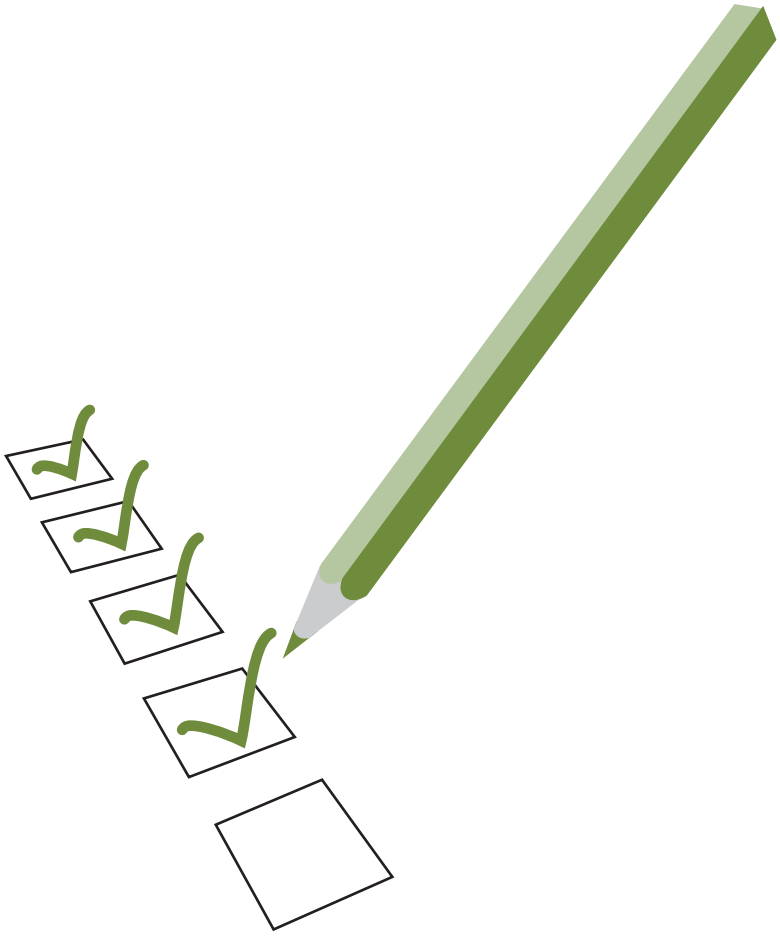
Vorzugsweise sind sie nach historischem Vorbild als Laube auszubilden. Möglich sind hierbei vorgehängte System oder Loggien, die übereinander angeordnet werden. Ist die Fassade mit mittig plaziertem Klein- oder Anbau und fassadenwirksamer Gaube strukturiert, so sind Balkone seitlich anzuordnen. Über-Eck-Balkone sollten vermieden werden.

Die Gestaltung der Balkonbrüstungen aus unbehandeltem Holz wird bevorzugt. Metall- oder Glasgeländer sollten aufgrund der spiegelnden Eigenschaften nicht auf der Südwestfassade angebracht werden.









4 Checkliste

Bauen in den Neubauquartieren st. Agatha

4.1 Bauen im Zeitalter der Innenentwicklung

Seit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 sind die Kantone und Gemeinden dazu aufgefordert, die zukünftige Entwicklung auf die vorhandenen Bauzonenreserven zu konzentrieren. Einzonungen sind nur erschwert möglich. Um dieser Forderung Rechnung zu tragen wurden die Baulandreserven im Dorfkern der Gemeinde Scharans aus der Bauzone entnommen, um die räumlich und historisch wertvollen Obstwiesen zu erhalten. In St. Agatha durch die Kompensation dieser Flächen Neubaugebiete angelegt.

Die Gemeinde Scharans auch in Zukunft ein Wohn- und Familiendorf bleiben und hat beschlossen, auf den neu gewonnenen Baulandflächen Einfamilienhäuser für Familien zu realisieren.

Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten wurden hier Arealpläne erarbeitet, die die bauliche Gestaltung der Quartiere regelt. Die vorliegenden Gestaltungshinweise sind als Anhang zu den gesetzlich verankerten Sondernutzungsplänen zu verstehen und geben Anregungen für die Gestaltung der einzelnen Bauparzellen.

Die Beachtung dieser Hinweise erleichtert die Kommunikation mit der Bewilligungsbehörde und zeigt den gewünschten späteren Charakter der Siedlung auf. Sie ist als qualitätssicherndes Instrument der Baugestaltung zu verstehen.

4.2 Vorgaben für das Bauen in den Neubauquartieren

Arealplan - verbindliche Vorschriften

- Teilrevision Zonenplan und Neuzuteilungsplan 1: 500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Arealplanvorschriften

Arealplan - nicht verbindliche Vorschriften

- Bestandes- und Landumlegungstabelle
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Baugesetz

- Allgemeine Grundlagen
- Zonenbestimmungen
- Dachneigung
- Gestaltungsvorgaben

Gestaltungshinweise für die Neubauquartiere St. Agatha

- Grundlagen
- Aussenraum
- Gebäude und Fassaden