
Gemeinde Cunter

Totalrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Für

Gemeinde Cunter
Gemeindeverwaltung
7452 Cunter

Version Eingabe zur Genehmigung

Domat/Ems, 28.06.11 / 03.08.2011 / 13.11.2012 / 15.04.13

Verfasser: Hans Andrea Veraguth/GP,

Z:\Projekte\Gemeinden\Cunter\Bericht\20110802_Planungsbericht_Cunter_öffAuf.doc

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Rechtsgültige Ortsplanung	5
1.2	Revisionsgründe	5
1.3	Ziele der Totalrevision	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation / Planungskommission	6
2.2	Planer	6
3	Grundlagen	6
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	6
3.2	Richtplanung	7
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	8
3.4	Untersuchung über den Überbauungsstand	8
3.5	Inventare	10
4	Bedarfsabschätzung	11
4.1	Bevölkerungsentwicklung	11
4.2	Baulandbedarf nach Trendmethode	11
4.3	Baulandpolitik der Gemeinde	12
4.4	Siedlungsentwicklung nach Innen	14
4.5	Anforderungen aus dem Richtplan	16
5	Baugesetz	17
5.1	Allgemein	17
5.2	Ausnützungsziffer	17
6	Zonenpläne	18
6.1	Allgemein	18
6.2	Einzonungen	18
6.3	Gefahrenzonen	19
6.4	Waldabstandslinien	19
7	Genereller Gestaltungsplan	20
8	Erschliessung	20
8.1	Ver- und Entsorgung	20
8.2	Verkehr	20
9	Vorprüfung	22
10	Öffentliche Auflage	30
11	Gemeindeversammlung	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organisation des Planungsträgers.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan Graubünden	7
Abbildung 3: UEB, Stand 2008 (alte Planung).....	9
Abbildung 4: UEB, Stand 2012 (neue Planung).....	9
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung.....	11
Abbildung 6: Wohnbauzonenreserven im Eigentum der Gemeinde oder der Kirchgemeinde.....	13
Abbildung 7: Nutzungskonzept mit Schwerpunkten Siedlungsentwicklung nach Innen	15
Abbildung 8: Neueinzonung W2	18
Abbildung 9: Genereller Erschliessungsplan Verkehr	21
Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan 1:2'000	28
Abbildung 11: Verzicht Einzonung Nalonder	31
Abbildung 12: Einzonung zweite Nutzungsetappe → Kernzone	31
Abbildung 13: Verzicht Einzonung nördlicher Dorfrand	32
Abbildung 14: Anpassung Gewerbezone.....	32

Anhang

1. Reglement über die Abgabe von Grundstücken der Gemeinde Cunter zu Wohnzwecken im Baurecht vom 5. Juni 2003
2. Publikationstext öffentliche Auflage
3. Auswertung öffentliche Auflage
4. Fotodokumentation
5. Protokoll der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 29.11.2012
6. Publikationstext Beschwerdeauflage (Kantonsamtsblatt vom 13.12.2012)
7. Verträge bezüglich der Verfügbarkeit für Neueinzonungen

Abkürzungsverzeichnis

ALG	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
BAB-Verfahren	Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
etc.	et cetera
IHVB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
kV	Kilovolt
LWN	Landwirtschaftliche Nutzflächen
MbauG 05	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR); Stand 1. November 2005
MbauG 07	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR); Stand Januar 2007
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
Übersicht UEB	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife
VP	Vorprüfung
z.B.	zum Beispiel

1 Ausgangslage

1.1 Rechtsgültige Ortsplanung

Die Gemeinde Cunter hat im Jahr 1990 die letzte grosse Revision der Ortsplanung vorgenommen. Seitdem gab es kleinere Anpassungen, die in Form von Teilrevisionen bearbeitet wurden.

1.2 Revisionsgründe

Der Gemeindevorstand ist zum Schluss gekommen, dass die Erfüllung der nachfolgenden Ziele den Rahmen einer Teilrevision sprengen würde und nur eine Totalrevision die Raumentwicklung der Gemeinde wieder auf einen modernen Stand bringen kann. Die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO) hat ebenfalls weitreichende Folgen auf die räumliche Tätigkeit der Gemeinde. Mit einer Totalrevision des Baugesetzes kann diesem Umstand ausreichend Rechnung getragen werden.

1.3 Ziele der Totalrevision

Die folgenden Ziele der Totalrevision sind bewusst allgemein formuliert und beinhalten vor allem die politische Sicht der Gemeinde:

- Koordination der Raumentwicklung mit den politischen Zielen der Gemeinde
- Koordination der Raumentwicklung mit der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung
- Schaffung von genügend Baulandreserven
- Schaffung von genügend Reserven für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse
- Digitale Aufbereitung sämtlicher Raumentwicklungsinstrumente
- Aktive Steuerung des Landschafts- und Siedlungsbildes der Gemeinde

2 Allgemeines

2.1 Organisation / Planungskommission

Die Planungsarbeiten wurden durch den Gemeindepräsidenten Filip Dosch geleitet. An den Sitzungen nahmen ausserdem Daniel Uffer als Baufachchef und Andreas Simeon als Gemeindekanzlist teil. Die Planungsarbeiten wurden durch das Büro Grünenfelder in Domat/Ems geleitet.

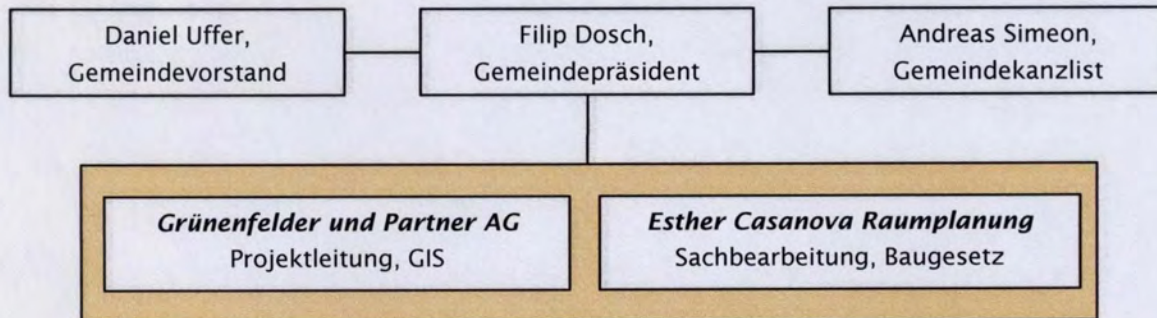


Abbildung 1: Organisation des Planungsträgers

Der Sitzungsrythmus wurde entsprechend dem Projektstand angepasst. In der intensiven Bearbeitungsphase fand eine Sitzung pro Monat statt.

2.2 Planer

Mit dem Ortsplanungsmandat wurde die Grünenfelder und Partner AG in Domat/Ems betraut. Die Projektleitung wurde durch Hans Andrea Veraguth, dipl. Kulturing. ETH, pat. Ing.-Geometer wahrgenommen. Im Bereich Ortsplanung wurde Esther Casanova, dipl. Kulturing. ETH SIA, Raumplanerin NDS ETH FSU beigezogen. Esther Casanova führt ein eigenes Planungsbüro in Chur. Die beiden Büros arbeiten seit 2007 in Raumplanungsprojekten eng zusammen.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die folgenden Daten und Inventare des Bundes wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Natur- und Landschaftsinventare von teilweise nationaler Bedeutung
- Sachplan Übertragungsleitung
- Fruchtfolgeflächen

3.2 Richtplanung

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Gemeindegebiet von Cunter im ländlichen Raum. Cunter liegt zudem im Einflussbereich des Tourismusraumes Savognin. Die höher gelegenen Bereiche der Gemeinde befinden sich im Naturraum. Die Gemeinde hat somit eine gute Mischung aufzuweisen, indem sie eine gute Verkehrsanbindung hat, aber auch genügend Potenzial für Naherholung aufweist. Allerdings kämpft auch Cunter wie viele mittelbündner Gemeinden mit Abwanderungsproblemen.

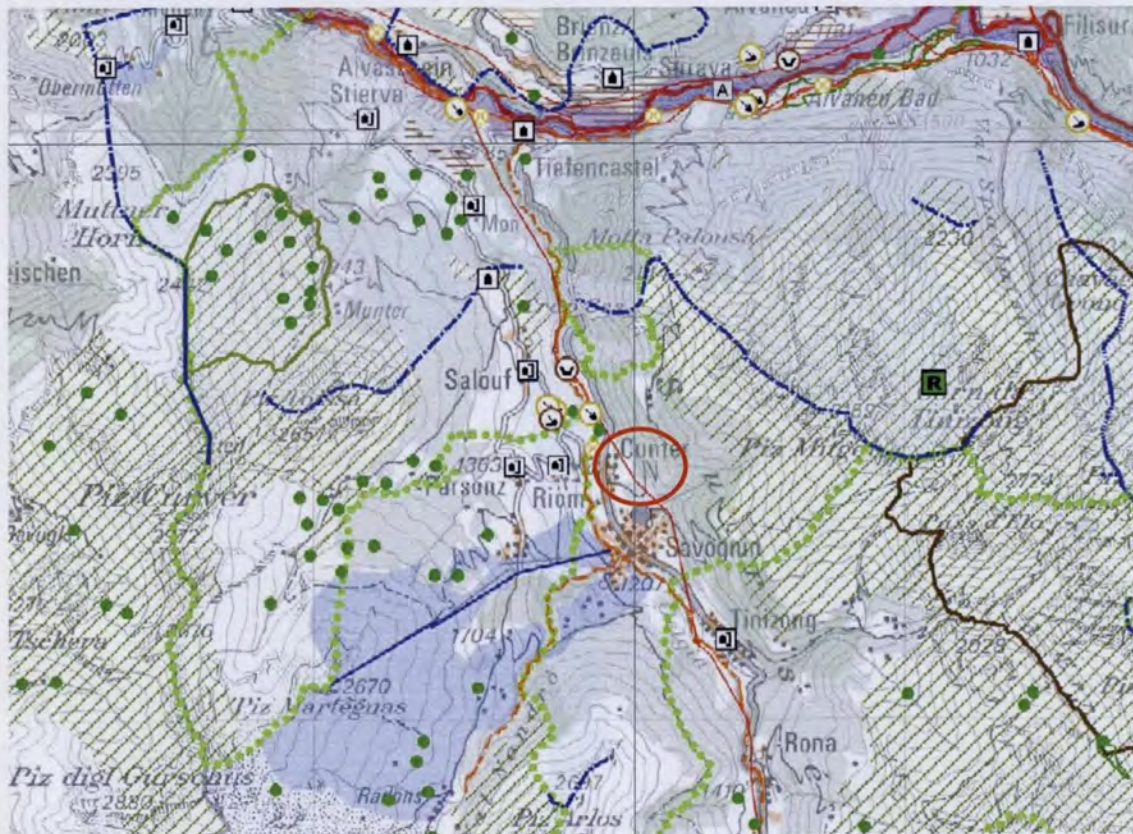


Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan Graubünden

Die Gemeinde Cunter ist nach kantonalem Richtplan von folgenden Objekten betroffen:

