

Kanton Graubünden

Gemeinde Conters i. P.

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Conters i. P.

Kontaktperson: Herr Andrea Nold, Gemeindepräsident
081 / 332 17 70

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Orlando Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli 2011 / November 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision und Auslegeordnung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	3
1.1.2	Kantonales Raumplanungsgesetz	3
1.2	Bevölkerungsentwicklung	3
1.2.1	Entwicklung Einwohner	3
1.2.2	Entwicklung Altersstruktur	4
1.2.3	Fazit	5
1.3	Bauland	6
1.3.1	Baulandreserve, Stand Mai 2010	6
1.3.2	Bauliche Entwicklung 1995-2010	6
1.3.3	Verfügbarkeit von Bauland	7
1.4	Nutzung von historische Bauten im Dorfkern	8
1.5	Wintersportzonen	9
1.6	Stärken der Gemeinde	9
1.7	Zusammenfassung	10
2	Zielsetzungen	11
3	Massnahmenkatalog	11
4	Aussprache mit dem Amt für Raumentwicklung	12
5	Konzept Baulandmobilisierung	13
5.1	Sachverhalt	13
5.2	Auszonung	13
5.3	Überlagerung mit Freihaltebereichen	14
5.4	Quartierplanung	14
5.5	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	14
6	Konzept Neueinzonungen	15
6.1	Wohnquartier „Plaus“	15
6.1.1	Standortwahl	15
6.1.2	Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept	16
6.2	Wohnzone „Muttarella“	18
7	Grundlagen	18
7.1	Bauzonenstatistik	18

7.1.1	Gesetzliche Anforderungen / Praxis	18
7.1.2	Stand der Überbauung (revidierter Zonenplan)	19
7.1.3	Bedarfsprognose nach der Trendmethode	19
8	Richtplanung	20
8.1	Kantonaler Richtplan	20
8.2	Räumliche Entwicklung in Graubünden (Kap. 2.3)	20
8.3	Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)	20
9	Verfahren	22
9.1	Kantonale Vorprüfung	22
9.2	Mitwirkungsverfahren	22
10	Inhalt der Planung	23
10.1	Baugesetz	23
10.2	Zonenplan 1 : 1000 / 10000	23
10.2.1	Bauzonen	23
10.2.2	Landwirtschaftszone	24
10.2.3	Weitere Zonen	24
10.2.4	Weitere Planinhalte	24
10.3	Genereller Gestaltungsplan 1:1000	24
10.4	Genereller Erschliessungsplan 1:1000	25

Anhang A: Auszug aus Regierungsbeschluss Nr. 133 vom 23. Februar 2010 i. S. Genehmigung Baugesetz Rothenbrunnen

Anhang B: Bebauungs- und Erschliessungsstudie, Grundriss und Schnitt

1 Anlass der Revision und Auslegeordnung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

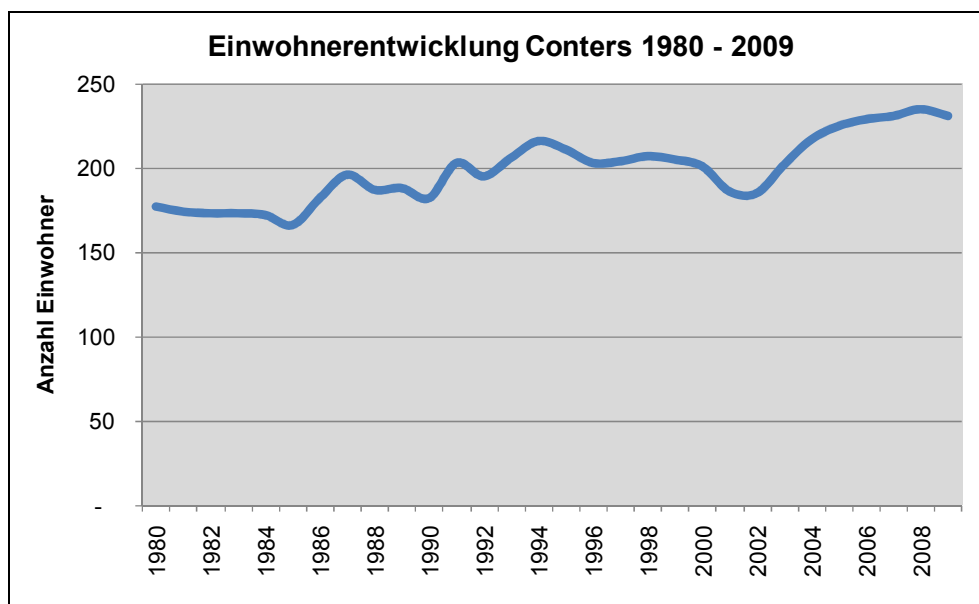
Die Gemeinde Conters i. P. verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1996/1998. Mit Beschluss Nr. 328 vom 1. Dezember 1998 hat die Regierung die Ortsplanung mit einer **Wohnbauzonenreserve von ca. 1.7 ha** als gesetzeskonform genehmigt. Ortsplanungen sind in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

1.1.2 Kantonales Raumplanungsgesetz

Am 1. November 2005 ist das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Das Baugesetz von 1996/98 ist an das KRG anzupassen.