- Kap. 2.3 „Räumliche Entwicklung in Graubünden“, insbesondere Kap. 2.3.2 „Raumtypen“
- Kap. 3 „Landschaft“, insbesondere die Kap. 3.3 „Wald“, 3.4 „Regionalparks“ (Parc Ela), 3.6 „Landschaftsschutz“ und 3.7 „Naturschutz“ (Auen)
- Kap. 5 „Siedlung und Ausstattung“
- Kap. 7.5 „Abfallbewirtschaftung“
(Reservestandort Burvagn für Materialablagerung und Inertstoffe)

Bereits in der Vorprüfungsvorlage wurde der neue kantonale Richtplan Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung vom November 2009 berücksichtigt, die Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat diese Überlegungen jedoch hinfällig gemacht.

Die Region Mittelbünden verfügt ebenfalls über einen Regionalen Richtplan, welcher relevante Inhalte enthält, die in der Ortsplanung umgesetzt werden (beispielsweise Erhaltungszone Promastgel).

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Cunter stammt im wesentlichen aus dem Jahre 1992. Sie wurde von der Gemeindeversammlung am 27. Dezember 1990 beschlossen und mit Beschluss Nr. 842 vom 7. April 1992 durch die Regierung genehmigt. Eine Teilrevision wurde am 21. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3237 von der Regierung genehmigt.

Der Zonenplan wurde bereits früher erstmalig digitalisiert. Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan, weitere Planinhalte sowie UEB jedoch werden mit der laufenden Ortsplanungsrevision erstmalig digitalisiert.

3.4 Untersuchung über den Überbauungsstand

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde eine Untersuchung über den Überbauungsstand (UEB) auf Basis der rechtskräftigen Planung erstellt. Die Gemeinde Cunter hat per Ende Juli 2008 Bauzonen im Umfang von 19 ha ausgeschieden. Davon waren 14 ha (74%) überbaut und 5 ha (26%) nicht überbaut.

In der Revisionsvorlage lässt sich die Bauzone in Wohnbauzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und weitere Flächen unterteilen. Auf die reinen Wohnbauzonen entfallen 14.88 ha. Davon sind 11.69 ha (79%) überbaut und 3.19 ha (21%) nicht überbaut. Bei den Gewerbezononen sind 1.75 ha überbaut und 1.38 ha nicht überbaut, insgesamt umfasst die Gewerbezone eine Fläche von 3.1 ha. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind mit 1.73 ha von 1.83 ha beinahe vollständig überbaut.

Die Schwerpunkte der nicht überbauten Wohnbauzonen lassen sich nicht eindeutig festlegen. Sie sind mehr oder weniger dispers über die ganze Bauzone verteilt. Die bestehenden Reserven sind weitgehend baureif, das heisst die Parzellen weisen eine bebaubare Form auf und sind erschlossen. Vereinzelt bestehen Kleinparzellen, die aufgrund ihrer Lage und Umgebung für sich betrachtet nicht überbaubar sind.

Die Gründe, weshalb die Parzellen noch nicht überbaut sind, dürften vielfältig sein. Ein Grund ist bestimmt die mangelnde Verfügbarkeit, das heisst der Eigentümer behält die Parzelle für eigenen Bedarf unbestimmte Zeit zurück. Ein weiterer Grund sind zwei Baulandparzellen der Kirchgemeinde, welche nur im Baurecht abgegeben und voraussichtlich kurz- bis mittelfristig nicht überbaut werden können (Parzellen 162 und 186). Dieses Verhalten blockiert die Gemeinde in ihren Entwicklungsmöglichkeiten. Neueinzonungen sind nämlich nur möglich, wenn Bedarf dafür nachgewiesen werden kann.

Zur Zeit herrscht in Cunter eine grosse Nachfrage an Bauland, was sich am Vergleich UEB 2008 alte Planung und UEB 2012 neue Planung zeigt: die neu eingezonten Flächen entsprechen weitgehend der Bautätigkeit der letzten Jahre, wodurch sich die Überbauungsquote insgesamt kaum verändert.

Überbauungsstand 2008 Vor der Umzonung

Zone	Abk	Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Kernzone	KZ	11110	3.63 ha	86%	0.58 ha	14%	4.21 ha
Wohnzone 2	W2	11320	3.35 ha	74%	1.20 ha	26%	4.55 ha
Wohnzone 3	W3	11330	2.13 ha	76%	0.67 ha	24%	2.80 ha
Wohnzone 4	W4	11340	1.69 ha	97%	0.06 ha	3%	1.75 ha
Wohnbauzonen total			10.80 ha	81%	2.51 ha	19%	13.31 ha
Gewerbe- und Wohnzone	GW	12130	1.64 ha	79%	0.44 ha	21%	2.08 ha
Gewerbebezonen total			1.64 ha	79%	0.44 ha	21%	2.08 ha
ZöBA ES II	ZöBA	13410	0.35 ha	100%	0.00 ha	0%	0.35 ha
ZöBA ES III	ZöBA	13411	1.00 ha	81%	0.23 ha	19%	1.23 ha
ZöBA ohne ES	ZöBA	13412	0.07 ha	100%	0.00 ha	0%	0.07 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			1.42 ha	86%	0.23 ha	14%	1.65 ha
Erhaltungszone	E	13610	0.55 ha	100%	0.00 ha	0%	0.55 ha
Weitere Flächen total			0.55 ha	100%	0.00 ha	0%	0.55 ha
Bauzone gesamt			14.41 ha	82%	3.18 ha	18%	17.59 ha

2. Nutzungsetappe	2. NE		0.32 ha	25%	0.96 ha	75%	1.28 ha
2. Nutzungsetappe	2. NE		0.32 ha	25%	0.96 ha	75%	1.28 ha

Abbildung 3: UEB, Stand 2008 (alte Planung)

Überbauungsstand 2012 neue Planung

Zone	Abk	Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Kernzone	KZ	11110	3.87 ha	89%	0.46 ha	11%	4.33 ha
Wohnzone 2	W2	11320	3.91 ha	66%	1.99 ha	34%	5.90 ha
Wohnzone 3	W3	11330	2.13 ha	76%	0.67 ha	24%	2.80 ha
Wohnzone 4	W4	11340	1.78 ha	97%	0.06 ha	3%	1.84 ha
Wohnbauzonen total			11.69 ha	79%	3.19 ha	21%	14.88 ha
Gewerbezone	G	12210	1.75 ha	56%	1.38 ha	44%	3.13 ha
Gewerbebezonen total			1.75 ha	56%	1.38 ha	44%	3.13 ha
ZöBA ES II	ZöBA	13410	0.54 ha	85%	0.10 ha	15%	0.63 ha
ZöBA ES III	ZöBA	13411	1.20 ha	100%	0.00 ha	0%	1.20 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			1.73 ha	95%	0.10 ha	5%	1.83 ha
Erhaltungszone	E	13610	0.55 ha	100%	0.00 ha	0%	0.55 ha
Weitere Flächen total			0.55 ha	100%	0.00 ha	0%	0.55 ha
Bauzone gesamt			15.72 ha	77%	4.66 ha	23%	20.38 ha
Zone für künftige bauliche Nutzung	ZKBN	49120	0.00	0%	0.30 ha	100%	0.30 ha

Abbildung 4: UEB, Stand 2012 (neue Planung)

3.5 Inventare

Nationale und kantonale TWW-Objekte

Die TWW-Objekte wurden entsprechend der Ergebnisse der Kartierung im Rahmen des Vernetzungskonzepts einer Trockenstandortszone zugewiesen. Eine Ausnahme bildet das Objekt TWW 9281 im Gebiet Badogna. Dieses wurde im Bereich der Baulandparzellen 201 (Teilparz.), 202 und 203 verkleinert. Gemäss Art. 7 der Trockenwiesenverordnung ist dies in Ausnahmefällen möglich, wenn ein Vorranggebiet festgelegt wurde und in diesem die entsprechende Kompensation des Verlustes möglich ist. Entsprechend wurde direkt östlich des Objektes ein Vorranggebiet für Trockenwiesen festgelegt. Die dort vorhandenen Lärchen-Waldweide profitiert von dieser ökologischen Aufwertung deutlich. Mit dem Amt für Natur und Umwelt wurde abgesprochen, dass bis im Frühsommer 2013 eine Beurteilung durchgeführt wird, ob eine Kompensation im festgelegten Vorranggebiet möglich ist. Die Gemeinde ist im Besitz einer Offerte des Büros, welches bereits das Vernetzungskonzept Cunter erarbeitet hat. Es ist vorgesehen, dass die entsprechende Beurteilung bis im Juli 2013 vorliegt. Zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Genehmigung wird damit die Dokumentation vollständig sein. Die Alternative, diesen Bereich in einer anschliessenden Teilrevision separat zu behandeln wäre sowohl planungstechnisch als auch im Sinne der Rechtssicherheit nicht optimal.

Kommunale Objekte

Mit den nationalen und regionalen Objekten sind die wichtigen, prägenden Elemente in der Gemeinde Cunter im Bereich Natur und Landschaft erfasst. Es sind keine weiteren Objekte bekannt, welche eine Aufnahme als lokale Elemente rechtfertigen würden.

4 Bedarfsabschätzung

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Wie untenstehende Abbildung zeigt hat sich die Bevölkerung von Cunter in den letzten Jahren entgegen dem sonst bei Berggemeinden üblichen Trend kontinuierlich entwickelt. Nach einem leichten Rückgang des Wachstums nach der Jahrtausendwende stieg die Bevölkerung in den letzten Jahren nochmals stark an.

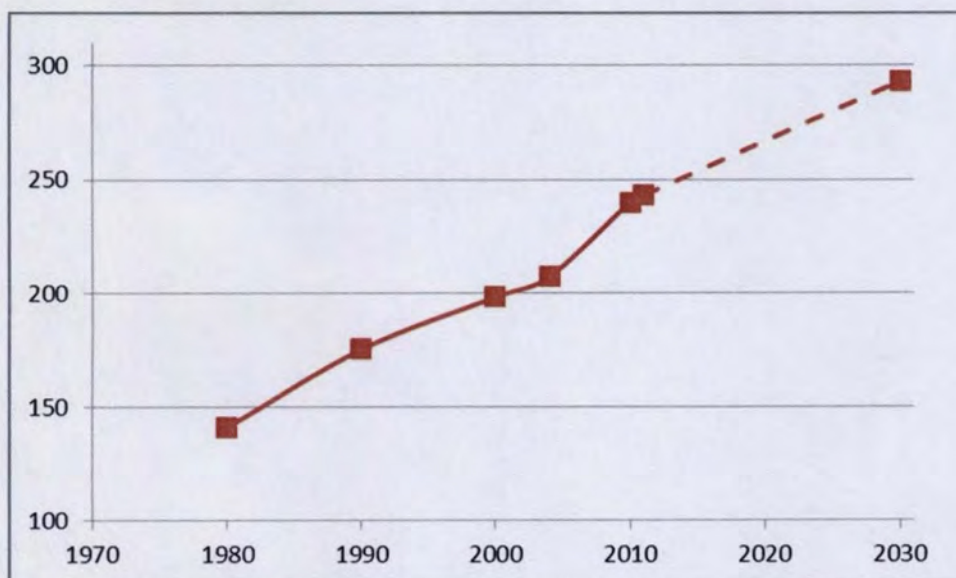


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde rechnet bis im Jahr 2030 mit einer Einwohnerzahl von ca. 300 Einwohnern. Wie schon der optische Eindruck der Grafik zeigt dürfte dies realistisch sein, es entspricht einem Wachstum von einem Prozent pro Jahr. In den letzten 30 Jahren gab es von 2000 bis 2004 lediglich eine Periode, in welcher das Wachstum mit 1.1% in diesem Bereich lag, dafür betrug das Wachstum über die ganze Dekade betrachtet 2.1%. Über die untersuchte Periode von 1980 bis 2010 hat sich die Bevölkerung fast verdoppelt, im Durchschnitt wuchs sie um 1.8% pro Jahr.

4.2 Baulandbedarf nach Trendmethode

Bei der ausgesprochen ländlich geprägten Siedlungs- und Baustruktur von Cunter sind Einfamilienhäuser der vorherrschende Baustil. Aufgrund der im Vergleich mit dem Rheintal bescheidenen Baulandpreise ist auch die Grundstücksfläche pro Wohneinheit in der Regel eher grosszügig bemessen.

Entsprechend darf angenommen werden, dass ein Bevölkerungswachstum um 50 Einwohner mit dem Bau von ca. 25 Gebäuden einhergeht. Pro Gebäude kann mit einem Landbedarf von ca. 600m² gerechnet werden. Dies entspricht bis 2030 einem Flächenbedarf von 1.5 ha Bauland.

Mit der neuen Planung werden 1.55 ha zusätzliches Bauland eingezont. Dies korrespondiert mit den ausgewiesenen Reserven.

Ausserdem wurde innerhalb der 4 Jahre von 2009-2013 0.87 ha Bauland bebaut, womit die neu geschaffenen Reserven lediglich 0.68 ha betragen. Somit wird die Wohnbauzone nur geringfügig erweitert. Zudem ist Cunter gemäss regionalem Richtplan vom August 2012 neben Vaz/Observaz die einzige Gemeinde der Region, bei welcher sich Nachfrage und Angebot im Bereich Wohnen in etwa die Waage halten.

Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 3.4.

4.3 Baulandpolitik der Gemeinde

Die Gemeinde Cunter hatte bereits vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative das Ziel, durch die gezielte Abgabe von Bauland an Einheimische den Anteil Erstwohnungen zu fördern. Die grösseren, zusammenhängenden Flächen innerhalb der Bauzone betreffen vor allem Land, welches der Gemeinde oder der Kirchgemeinde gehört. Damit ist es der Gemeinde möglich, eine aktive Boden- und Baulandpolitik zu betreiben. Die übrigen Wohnbauzonenreserven betreffen weitgehend Land, welches bereits der Bauzone angehört, voll erschlossen ist und wo somit eine Auszonung entschädigungspflichtig wäre. Auch wenn die Baulandhortung die Gemeinde in ihrer Entwicklung hemmt, ist die Gemeidne nicht bereit, das Risiko von grossen Entschädigungsforderungen einzugehen.

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde während der öffentlichen Auflage Kaufrechtsverträge abgeschlossen. Diese werden mit der Genehmigung eingereicht. Parzellen, für welche keine Kaufrechtsverträge abgeschlossen wurden, wurden entsprechend nicht eingezont. Die Parzellen im Besitz der öffentlichen Hand gelten ohne Kaufrechtsverträge grundsätzlich als verfügbar.

(Abbildung siehe nächste Seite)

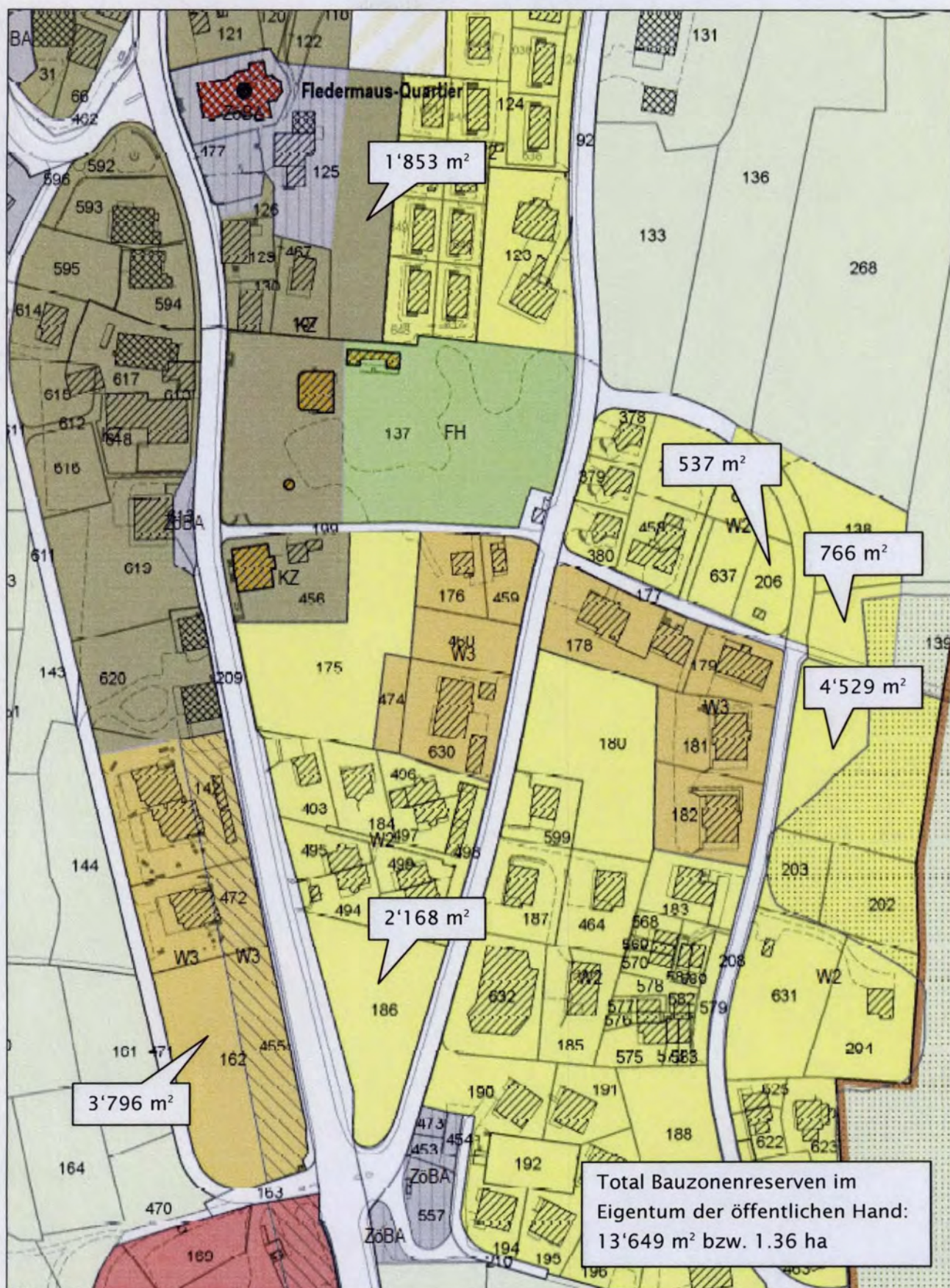


Abbildung 6: Wohnbauzonenreserven im Eigentum der Gemeinde oder der Kirchgemeinde

4.4 Siedlungsentwicklung nach Innen

Analyse der Verfügbarkeit

Nach alter Planung sind nur noch wenige Reserven vorhanden, die entsprechenden Parzellen wurden in einem längeren Zeitraum nicht überbaut und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Gleichzeitig sind viele Eigentümer daran interessiert, ihre neu eingezonte Parzelle nach Abschluss der Revision zu überbauen.