1.2 Bevölkerungsentwicklung

1.2.1 Entwicklung Einwohner



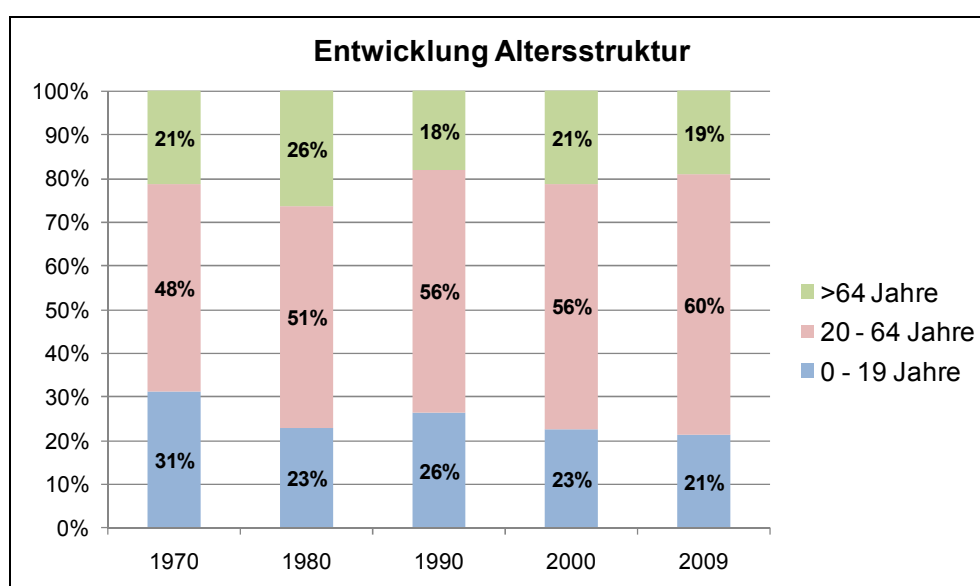
Die Gemeinde hat 231 Einwohner (Stand 31. Dez. 2009). Seit 1980 ist die Einwohnerzahl insgesamt um über 50 Personen gestiegen, was einem Zuwachs von 30 % gleichkommt. Das Bevölkerungswachstum in den letzten dreissig Jahren erfolgte jedoch keinesfalls stetig, sondern unterlag ausgeprägten Schwankungen sowie längeren Stagnationsphasen.

Eine Stagnation der Bevölkerungszahl war in der ersten Hälfte der 80er Jahre zu beobachten. Auch von 1996 bis 2000 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung. Die Periode zwi-

schen den beiden Stagnationsphasen war hingegen geprägt von grösseren Schwankungen mit einer leichten Bevölkerungszunahme in der Bilanz. Im Jahr 2002 setzte eine längere Wachstumsphase ein, die jedoch gegen Ende des Jahrzehnts langsam abflachte. Im Jahr 2009 nahm die Bevölkerungszahl erstmals seit Beginn der Wachstumsphase wieder ab.

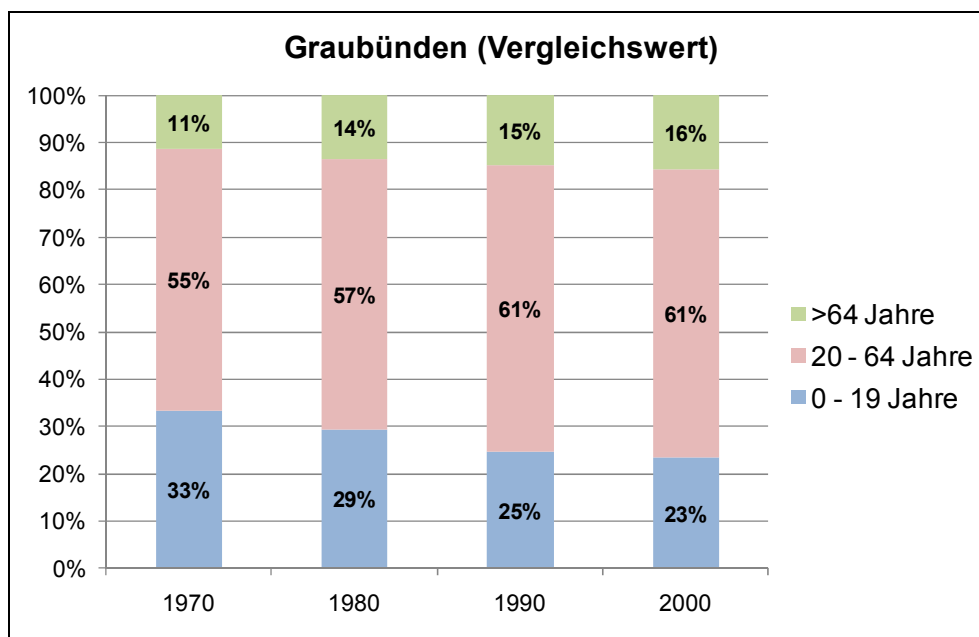
Trotz der Schwankungen und Stagnationsphasen verlief die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 30 Jahren relativ günstig. Insbesondere auch wegen der Wachstumsphase seit dem Jahr 2002 liegt die Einwohnerzahl heute deutlich über dem Niveau von 1980.

1.2.2 Entwicklung Altersstruktur



Die Erhebung der Anteile verschiedener Altersklassen an der Gesamtbevölkerung in Prozent gibt Auskunft über die Bevölkerungsstruktur einer Gemeinde. Die Entwicklung der Altersstruktur seit 1970 zeigt folgendes Bild:

- Der Anteil der über 64-jährigen ist über die Jahre relativ stabil geblieben, dies im Gegensatz zur Entwicklung im Gesamtkanton, wo der prozentuale Anteil der über 64-jährigen kontinuierlich zugenommen hat. Trotzdem liegt der Anteil der über 64-jährigen in Conters (19%) deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 16%.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 19 Jahren an der Gesamtbevölkerung hat über die Jahre abgenommen und liegt derzeit bei 21% (Durchschnitt GR: 23%). Diese Entwicklung entspricht der Entwicklung im Gesamtkanton.
- Eine anteilmässige Zunahme seit 1970 hat die Altersklasse der 20 bis 64-jährigen erfahren. Sie liegt derzeit bei rund 60% (Kanton GR: 61%).



1.2.3 Fazit

Der relativ günstigen Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1980 steht eine weniger erfreuliche Entwicklung bei der Altersstruktur gegenüber. Bedenklich ist insbesondere der relativ grosse Anteil der Altersklasse der über 64-jährigen. Ebenso ungünstig verläuft die Entwicklung der 20- bis 64-Jährigen, was ebenfalls auf eine zunehmende Überalterung der Gesellschaft hindeutet. Die Altersgruppe der 0-19-jährigen nimmt hingegen kontinuierlich ab.

Die Entwicklung in der Gemeinde Conters weicht zwar nicht deutlich von derjenigen des Kantons Graubünden ab. Bei einer derart kleinen Gemeinde können jedoch die Verhältnisse bereits mit wenigen Zu- oder Abgängen rasant ändern mit fatalen Folgen für den Fortbestand.

Zur Sicherung des längerfristigen Überlebens als eigenständige Gemeinde sind daher rasch Massnahmen zu prüfen, die insbesondere geeignet sind um die Anzahl der jüngeren Wohnbevölkerung bzw. die Ansiedlung von Familien mit Kindern zu steigern.

1.3 Bauland

1.3.1 Baulandreserve, Stand Mai 2010

Nutzungszonen	Bauzone total m2	Ueberbauungsstand		
		überbaut m2	nicht überbaut m2	überbaut %
Dorfkernzone	33'685	31'125	2'560	92
Wohnzone	35'166	24'599	10'567	70
Subtotal 1	68'851	55'724	13'127	81
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3'220	3'220	0	100
Zone für öffentliche Anlagen	988	475	513	48
Subtotal 2	4'208	3'695	513	88
Total	73'059	59'419	13'640	81
Bauzone überlagert mit Freihaltebereich	1336 m2			

Gemäss dem Überbauungsstand vom Mai 2010 beträgt die Reserve an Wohnbauzonen 1.31 ha. Davon ist diejenige Bauzonefläche von 1'336 m2, die mit einem Freihaltebereich überlagert ist, in Abzug zu bringen. Demnach umfasst die nutzbare **Bauzonenreserve ca. 1.18 ha**. Somit wurden seit 1998 ca. 0.52 ha Bauland verbraucht. Dazu wären noch die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohnbauzone mit zwei unnutzbaren Stall-scheunen zu rechnen.