Entwickeln von Nutzungskonzepten

Das Nutzungskonzept, auf welchem die aktuelle Revision aufbaut, wurde zusammen mit der Planungskommission erarbeitet. Es sieht folgende Schwerpunkte vor:

- **Kernzone:** enge Strukturen; schwerwiegend Umnutzungen im Rahmen des Hofstattrechts
- Erhalt des Schwerpunktes **Zweitwohnungsbau in der W4 am südlichen Dorfeingang**. Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bausubstanz unterhalten wird.
- **Auffüllen von Lücken**, Schliessen Siedlungsrand entlang der Erschliessungsachse: diese Parzellen sind mehrheitlich im Besitz der Gemeinde und können an Einheimische abgegeben werden. Das „Reglement über die Abgabe von Grundstücken der Gemeinde Cunter zu Wohnzwecken im Baurecht“ zeigt, dass die Gemeinde bereits vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative Massnahmen für Erstwohnanteile ergriffen hat.
- **Gliederung der Siedlung:** Freihaltung Park: das Haus Bellavista aus dem Jahr 1906 wird als zu erhaltendes Objekt der Kernzone zugewiesen. Der Nebenbau und der Park werden der Freihaltezone zugewiesen, um diese wertvolle Umgebung zu betonen und zu erhalten.
- **Weiterentwicklung Gewerbe-Standort** als Fortsetzung der bestehenden, vollständig überbauten Gewerbezone durch gezielten Verkauf an geeignete Betriebe.
- **Siedlungsgrenze:** Die Gemeinden Savognin und Cunter sollen weiterhin als eigenständige Siedlungen wahrgenommen werden. Die markante Siedlungsgrenze betont dies.

Abbildung 7 zeigt das Nutzungskonzept der Gemeinde auf.

Umsetzen der Nutzungskonzepte

Die formulierten Schwerpunkte wurden in der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt.

Die Gemeinde erachtet die getroffenen Festlegungen als ausreichend auf Stufe Nutzungsplanung, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren umsetzen zu können.

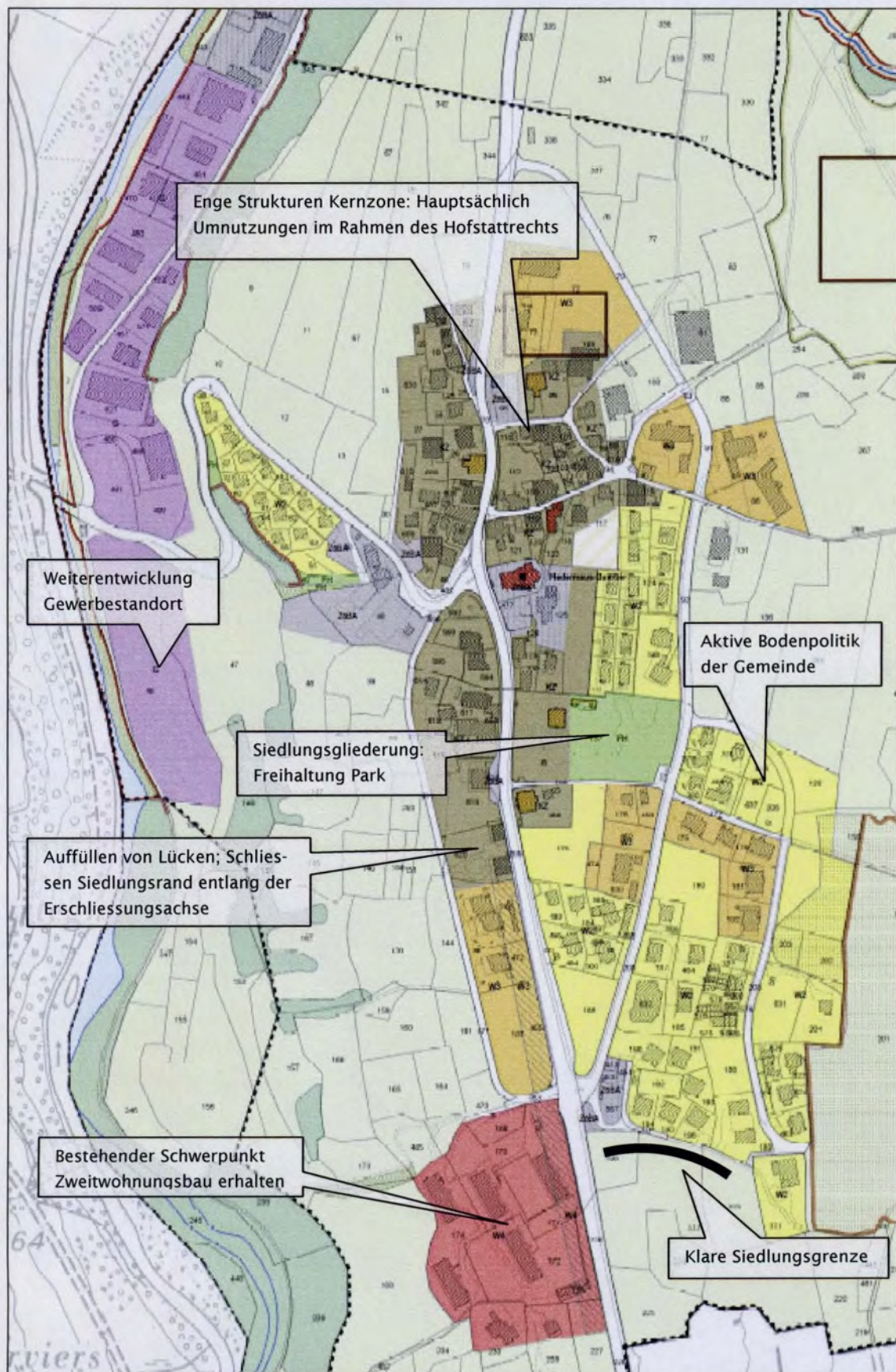


Abbildung 7: Nutzungskonzept mit Schwerpunkten Siedlungsentwicklung nach Innen

4.5 Anforderungen aus dem Richtplan

Räumliche Entwicklung in Graubünden / Tourismusraum Savognin

Die Gemeinde Cunter ist bemüht, einen aktiven Beitrag in der Regionalpolitik zu leisten und entsprechend die übergeordneten Ziele der anderen Gemeinden nicht zu gefährden. Insbesondere bei den Logiernächten, aber auch in anderen Bereichen, ist sie auf einen starken Tourismus in der Region angewiesen, wodurch sich die gemeinsamen Interessen mit den Nachbargemeinden Riom-Parsonz und Savognin ergeben. Die Gemeinde hat sich auch an die Leitüberlegungen nach Raumtypen gehalten. So wurde insbesondere auf das bestehende Ortsbild geachtet, indem der Siedlungsrand weitgehend erhalten bleibt. Zudem wurde die geplante Erschliessungsstrasse weiterhin im Konzept belassen, da diese für den öffentlichen Verkehr von grosser Bedeutung ist.

Landschaft

Entsprechend den Leitüberlegungen **Wald** wurde im Rahmen der Orstplanungsrevision darauf geachtet, dass die Forstwege zur Pflege des Waldes erhalten bleiben, womit die Schutz- und die Nutzungsfunktion nachhaltig gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion und der touristische Aspekt werden durch die Pflege der Wege ebenfalls gesichert. Die Ortsplanungsrevision wurde mit dem Waldentwicklungsplan abgestimmt.

Mit der Erhaltung der Wanderwege und der sorgfältigen Umschreibung des Baugesetzesartikels für die Erhaltungszone wurde darauf geachtet, dass die für den **Regionalpark** Parc Ela relevanten Elemente mit dessen Zielen vereinbar sind.

Zum Bereich **Natur- und Landschaftsschutz** beachten Sie bitte Kapitel 3.5 Inventare.

Siedlung und Ausstattung, Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

Entsprechend den Leitüberlegungen **Siedlung und Ausstattung** wurde im Rahmen der Revision der Kontakt mit den umliegenden Siedlungen gesucht, und das Siedlungskonzept auf den regionalen Richtplan abgestimmt. So wurde durch bescheidene Neueinzonungen dem Umstand Rechnung getragen, dass die Bevölkerungsentwicklung laut regionalem Richtplan in einem gesunden Verhältnis zur Bauzonenreserve stehe. Ausserdem wurde mit der Einzonung von Gewerbeland dem Wunsch der Region nach mehr Gewerbeland nachgekommen.

Abfallbewirtschaftung

Die Inertstoffdeponie Burvagn ist laut KRIP 2000 lediglich ein Reservestandort. Sie besitzt den Status einer Vororientierung. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, die Deponie bereits in der Ortsplanung festzulegen.

Erst- und Zweitwohnungen

Die Überlegungen zur Wohnungspolitik sind in Kapitel 4.2 abgehandelt.

Andere überwiegende Interessen

Weitere überwiegende Interessen bestehen keine.

5 Baugesetz

5.1 Allgemein

Das gültige Baugesetz von Cunter stammt aus dem Jahr 1992. Aufgrund des neu vorliegenden Musterbaugesetzes und dem Beitritt des Kantons Graubünden zum Konkordat „Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) wurde beschlossen, das Baugesetz von Grund auf neu aufzubauen.

Dennoch konnte auf einige bewährte Bestimmungen aus dem bestehenden Baugesetz zurück gegriffen werden. So wurden die Zonenvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone sowie teilweise für die Erhaltungszone übernommen und auf das KRG abgestimmt.

5.2 Ausnützungsziffer

Die Bestimmungen über die Ausnützungsziffer wurden an den neuen Artikel 37a KRVO angepasst.