1.3.2 Bauliche Entwicklung 1995-2010

Periode	Neue Gebäude mit Wohnungen
1995	1
1996	1
1997	0
1998	1
1999	0
2000	1
2001	0
2002	1
2003	1
2004	2
2005	1
2006	0
2007	0
2008	0
2009	0
2010	1
1995-2010	10

Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone betrachtet. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht berücksichtigt.

Unmittelbar nach der letzten Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde grosse Investitionen in die Erschliessung von Bauzonen im Bereich des Dorfkerns (Gebiete „Muttarella“ und „Salzengaden“) getätigt. Diese Massnahmen haben zwar zu einer gewissen baulichen Entwicklung und Ansiedlung von neuen Einwohnern beigetragen. So wurde zwischen 1995 und 2005 fast jedes Jahr ein Wohngebäude erstellt. Nach 2005 ist jedoch – abgesehen von verschiedenen Umbauten – nur noch ein Wohngebäude entstanden (2010).

In den betrachteten 16 Jahren wurden gesamthaft 10 neue Wohngebäude erstellt (0.625 Wohngebäude pro Jahr). Das Ausbleiben einer baulichen Entwicklung in den letzten Jahren ist die Folge eines akuten Mangels an verfügbarem Bauland.

1.3.3 Verfügbarkeit von Bauland

Die noch verbliebenen Wohnbauzonenreserven sind gemäss den Abklärungen der Gemeinde praktisch nicht verfügbar. Im Wesentlichen sind dazu folgende Gründe massgebend:

- In ländlichen Gebieten wird Land in der Regel über Generationen hinweg innerhalb der Familie weitervererbt. Somit hat insbesondere das Bauland neben einem materiellen auch einen affektiven und emotionalen Wert. Entsprechend fällt es den Eigentümern schwer, sich von solchen Grundstücken zu trennen. Dies auch weil solche Grundstücke nicht selten an einem überbauten Grundstücksteil angrenzen (Wohngebäude mit Umschwung).
- Aus den gleichen affektiven und emotionalen Gründen wird Bauland oft vorsorglich für die eigenen Nachkommen (Kinder oder Enkel) „reserviert“ und zwar unabhängig davon ob ein konkretes und absehbares Bedürfnis vorliegt oder nicht.
- Grundstücke die durch Erbschaft erlangt wurden sind in der Regel kaum mit Hypotheken belastet. Der „Leidensdruck“ hinsichtlich einer Veräusserung ist deshalb oft nicht vorhanden. Bauland wird deshalb auch als Kapitalanlage betrachtet und deshalb kaum veräussert.
- Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Baulandpreise in ländlichen Gemeinden wird Land gelegentlich von kapitalkräftigen Leuten auch gezielt zur langfristigen Freihaltung der Umgebung von bestehenden Häusern aufgekauft.

Als Folge dieser Verhaltensweisen fehlt - trotz vorhandener Reserve - ein angemessenes Angebot an Bauland. Damit wird der eigentliche Zweck der Bauzonenwidmung, nämlich die Bereitstellung der Ressource Bauland für die Entwicklung der Gemeinde, untergraben. In einer solchen Situation kann die Gemeinde die eigene Entwicklung nicht mehr selber steuern; sie ist vom „Wohlwollen“ der wenigen Eigentümer der knappen Baulandreserven ab-

hängig bzw. sie wird gewissermassen durch diese „fremd bestimmt“. Die Gemeinde ist damit in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Die Nützlichkeit der ansonsten zweckmässigen Ortsplanung ist damit grundlegend in Frage gestellt.

Wenn die Gemeinde die eigene Entwicklung gezielt und wirkungsorientiert steuern will, so hat sie einerseits Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu ergreifen (mittelfristige Massnahme) und andererseits die Bereitstellung von attraktivem und verfügbarem Bauland für die Ansiedlung von Familien mit Kindern (kurzfristige Massnahme) zu prüfen. Zu prüfen wären auch freiwillige Auszonungen, dort wo es aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig erscheint (insbesondere Randgebiete) sowie allfällige Freihaltungen aus Gründen des Ortsbildschutzes (insbesondere im inneren Siedlungsgefüge).

1.4 Nutzung von historische Bauten im Dorfkern

Die Wohnbevölkerung in den historischen Dorfkernen von Conters ist tendenziell einem Überalterungsprozess unterworfen. Die schönen historischen Wohnhäuser in den Dorfkernen sind für Ortsansässige oder junge Familien aufgrund der zu erwartenden Umbau-, Erneuerungs- und Unterhaltskosten kaum erschwinglich und somit wenig attraktiv. Oft gehen solche Häuser durch Erbgang ins Eigentum von auswärtigen Familienangehörigen über und werden in der Folge als Zweitwohnungen genutzt. Sie werden aber auch gelegentlich von kaufkräftigen auswärtigen Interessenten erworben und als Ferienhäuser umgenutzt.

Die gelegentliche Umnutzung solcher Häuser zu Zweitwohnungen kann kaum verhindert werden. Die Gemeinde verfügt zwar über griffige Bestimmungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Gemäss dem rechtskräftigen Art. 28 Baugesetz greifen diese Bestimmungen jedoch erst bei baubewilligungspflichtigen, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen. Eine Anwendung dieser Regelung bereits bei der blossen Umnutzung ohne bauliche Änderungen ist jedenfalls weder politisch noch rechtlich durchsetzbar.

Aus Sicht der Gemeinde ist diese Entwicklung einerseits bedauerlich. Andererseits hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine Ansiedlungspolitik von Ortsansässigen durch die „Zwangsnutzung“ von Altbauten nicht erfolgreich sein kann. Dies weil die Modernisierung von Altbauten für Ortsansässige in der Regel zu kostenintensiv ist. Andererseits hat sich gezeigt, dass die Umnutzung von historischen Bauten durch sanfte Sanierungen seitens von kapitalkräftigen Zweitwohnungsnutzern zumindest aus denkmalpflegerischer Sicht die besseren Resultate liefert.

Die historische Bausubstanz eignet sich somit nicht für eine wirksame Ansiedlungspolitik. Die bisherigen Nutzungsbestimmungen in den alten Dorfkernen haben sich bewährt. Eine weitere Verschärfung fällt daher ausser Betracht.

1.5 Wintersportzonen

Anlässlich der Ortsplanungsrevision von 1996/98 hatte der Gemeindevorstand die Ausscheidung von Wintersportzonen für die bestehenden Skipisten im Gebiet „Conterser Schwendi – Duranna“ sowie für die „Parsennabfahrt“ nach Küblis vorgeschlagen. Aufgrund des Widerstands verschiedener Grundeigentümer hatte der Gemeindevorstand dann auf die Ausscheidung von Wintersportzonen verzichtet. Damals gingen die Opponenten noch davon aus, dass sie bei der Aushandlung von Entschädigungen für Pistenrechte ohne Wintersportzonen eine stärkere Position gegenüber den Bergbahnen hätten.

In der Zwischenzeit hat sich die Situation insofern geändert als die Bergbahnen nicht mehr um jeden Preis bereit sind die „Parsennabfahrt“ zu präparieren und zu betreiben, wenn die Gemeinde nicht die erforderliche Rechtssicherheit durch planerische Massnahmen schafft.

Die Erhaltung der „Parsennabfahrt“ ist für die Gemeinde von grossem Interesse, weil diese zumindest indirekt einen Anschluss des Dorfs an das Skigebiet sicherstellt und damit deren Attraktivität aus touristischer Sicht steigert. Der Gemeindevorstand will daher die Präparierung und Nutzung von Skipisten durch Wintersportzonen öffentlichrechtlich sichern.

1.6 Stärken der Gemeinde

Die Gemeinde Conters hat insbesondere folgende Standortvorteile:

- Landschaftlich attraktive und verkehrsarme Lage
- Wertvolles und intaktes Ortsbild
- Intakte Gesellschaftsstruktur
- Gesunde Finanzsituation
- Relativ tiefer Steuerfuss von 70 %
- Sehr gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren
- Eigene Schule im Dorf
- Dorfrestartaurant

Am 4. Juni 2010 hat die Gemeindeversammlung zudem folgende Beschlüsse mit den entsprechenden Krediten gefasst:

- Einführung eines Mittagstisches als Bestandteil der Tagesschule.
- Einführung eines Spielgruppenbetriebs mit wöchentlich drei halben Tagen.
- Einführung einer Kindergartenabteilung ab dem Schuljahr 2011/12.

Die vielen Anfragen von Interessenten, die in der Gemeinde Wohnsitz nehmen wollen zeigen, dass die Gemeinde Conters ein attraktiver Wohnstandort ist. Entgegen der allgemein verbreiteten Fusionseuphorie zeigt das auch, dass eine kleine ländliche Gemeinde wie Conters die Chance hat auch in Zukunft selbstständig zu bleiben. Dazu braucht es - nebst anderen Massnahmen - auch eine wirksame Siedlungspolitik.