6 Zonenpläne

6.1 Allgemein

Die Zonenpläne wurden einer Gesamtrevision unterzogen. Sie wurden dort angepasst, wo punktuell Bedarf dafür bestand. Bewährte Festlegungen wurden jedoch übernommen. Grundsätzlich wurde die Zonengrenze immer auf die Parzellengrenze gelegt.

6.2 Einzonungen

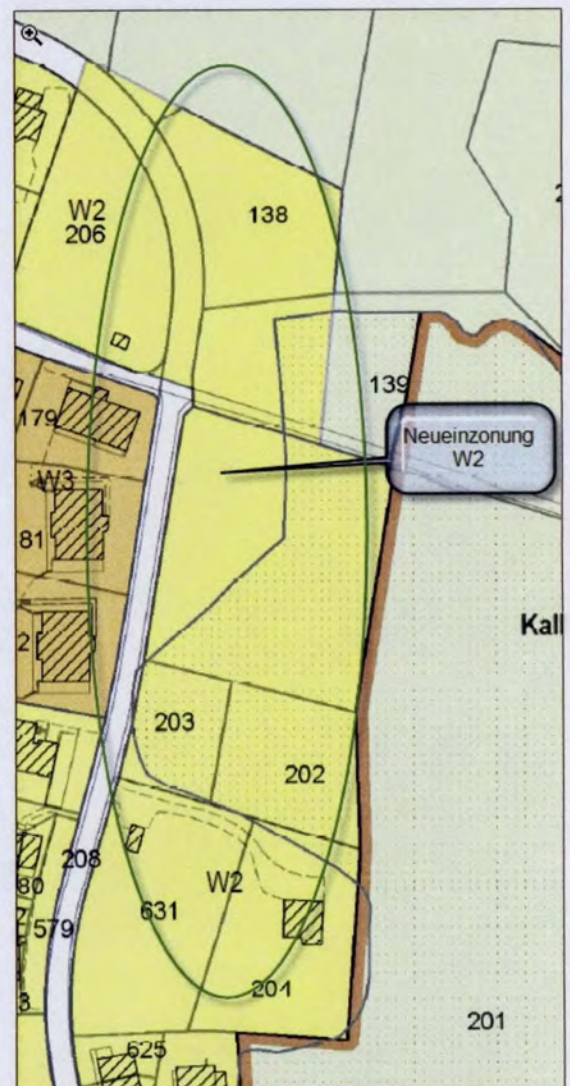
Neueinzonungen wurden in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Gewerbezone getätigt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Veränderungen der Grundnutzung dargelegt:

Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 wird wie folgt ergänzt:

- Das Gebiet am oberen Dorfrand (Abbildung 5) befand sich bisher teilweise in der zweiten Nutzungsetappe und ist teilweise überbaut. Das Land gehört der Gemeinde. Durch die intensive Bautätigkeit der letzten Jahre beschloss der Gemeindevorstand, dieses Gebiet nun einzuzonen. Es ist vollständig erschlossen und weist mit der guten Aussicht und der ruhigen Lage am Dorfrand eine hohe Attraktivität aus.

Abbildung 8: Neueinzonung W2



Ursprünglich waren weitere Einzonungen vorgesehen, auf diese wurde jedoch aus politischen Gründen verzichtet. So waren in einem Fall die Eigentümer nicht bereit, sich zur Überbauung der Flächen in einer bestimmten Zeit zu verpflichten. In einem anderen Fall entschied sich der Gemeindevorstand gegen die Einzonung, da diese aufgrund der unterdessen angenommenen Zweitwohnungsinitiative kaum mit den vorgesehenen Mehrfamilienhäusern überbaut worden wäre. Weitere Erläuterungen finden sich im Kapitel 10.

Gewerbezone

Standort

Die Gewerbezone unterhalb des Dorfes hat sich sehr bewährt. Aufgrund der folgenden Eigenschaften ist sie zu einem idealen Standort für das Gewerbe im Oberhalbstein geworden:

- Durch die Lage in der Talsohle herrscht eine grosse **Emissionstoleranz**
- Ebenfalls bedingt durch die Lage werden **keine Störungen des Landschaftsbildes** verursacht.
- Das Gelände liegt an der kantonalen Verbindungsstrasse Cunter – Riom – Salouf und ist damit einerseits von allen umliegenden Dörfern aus sehr gut erreichbar, aber zudem seinerseits auch **gut erschlossen** für Lieferanten und Kunden.

Aufgrund dieser Eigenschaften ist heute die gesamte Gewerbezone bis auf einen kleinen Bauplatz überbaut. Entsprechend hat sich die Planungskommission entschieden, auf der südlichen Seite der Verbindungsstrasse eine Erweiterung der Gewerbezone vorzusehen. Das Land befindet sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde und ist durch die Lage an der kantonalen Verbindungsstrasse gegenüber der bestehenden Gewerbezone sehr einfach zu erschliessen.

Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis für diese Neueinzonung von Industrieland ist durch folgende Punkte gegeben:

- Die Gemeinde Cunter hat mehrere Anfragen von Nachbargemeinden erhalten, ob die entsprechende Fläche einzonen könne, damit die Auslagerung von Betrieben aus den Dorfkerne oder die Neuansiedlung von Betrieben möglich sei.
- Der regionale Richtplan Mittellanden bezeichnet den Raum Surgot als ideal für eine überkommunale Gewerbezone.

6.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden vom Regionalforstingenieur überprüft. Die aktualisierten Zonen wurden in den Zonenplan übernommen.

6.4 Waldabstandslinien

Die Siedlung Cunter bietet wenig Berührungspunkte zum Wald. Entsprechend musste lediglich an einzelnen Stellen der statische Wald in Zusammenarbeit mit dem Regionalforstingenieur festgestellt werden.

7 Genereller Gestaltungsplan

Die Elemente des Generellen Gestaltungsplans wurden im Zonenplan integriert dargestellt.

Als geschützte Objekte wurden dargestellt:

- die Pfarrkirche S. Carla Borromeo
- die Kirche Burvagn Sogn Valantegn
- die Kapelle St. Johann Nepomuk oberhalb des Dorfes
- das Haus mit Stallscheune Dr. Berg (Parzelle 118)

Zu erhaltende Objekte sind

- die Villa Travers aus dem Jahr 1865 südlich von Burvagn (Parzelle 346)
- das Haus Bellavista aus dem Jahr 1906 mit den Nebenbauten im Park (Parzelle 137)
- das Haus v. Scarpatetti Oberwegen aus dem Jahr 1793 (Parzelle 96)
- das Haus v. Scarpatetti Unterwegen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (Parzelle 26)
- Haus Carmen Scarpatetti (Parzelle 456).

8 Erschliessung

Die Generellen Erschliessungspläne (GEP) lagen noch nicht digital vor. Im Zuge der Revisionsarbeiten wurden die Pläne digital in Übereinstimmung mit der Datendokumentation erarbeitet. Sie liegen für den Bereich Ver- und Entsorgung und Verkehr vor.

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Daten wurden aus dem Leitungskataster digital bezogen. Entsprechend der bestehenden und zweckmässigen Groberschliessung waren keine weiteren Anpassungen notwendig.

8.2 Verkehr

Quartiererschliessungen

Die Strassenpläne mussten aus verschiedenen Datenquellen erarbeitet werden. Ergänzungen der Bauzonenerschliessungen wurden für die Quartiere westlich der bestehenden Kernzone vorgesehen. Dabei handelt es sich um Ergänzungen der vorhandenen Erschliessungen.

Bereits in der letzten Totalrevision hat die Gemeinde zwei Korridore für die Gemeindeinterne Erschliessung festgelegt: Eine Erschliessungsstrasse unter der Kantonsstrasse und eine Sammelstrasse oberhalb der Kantonsstrasse. Beide münden in Kantonsstrassen. Damit sind mehrere Vorteile für die Gemeinde verbunden:

- Die Stossrichtung für die Siedlungsentwicklung ist bereits für die nächste Planungsetappe vorgezeichnet, das Ortsbild als kompaktes Dorf wird noch gestärkt.
- Die Groberschliessung für künftige Einzonungen ist bereits vorhanden.
- Für land- oder forstwirtschaftliche Bauvorhaben oder andere Infrastruktur ausserhalb der Bauzonen ist klar, wie sich die Gemeinde entwickelt.
- Für die Sportbusverbindung Savognin – Cunter entsteht eine bequeme Wendemöglichkeit
- Bei Baustellen auf der Kantonsstrasse kann der Verkehr zumindest teilweise umgeleitet werden.

Das entsprechende Trasse wurde bereits damals als Gemeindeparzelle ausgeschieden, damit entfällt bei einer Realisierung der Land-erwerb.

Der Gemeindevorstand hat diese Punkte nochmals intensiv diskutiert und ist zum Schluss gekommen, dass sich dieses Konzept bewährt hat und daran festgehalten werden sollte, auch wenn in der letzten Planungsperiode der akute Bedarf nicht vorhanden war, die Strasse zu realisieren. Damit hat die Gemeinde auch bewiesen, dass sie haushälterisch mit den planerischen Möglichkeiten umzugehen versteht. An der genehmigenden Gemeindeversammlung wurde dieser Punkt explizit diskutiert und separat darüber abgestimmt. Die Annahme erfolgte mit grossem Mehr.



Abbildung 9: Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Wanderwege

Die Wanderwege wurden in Übereinstimmung mit der BAW festgelegt, wobei sich in den Alpgebieten geringfügige Anpassungen auf Wunsch der Gemeinde ergaben.

9 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 24. September 2010 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 28. Januar 2011 mit Ergänzung vom 3. Februar 2011 vor. Die Ergebnisse der Vorprüfung und die entsprechende Reaktion der Gemeinde ist in der Tabelle im Anhang aufgeführt.

Die Anregungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden so weit möglich in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt. Wo dies nicht der Fall ist, kann dies mit den folgenden Argumenten begründet werden (die Kapitelnummern und Textausschnitte stammen aus dem Vorprüfungsbericht):

Seite 3:

4.2 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 6 Bauberatung

Bestimmungen zur Bauberatung im Baugesetz sind zu begrüßen. Insbesondere im ländlichen Raum ist es empfehlenswert, Tatbestände für die Beratungspflicht festzulegen und dabei neue und wesentliche Erweiterungen von Gewerbe- und Stallbauten ebenfalls der Gestaltungsberatungspflicht nach Art. 73 KRG zu unterstellen.