1.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend hat die Prüfung der bisherigen und der in Zukunft möglichen Gemeindeentwicklung folgendes ergeben:

- Nach ca. 15 Jahren bedarf die Ortsplanung einer punktuellen Überprüfung und Anpassung.
- Ohne Gegenmassnahmen ist die Gemeinde einerseits von Überalterung und andererseits von Schrumpfung der Bevölkerung bedroht. Treffen diese Entwicklungen ein, riskiert die Gemeinde die eigene Attraktivität und somit die Eigenständigkeit zu verlieren.
- Bezüglich der Bereitstellung von Bauzonen als eine der wichtigen Ressourcen für die Gemeindeentwicklung hat sich die rechtskräftige Ortsplanung nur teilweise bewährt. Dies weil die vorhandenen Bauzonenreserven nicht verfügbar sind. Als Folge davon ist die Entwicklung der Gemeinde blockiert bzw. sie ist fremdbestimmt.
- Die alte Bausubstanz in der Dorfkernzone ist für eine wirksame Ansiedlungspolitik ungeeignet. Die Umnutzung von schützenswerten historischen Bauten in der Dorfzone zu Zweitwohnungen kann und soll nicht stärker gebremst werden als bisher.
- Die bestehenden Skipisten (Skigebiet Parsenn, Parsennabfahrt) sind von touristischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Sie sind öffentlichrechtlich sicherzustellen.
- Die Gemeinde Conters hat viele Stärken. Wenn diese genutzt und die richtigen Leitplanken gesetzt werden, kann Conters auch in Zukunft als eigenständige Gemeinde erfolgreich weiter existieren.

2 Zielsetzungen

Gestützt auf die obige Auslegeordnung hat sich die Gemeinde für die Überarbeitung der Ortsplanung folgende Ziele gesetzt:

1. Conters ist und will eine eingeständige ländliche Wohngemeinde bleiben (Attraktivitäts- und Motivationsfaktor).
2. Conters will die kritische Grösse von 250 Einwohnern erreichen und erhalten (Voraussetzung für eine funktionierende Dorfgemeinschaft). Dazu ist eine aktive Ansiedlungspolitik erforderlich.
3. Conters strebt die Erhaltung einer gesunden Bevölkerungsstruktur an (auch Bedingung für den Erhalt der Infrastruktur). Dazu sind kurzfristig Familien mit Kindern anzusiedeln.
4. Conters will die bestehende Infrastruktur erhalten und ausbauen, insbesondere die Dorfschule als Tagesschule mit Mittagstisch, den Kindergarten und die Spielgruppe (entscheidende Attraktivitätsfaktoren für Familien).
5. Conters will die Voraussetzungen für die langfristige Erhaltung der vorhandenen Wintersportanlagen schaffen (Grundlage für eine sanfte Tourismuswirtschaft).

3 Massnahmenkatalog

Zur Erreichung obiger Ziele will die Gemeinde den Zuzug von neuen Einwohnern, insbesondere von Familien mit Kindern fördern. Nur so können die demografische Entwicklung langfristig positiv beeinflusst werden und die für kleine ländliche Gemeinden typischen Folgeerscheinungen (bekannt als Negativspirale) abgewendet werden wie z. B. Überalterung der Gesellschaft, Schliessung der Schule und Kindergarten, Verlust von weiteren Versorgungsinfrastrukturen, sinkende Steuereinnahmen, Schwierigkeiten bei der Besetzung von Ämtern usw. Zu diesem Zweck sollen folgende Rahmenbedingungen geschaffen bzw. folgende Massnahmen ergriffen werden:

- Stärkung der Schule durch Angebot einer regionalen Tagesschule (kurzfristige Massnahme; Projekt beschlossen und im Aufbau).
- Bereitstellung von Bauland für die Ansiedlung von Familien mit Kindern in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns Conters in Form eines kleinen kompakten Wohnquartiers (kurzfristige Massnahme). Das Bauland hat folgende Kriterien zu erfüllen:
 - Attraktive Wohnlage mit direkter Anbindung an den Dorfkern
 - Uneingeschränkt verfügbares und erschlossenes Bauland
 - Im regionalen Vergleich preisgünstiges Bauland
 - Das neue Wohnquartier soll die Ziele der Nachhaltigkeit im Hochbau gemäss SIA-Ordnung 112/1 anstreben, das heisst:

- Gesellschaft: Quartierstruktur, die räumliche Identität und hohe Wohnqualität sichert (Anbindung am Dorfkern, attraktiver öffentlicher Raum, gute Aussicht und Besonnung, angemessener Umschwung, Individualität)
- Wirtschaft: Lagequalität der Bauten und Gebäudestrukturen die langfristig den Wert erhalten (Flexibilität der Strukturen, niedrige Kosten im Betrieb und Unterhalt)
- Umwelt: Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holzbauweise), niedriger Energiebedarf, optimierter Landverbrauch.
- Förderung der Verfügbarkeit von bereits eingezonten Baulandreserven (mittel- bis langfristige Wirkung).
- Sicherung der bestehenden Skipisten durch die Ausscheidung von Wintersportzonen.

4 Aussprache mit dem Amt für Raumentwicklung

Anlässlich einer Aussprache zwischen der Gemeinde und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 22. Mai 2007 wurden die Ausgangslage sowie die Ziele und Massnahmen der Gemeinde erörtert. Seitens des ARE wurden als Voraussetzung für die Prüfung von Neueinzonungen folgende Rahmenbedingungen formuliert:

- Die Gemeinde hat darzulegen, dass sie alle möglichen Vorkehrungen getroffen hat, um die bestehenden Baulandreserven verfügbar zu machen.
- Prüfung von Auszonungen als Ersatz für Einzonungen (an Randlagen).
- Prüfung von Überlagerungen mit Freihalteflächen (z. B. über Gärten im Dorfkern)
- Im Sinne eines einmaligen und unpräjudiziellen Kompromisses kann sodann eine Erweiterung der Bauzonenreserven bis zu dem von der Regierung im Jahre 1998 beschlossenen Masses von 1.7 ha in Betracht gezogen werden. Das bedeutet im Vergleich zum heutigen Stand eine Neueinzonung von **max. ca. 0.5 ha**.
- Neueinzonungen haben den Kriterien des Kantonalen Richtplans RIP2000 zu genügen:
 - Leitbild, Zielvorstellungen
 - In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
 - Bedarfsnachweis
 - Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
 - Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
 - Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes
- Das Baugesetz ist an das neue KRG anzupassen

- Das im Sinne von Reservebaugebiet ausgeschiedene Übrige Gemeindegebiet ist aufzuheben (Zuordnung zur Landwirtschaftszone).

5 Konzept Baulandmobilisierung

5.1 Sachverhalt

Wie bereits ausgeführt, verfügt die Gemeinde zwar über Baulandreserven von ca. 1.2 ha. Diese stehen jedoch gemäss den Abklärungen der Gemeinde zur Zeit nicht unmittelbar für die Überbauung zur Verfügung. Die ausgeschiedenen Baulandreserven sind durchwegs ganz oder weitgehend erschlossen und wären bezüglich ihrer Lage für eine Überbauung geeignet. Im Gebiet „Muttarella“ wurde vor einigen Jahren eine Quartierplanung durchgeführt und anschliessend wurde das Gebiet voll erschlossen. Ebenso wurde das Gebiet „Salzengaden“ durch eine neue Strasse erschlossen. Trotz dieser Anstrengungen der Gemeinde konnte die Baulandreserve nur in einem kleinen Mass mobilisiert werden.

Das Problem der Baulandverfügbarkeit will der Gemeindevorstand nun angehen und hat deshalb die nachfolgenden Möglichkeiten zur Mobilisierung der noch vorhandenen Baulandreserven geprüft.

5.2 Auszonung

Auf Auszonungen will die Gemeinde zumindest vorläufig verzichten. Aufgrund der Lage und der Eignung sowie des hohen Erschliessungsgrads der betroffenen Bauzonenreserven erscheint eine solche drastische Massnahme zum jetzigen Zeitpunkt als wenig angebracht und zwar aus folgenden Hauptgründen:

- In verschiedenen Fällen befinden sich die betroffenen Landflächen im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Eine Auszonung würde teilweise zu unzweckmässigen und vermutlich auch unzulässigen Baulücken führen.
- In verschiedenen Fällen wurden bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision Teilrückzonungen (Nichteinzonungen) vorgenommen. Somit ist die politische Durchsetzbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen von Treu und Glauben zumindest fraglich.
- Schliesslich ist die Gefahr allfälliger Entschädigungsforderungen wegen materieller Entzerrung mit aufwendigen Gerichtsverfahren nicht gänzlich auszuschliessen.