Entgegen der Empfehlung im Vorprüfungsbericht verzichtet die Gemeinde darauf, pauschal eine Beratungspflicht für bestimmte Bauvorhaben festzulegen. In Art. 6 BauG ist die Bauberatung fallweise vorgesehen. Die Baubehörde kann sie beiziehen, wenn Bedarf dafür besteht. Ausserdem ist für die Kernzone die vorgängige Kontaktnahme mit der Baubehörde obligatorisch. In diesem Verfahrensschritt kann über den Beizug der Bauberatung entschieden werden. Eine weitere gesetzliche Grundlage besteht durch die Anzeigepflicht (Art. 37 BauG), welche für sämtliche Bauvorhaben in allen Zonen besteht. Auch in diesem Zusammenhang kann über den Beizug der Bauberatung entschieden werden.

Seite 4:

Art. 17 Grenz- und Gebäudeabstand

Mit Nennung des Abstands gegenüber öffentlichen Stassen steht Abs. 3 im Widerspruch zu StrG⁸ Art. 45. Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten. Der Gemeinde wird empfohlen darauf in Art. 17 Abs. 3 BauG hinzuweisen.

Dieser Vorbehalt wird übergeordnet bereits gemacht und könnte im Baugesetz wiederholt werden. Jedoch ist in Art. 77 Abs. 3 KRG ein genereller Vorbehalt angebracht, dass Abstandsvorschriften anderer kantonalen Erlasse vorbehalten bleiben. Somit erübrigt sich eine ausdrückliche Erwähnung des Strassengesetzes im Baugesetz.

Art. 18 Masse gemäss IVHB

Die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen für An- und Kleinbauten wurden auf 40 m² festgelegt. Dies ist sehr gross. Der Gemeinde wird empfohlen, innerhalb des vom MBauG07 vorgeschlagenen Bereichs von 20-30 m² zu bleiben.

Die Fläche für Anbauten und Kleinbauten wurde absichtlich auf 40m² festgelegt, weil damit die Erstellung einer Doppelgarage möglich ist. Somit wird keine Änderung vorgenommen.

Art. 19 Kernzone

Zum Schutz des Ortsbilds im Dorfkern empfiehlt es sich, für sämtliche Eingriffe (z.B. Fens-
tertausch, Fassadengestaltung, Einsatz von Sonnenkollektoren) die Bauberatungs-
pflicht einzuführen.

In der Kernzone kann die Baubehörde fallweise bei Bedarf die Bauberatung beiziehen. Eine generel-
le Pflicht für sämtliche Eingriffe ist nicht angezeigt und wird von der Gemeinde abgelehnt. Viele
Bauvorhaben in der Kernzone sind unproblematisch und werden durch die Bauherrschaften sach-
gemäss ausgeführt. Bei besonderen Situationen oder geschützten und erhaltenswerten Gebäuden
kann die Baubehörde ohne grossen Aufwand eine Bauberatung beiziehen, was zielführender ist als
eine generelle Pflicht. Ausserdem wird auf die Ausführungen zu Art. 6 (Bauberatung) verwiesen.

Art. 22 Erhaltungszone

Art. 22 ist auf Art. 31 KRG abzustimmen. Der Zonenzweck ist gemäss Art. 31 Abs. 1 KRG
zu umschreiben. Erhaltungszone dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturge-
schichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen
Charakter und ihrer Substanz zu erhalten und unterliegen der Gestaltungsberatung.
Baubewilligungen für Wiederaufbauten dürfen nur erteilt werden, wenn die Bedingun-
gen gemäss Art. 31 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 KRG erfüllt sind.

Art. 22 BauG ist auf Art. 31 KRG abgestimmt, indem das geregelt wird, was in Art. 31 KRG nicht
geregelt ist. Insbesondere wird in Art. 22 BauG das KRG nicht wiederholt.

Der Wiederaufbau nach Abbruch wird als zulässig erklärt. Im Baugesetz fehlen für diese
Bauvorhaben beispielsweise Vorschriften zu Lage, Grösse und Stellung der Ersatzbaute.
Eine generelle Bestimmung zur Fenstergrösse erachten wir als wenig zielführend. Viel-
mehr sollte die angemessene Einfügung der neuen Öffnungen durch eine Gestaltungs-
beratung beurteilt werden.

Die fehlenden Vorschriften bei Neubauten wird ergänzt, indem auf die Bestimmungen des Hof-
stattrechts (Art. 11 BauG) verwiesen wird. Damit ist Lage, Grösse und Stellung der Ersatzbaute

festgelegt. Die Gestaltungsberatung kann auch hier fallweise beigezogen werden, wenn Bedarf dafür besteht.

Art. 34 Parkierungsanlagen

Die Gemeinde wird aufgefordert, in ihrem Baugesetz folgenden Absatz zu übernehmen:

² Parkierungsanlagen haben sich ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen und auf vorhandene Naturwerte Rücksicht zu nehmen.

In Art. 34 geht es um öffentliche Parkierungsanlagen, womit die Gemeinde Bauherrin ist. Die Gemeinde wird im eigenen Interesse auf eine sorgfältige Einordnung der Parkierungsanlagen ins Orts- und Landschaftsbild achten. Ausserdem werden Parkierungsanlagen ausserhalb der Bauzonen ohne Festsetzung in der Grundordnung nicht möglich sein, sodass die Lage von solchen Anlagen geprüft werden kann.

Seite 5:

Art. 40 Baugesuch

Der Gemeinde wird aufgrund einer Empfehlung des ANU⁹ empfohlen, im Absatz 2 in einer zusätzlichen Ziffer 29 für BAB-Gesuche Angaben zu NHG¹⁰-Schutzgütern zu verlangen.

In Art. 40 BauG sind über 20 mögliche Beilagen zum Baugesuch aufgeführt. Die Gemeinde ist bestrebt, nur jene Dokumente zu nennen, die bei „normalen“ Baugesuchen eingereicht werden müssen. Weitere Unterlagen können jederzeit verlangt werden (Art. 40 Abs. 1). Auf eine Ergänzung von Art. 40 wird somit verzichtet.

Art. 50 Verkehrssicherheit

Der Gemeinde wird empfohlen darauf hinzuweisen, dass im Bereich von Kantonsstrassen neue Anlagen oder die Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (TBA) erfordern.

Dieser Vorbehalt wird übergeordnet bereits gemacht und könnte im Baugesetz wiederholt werden. Jedoch ist in Art. 88 Abs. 1 KRG ein genereller Vorbehalt betreffend Zusatzbewilligungen angebracht.

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde, ausserhalb der BAB-Behörde. Somit erübrigt sich eine ausdrückliche Erwähnung eines einzelnen zusätzlichen Bewilligungstatbestandes im Baugesetz.

Art. 51 Zu- und Ausfahrten

Der Gemeinde wird empfohlen darauf hinzuweisen, dass für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung gelten.

Dieser Vorbehalt wird übergeordnet bereits gemacht und könnte im Baugesetz wiederholt werden. Jedoch ist in Art. 77 Abs. 3 KRG ein genereller Vorbehalt angebracht, dass Abstandsvorschriften anderer kantonalen Erlasse vorbehalten bleiben. Somit erübrigt sich eine ausdrückliche Erwähnung des Strassengesetzes im Baugesetz.

Seite 6:

Ein Vergleich der Übersichten UEB aus den Jahren 1992 und 2008 nach Trendmethode ergibt einen Wohnbaulandbedarf von ca. 2.4 ha für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren. Die gemäss PMB S. 9 ausgewiesenen Reserve an Wohnbauzonen von 3.65 ha ist rund 1.2 ha zu gross. Die geplanten Einzonungen sind dementsprechend zu reduzieren.

In der Überarbeitung der Zonenplanrevision nach der Vorprüfung wurde die Wohnbauzonenreserve um 0.46 ha reduziert. Weitere Ausführungen finden sich in Kapitel 4.2.

Seite 7: Siedlungsentwicklung nach innen: siehe Kapitel 4.4

Seite 8: Anforderungen aus dem Richtplan

1. Abstimmung auf regionalen Richtplan: Siehe Kapitel 4.5.
2. Bedarfsnachweis: Siehe Kapitel 4.2.
3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept: Siehe Kapitel 4.4.
4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt: Siehe Kapitel 4.5.
5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes: siehe Kapitel 4.3

Seite 9: Gewerbezone:

Auch für Einzonungen von Industrie- und Gewerbezone gelten die Ausführungen von S. 96 des RIP2000 bezüglich Bedarf, Gestaltung, Erschliessung, Verfügbarkeit und Wahrung überwiegender Interessen; ihnen ist entsprechend nachzukommen. Für die Region Mittellanden wird derzeit ausserdem ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet. Die geplante überkommunale Gewerbezone ist regional abzustimmen, zumal in der Nachbargemeinde Riom-Parsonz eine noch nicht überbaute Reserve an Gewerbeland besteht und in Savognin ebenfalls Gewerbeland eingezont werden soll. Die geplante Gewerbezone kommt in einer neuen Geländekammer zu liegen und ist aus landschaftlicher Sicht somit nicht unproblematisch.

Für die Ansiedlung von unvorhergesehenen Grossprojekten und von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben empfehlen wir der Gemeinde das Instrument der projektbezogenen Einzonungen zu wählen. Der Vorteil des Ansatzes liegt in der Flexibilität, da die Einzonung genau auf das Projekt zugeschnitten werden kann. Ohne ein entsprechendes konkretes Projekt muss der Bedarf zum heutigen Zeitpunkt als nicht ausgewiesen beurteilt werden.

Die regionale Abstimmung hat die Gemeinde vorgenommen (Rücksprache mit den Nachbargemeinden). Die Stärkung des Gewerbestandorts Cunter wird dabei über die Gemeindegrenze hinweg begrüsst. Wie die bestehende und demnächst vollständig überbaute Gewerbezone zeigt, besteht ein Bedarf und ein Markt für ein Angebot an Gewerbeland. Eine projektbezogene Einzonung für Grossprojekte liegt dabei nicht in der Zielrichtung der Gemeinde. Grossprojekte sind eher in der Gemeinde Savognin anzusiedeln. Der Standort Cunter soll kleine und mittelgrosse Betriebe ansprechen (wie die bestehende Gewerbezone). Dabei ist es verfahrensökonomisch nicht machbar, für jedes Vorhaben eine Einzonung zu tätigen. Deshalb hält die Gemeinde an der Einzonung Gewerbezone fest, mit Unterstützung der Nachbargemeinden. Konkrete Projekte liegen insofern vor, als dass die Gemeinde Anfragen von Gewerbebetrieben erhalten hat, die eine Erweiterung oder Verlegung ihres Betriebs planen. Auch der Regionale Richtplan Mittellanden bezeichnet den Raum Surgot als ideal für überkommunalen Gewerbestandort für das Oberhalbstein. Dabei muss Cunter die Hauptlast übernehmen, da aus verschiedenen Gründen die eingezonte Fläche auf Boden von Riom vorerst nicht zur Baureife gebracht wird.

5.4 Erhaltungszone

Die Erhaltungszone Promastgel wird aus der alten Planung übernommen. Die bisherigen Planungsmittel wurden gemäss RIP2000 als i.O. befunden. Diese bestehen aber neben dem Zonenplan aus einem GEP mit der eingetragenen Abwasserentsorgung sowie aus einem GGP, welcher die noch landwirtschaftlich notwendigen Gebäude bezeichnet. Der GEP und der GGP für die Erhaltungszone sind zu aktualisieren und den Planungsmitteln beizulegen. Der Baugesetz-Artikel ist unvollständig und entsprechend Art. 31 KRG zu überarbeiten.

Obwohl im „alten“ Generellen Erschliessungsplan eine Abwasserentsorgung eingetragen war, bestehen in Promastgel abflusslose Gruben. Die Hütten haben keine Wasseranschlüsse. An dieser Lösung ist keine Änderung geplant. Deshalb wurde die Abwasserleitung nicht mehr in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Keines der Gebäude ist landwirtschaftlich noch notwendig. Deshalb wurde der entsprechende Eintrag im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan weg gelassen.

Seite 10: Trockenweisen und -weiden (TWW)

5.7.2 Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten

Gemäss Erläuterungen im Kapitel 5.1 sind die Einzonungen an den Dorfrändern kritisch zu beurteilen. Der Bedarf ist nicht ausgewiesen. Falls trotz allem einzelne Einzonungen in den Gebieten Cadras und Badogna vorgenommen werden, ist die Ausscheidung der Zone für Vorranggebiete für Trockenstandorte mit dem ANU zu bereinigen.

Von den geplanten Einzonungen in den Gebieten Cadras und Badogna wäre das TWW-Objekt Nr. 9281 von nationaler Bedeutung betroffen. Aufgrund der Beeinträchtigung des Standorts durch die geplanten Einzonungen hat die Gemeinde verschiedene Zonen für Vorranggebiete ausgewiesen. Diese umfassen neben dem genannten Standort (TWW-Objekt Nr. 9281) auch das TWW-Objekt Nr. 9280 von nationaler Bedeutung sowie ein Objekt von regionaler Bedeutung in Canung (TWW-Objekt Nr. 9274) inkl. der im Rahmen des Vernetzungskonzepts dort zusätzlich gefundenen Trockenstandorte. Im vorliegenden Fall wäre gemäss den vorstehenden Erläuterungen eine Verbindung der beiden TWW-Objekte 9280 und 9281 oder eine Vergrösserung des betroffenen Standorts (TWW 9281) in den angrenzenden Wald zu prüfen.

Die Ausweisung der Zone für Vorranggebiete in Canung ist nur möglich, wenn die Gemeinde den betreffenden Standort aufwerten will. Als Kompensationsmassnahme für den durch die Einzonung der W2 tangierten TWW-Standort fehlt der räumliche Bezug. Der Standort ist daher mittels einer Trockenstandortzone öffentlich-rechtlich zu sichern.

Entsprechend Art. 7 der Trockenwiesenverordnung wurde direkt östlich angrenzend eine Zone für Vorranggebiete TWW errichtet.

Im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ist das Vorgehen genauer erläutert.

Seite 11:

5.8 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Für die Gemeinde Cunter wurde bis anhin keine summarische Schutzzonenauscheidung erarbeitet und kein Schutzzonenreglement erlassen. Gestützt auf Art. 20 GSchG und den RIP2000 wird die Gemeinde angewiesen, unter Beizug eines Hydrogeologen eine summarische Schutzzonenauscheidung durchzuführen und alle gefassten und ungefassten Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, in den Zonenplan als Grundwasser- und Quellschutzzone zu übertragen. Die summarische Schutzzonenauscheidung ist auch für milchverarbeitende Alpbetriebe sowie für öffentlich zugängliche Gebäude ausserhalb der Bauzonen vorzunehmen.

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden summarisch erfasst. Sie liegen im bewaldeten Gebiet oberhalb von Cunter vollständig auf Gemeindeland. Sie wurden durch die Baugeologie Chur, Dr. Peter Oberholzer, erfasst, ausgewertet und umgesetzt. Die entsprechende Zone wurde nach der öffentlichen Auflage in den Zonenplan aufgenommen, weil die Auswertung der Schüttungsmessungen noch abgewartet werden musste. Die Quellgebiete sind durch den Wald ausserordentlich gut geschützt und es sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

5.11 Gewässerraum/Gewässerabstandslinien

Die Gewässer werden als spezielles ÜG dargestellt. Zusätzlich wird durch eine Linie deren Begrenzung dargestellt und kleinere Gewässer linienhaft dargestellt. Die Darstellung ist nicht vollständig und teilweise sind die Abgrenzungen zwischen Gewässer-ÜG und Gewässer-Linie nicht identisch. Auf die Linie „Gewässer“ ist zu verzichten.

Die blaue Linie Gewässer ist deshalb im Zonenplan verzeichnet, weil die Daten aus der Waldfeststellung, der amtlichen Vermessung und des Übersichtsplans unterschiedliche Gewässerabgrenzungen ergeben. Der nebenstehende Planausschnitt zeigt die Schwierigkeit. Dank der blauen Linie gelingt es, den Flussverlauf klar zu machen. Allein mit der Waldausscheidung würde der Fluss im fraglichen Abschnitt unterbrochen werden, was darstellerisch viele Fragen aufwerfen würde.



Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan 1:2'000

7 Generelle Erschliessungspläne (GEP)

7.1 Kantonale Hauptstrasse, geplant

Die Freihaltung eines Korridores auf dem ehemaligen Trasse der Hochspannungsleitung für eine zukünftige Umfahrung Cunter-Savognin entspricht den Zielen des kantonalen Richtplans, da das entsprechende Objekt im Anhang zum Richtplan unter „Optionen freihalten“ vermerkt ist. Ein Eintrag im GEP ist jedoch nur unter den Hinweisen anzubringen. Zudem ist die Linienführung der Umfahrungsstrasse nicht richtig eingetragen. Diese ist anhand des kantonalen Richtplans zu überprüfen und mit der Ortsplanung Savognin zu koordinieren.

Im Kantonalen Richtplan ist die Umfahrung als Option mit einem Symbol bezeichnet. Die provisorische Linienführung, basierend auf die durchgeführten Projektstudien, konnte beim Tiefbauamt bezogen werden und floss als Hinweis in den Generellen Erschliessungsplan Verkehr ein.

Zwischen den Gemeinden Savognin und Cunter besteht eine Absichtserklärung, was die Realisierung der Umfahrung betrifft.

Seite 12:

7.7 Siedlungsentwässerung

Im PMB sowie im GEP Burvagn und im GEP 1:5'000 fehlen jegliche Angaben über die Abwasserbehandlung. Der Generelle Entwässerungsplan steht seit Jahren im Auftrag und ist dringend zu bearbeiten. Sobald dieser vorliegt, sind die GEP der Gemeinde mittels einer Teilrevision entsprechend dem Generellen Entwässerungsplan anzupassen.

Die Abwasserentsorgung der Siedlung Burvagn wird heute über private Klärgruben sichergestellt. Um die Situation zu verbessern, stehen zwei Varianten zur Diskussion:

- Installation einer ARA Burvagn
- Führung (teilweise Pumpen) des Abwassers in die ARA Cunter

Beide Varianten würden sehr hohe Kosten verursachen, weshalb sich die Gemeinde entschieden hat, vorerst keine Massnahmen zu planen und beim vorhandenen System zu bleiben. Ein Eintrag im GEP LK erübrigt sich somit.

8 Weitere Belange

Laut Stellungnahme des Landwirtschaftlichen Beraters ist in den nächsten Jahren mit einem Stallneubau zu rechnen. Der Gemeinde wird empfohlen, allfällige Stallstandorte bereits im Rahmen der vorliegenden Revision zu bezeichnen.

Stallstandorte werden im Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan keine bezeichnet, weil diese noch nicht mit genügender Genauigkeit bekannt sind. Ausserdem ist die Standortabklärung für ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude von vielen Faktoren ausserhalb der Raumplanung geprägt. Mit der Bezeichnung der Schutzzonen im Zonenplan erfolgte eine Negativplanung (Bezeichnen von Ausschlussgebieten) im Rahmen der vorliegenden Revision.

10 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 15.9. bis 15.10.2011 statt. Während der öffentlichen Auflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die eingereichten Punkte werden hier in zusammengefasster Form wiedergegeben:

- Es wurde verlangt, die Einzonung am oberen Dorfrand nochmals zu überprüfen, da dadurch eine bestehende Trockenwiese beeinträchtigt wird.

Der Gemeindevorstand hält aufgrund der Gleichbehandlung gegenüber anderen Bauvorhaben in der zweiten Nutzungsetappe am Einzonungsentscheid fest.

- Im Gebiet Nalonder sei auf eine Quartierplanpflicht zu verzichten, zudem sei die Erschliessung anders zu regeln.
- Auf die Einzonung Nalonder sei zu verzichten, an einer Quartierplanpflicht sei aber festzuhalten.

Aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer, entsprechende Kaufrechtsverträge abzuschliessen, hat der Gemeindevorstand entschieden, auf die Einzonung Nalonder zu verzichten. Aufgrund fehlendem Überbauungspotenzial wird auch auf die Quartierplanpflicht verzichtet.

- Im Gebiet Fuschignas sei eine Bautiefe gegen Westen einzuzonen.

Aufgrund des kritischen Vorprüfungsberichts zur Thematik Einzonung und der geänderten politischen Lage ist eine weitere Neueinzonung kaum realistisch, umso weniger, da die Lage eher für Zweitwohnungen spricht. Aus diesem Grund hat sich der Gemeindevorstand gegen diese Massnahme entschieden.

- Die zweite Bauetappe in der Dorfzone im Eigentum der Kirchgemeinde sei einzuzonen.

Nach dem Verzicht des Gemeindevorstands auf eine Mehrwertabschöpfung und der Bereitschaft der Kirchgemeinde, die Fläche für den Fall einer Nichtüberbauung wieder auszuzonen hat der Gemeindevorstand entschieden, die Fläche einzuzonen.

- Diverse Parplätze seien als ZöBA einzuzonen.

Die Einzonung als ZöBA ist für temporäre Parkplätze (Militär, Grossanlässe) nicht notwendig. Zudem verfügt die Gemeinde mit der neu eingezonten Gewerbezone über genügend erschlossene Fläche für solche Zwecke. Aus diesem Grund hat der Gemeindevorstand eine zusätzliche Einzonung von ZöBA abgelehnt.

- Die Fläche am nördlichen Dorfeingang sei nicht einzuzonen, sondern in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Die Fläche am nördlichen Dorfrand wäre insbesondere für Zweitwohnungen (Mehrfamilienhäuser) ideal gewesen. Für Einfamilienhäuser ist die Lage zu wenig attraktiv. Aus diesem Grund hat sich der Gemeindevorstand aufgrund der geänderten politischen Lage gegen eine Einzonung entschieden.

- Es sei eine Zone für landwirtschaftliche Hochbauten festzulegen.

Da lediglich ein Betrieb in Cunter das Potenzial für einen Stallneubau aufweist, hat der Gemeindevorstand auf eine solche Massnahme verzichtet.

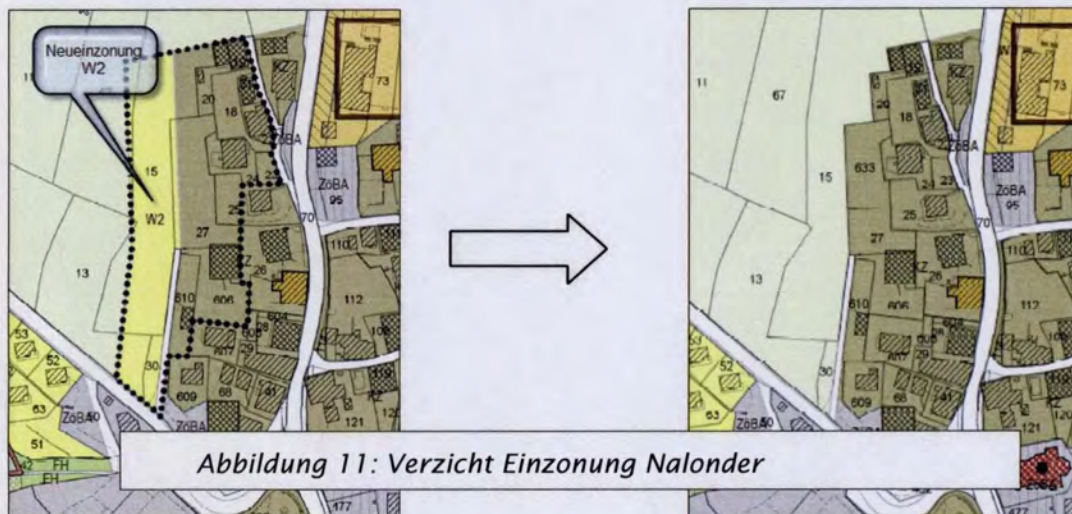
- Die Sammelstrasse Dafora bis Deras sei nur als Quartierstrasse zu bezeichnen, dafür sei die Quartierstrasse Las Vals als Sammelstrasse zu bezeichnen.
- Die Umfahrung Cunter – Savognin sei zu streichen, es sei kein Bedarf vorhanden und die Lage sei nicht ideal.

Aus Gründen der klaren Erschliessungsformen und der erwarteten steigenden Verkehrsbelastungen auf Quartierstrassen hält der Gemeindevorstand am Erschliessungskonzept fest. Bezüglich der Umfahrung will sich der Gemeindevorstand die Möglichkeiten offenhalten.

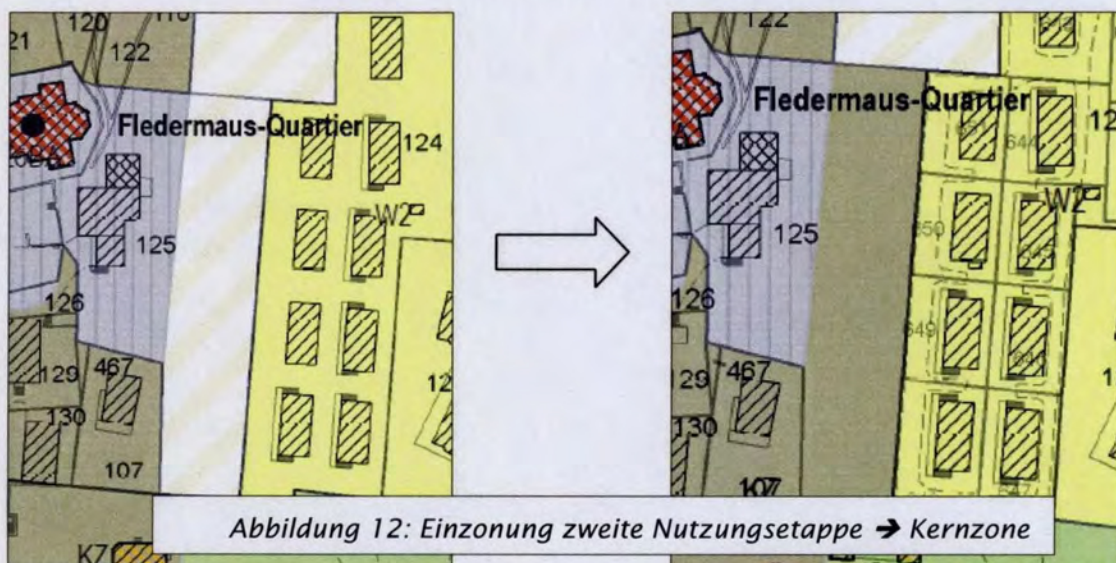
Zur Optimierung eines eingegebenen Baugesuchs entschied sich der Bauvorstand zudem, im Bereich der Gewerbezone eine Anpassung der Zonengrenze vorzunehmen.

Damit wurden gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Einzonung und die Quartierplanpflicht Nalonder, 4'800m²:



- Einzonung von zweiter Nutzungsetappe zu Kernzone im Dorfzentrum, 1'860m²:



- Verzicht auf die Einzonung am nördlichen Dorfrand, 2660m²:



Abbildung 13: Verzicht Einzonung nördlicher Dorfrand

- Korrektur (zusätzliche Einzonung) der Gewerbezone, 190m²:

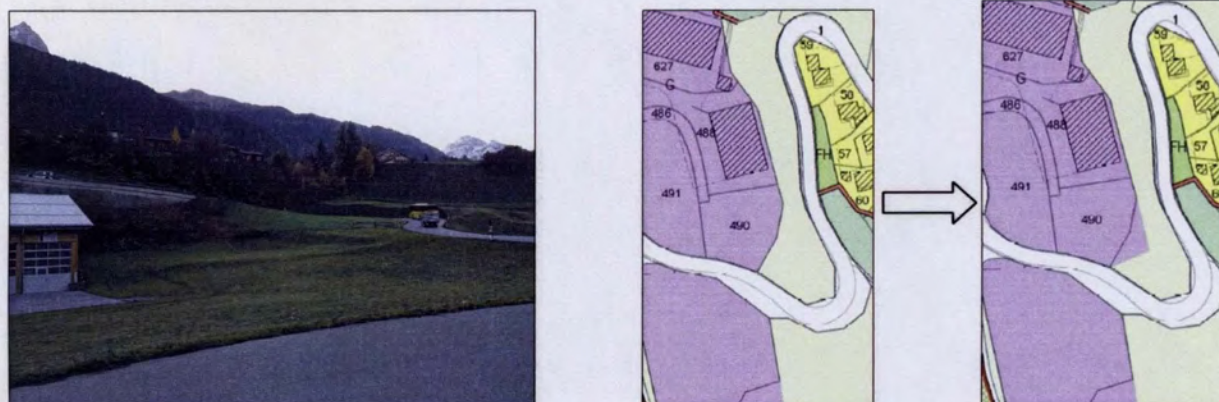
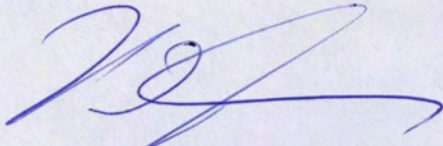


Abbildung 14: Anpassung Gewerbezone

11 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung Cunter hat die Ortsplanung am 29. November 2012 beschlossen. Die Beschwerdeauflage fand vom 14.12. bis zum 14.01.2013 statt

Domat/Ems, 24. Mai 2013



Hans Andrea Veraguth
Projektleiter