5.3 Überlagerung mit Freihaltebereichen

Die Überlagerung von bestehenden Teilflächen von Bauzonen mit Freihaltebereichen eignet sich grundsätzlich nur dort, wo besondere Ortsbildansichten oder Siedlungsinnenräume vor Überbauungen freigehalten werden sollen, die betreffenden Flächen aber trotzdem zum weitgehend überbauten Gebiet gehören und deshalb nicht ausgezont werden können.

Nach Auffassung der Gemeinde eignet sich dafür einzig die Teilparzelle Nr. 501 (Garten/Umschwung zu einer historischen Baute) im Umfang von 427 m² im Gebiet „Muttarella“.

5.4 Quartierplanung

Die Durchführung von Quartierplanungen mit anschliessender Realisierung der Erschliessungswerke und Kostenüberwälzung auf die Grundeigentümer fällt ebenfalls ausser Betracht. Dies weil die betroffenen Gebiete bereits ganz oder weitgehend erschlossen sind bzw. soweit erforderlich bereits Quartier- und Erschliessungsplanungen durchgeführt worden sind.

5.5 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Der Gemeindevorstand hat sich schliesslich für die gezielte Einführung der „Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit“ nach dem „Modell Rothenbrunnen“ entschieden (vgl. Anhang A, Auszug aus Regierungsbeschluss Nr. 133 vom 23. Februar 2010 i. S. Genehmigung Baugesetz Rothenbrunnen).

Unüberbaute Parzellen oder Teilflächen von teilüberbauten Parzellen, die ohne weiteres abparzelliert und selbstständig überbaut werden können werden zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Zonenplan speziell bezeichnet. Die betroffenen Grundeigentümer werden dadurch verpflichtet, das Bauland innerhalb von 8 Jahren zonengemäss der Überbauung zuzuführen (Baupflicht). Erfolgt dies nicht, so kann die Gemeinde (sie muss nicht), bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs und eines überwiegenden öffentlichen Interesses, das Land gegen Bezahlung des amtlichen Verkehrswerts übernehmen. Im Falle einer Übernahme ist die Gemeinde verpflichtet, das Land umgehend der Überbauung zuzuführen (vgl. Art. 21 Baugesetz). Gesamthaft werden 9'646 m² Baulandreserven mit dieser Regelung überlagert.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2008 hat die Gemeinde alle betroffenen Grundeigentümer schriftlich über den geplanten Erlass einer „Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit“ orientiert und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Von der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme wurde nicht Gebrauch gemacht. Hingegen durfte der

Gemeindevorstand anhand von zahlreichen persönlichen Gesprächen feststellen, dass das Verständnis für die vorgesehene Regelung bei den Betroffenen weitgehend vorhanden ist. Die Mehrheit bringt insbesondere Verständnis dafür auf, dass die mittel- und längerfristige Gemeindeentwicklung nicht durch die Hortung von eigens für die Überbauung ausgeschiedenes Bauland verhindert werden darf.

6 Konzept Neueinzonungen

6.1 Wohnquartier „Plaus“

6.1.1 Standortwahl

Im März 2008 hat die Gemeinde via öffentliche Ausschreibung die Bevölkerung eingeladen, Vorschläge für die Bereitstellung von Bauland an gut geeigneter Lage zu unterbreiten bzw. allfällige eigene Bauwünsche bekannt zu geben.

Die eingegangenen Vorschläge wurden hinsichtlich ihrer Eignung (Lage, Topographie, Einordnung, Synergien), Grösse und Erschliessung bzw. Erschliessbarkeit geprüft. Schliesslich hat sich der Gemeindevorstand einstimmig für den Standort „Plaus“ entschieden.



Der Standort „Plaus“ weist folgende Vorteile auf:

- Die Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 542 und 543 im Halte von 4'068 m² ist bereit das Land der Gemeinde zu einem günstigen Preis zu verkaufen. Der entsprechende Kaufvertrag wurde vorsorglich bereits abgeschlossen vorbehältlich der Zustimmung der

Gemeindeversammlung und der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch die Regierung.

- Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin der Parzelle Nr. 470. Somit kann die Gemeinde über ein zusammenhängendes Grundstück verfügen und ihre Ansiedlungspolitik gezielt umsetzen.
- Das Gebiet ist bezüglich Aussicht, Besonnung und Topographie für eine kleine Wohnüberbauung gut geeignet.
- Das Gebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohnquartier „Muttarella“ und anschliessend an den Dorfkern von Conters an. Von „Plaus“ aus sind der Dorfkern, die Schule, die Gemeindekanzlei, das Dorfrestaurant und die Postautohaltestelle in kurzen Distanzen von 150 bis 250 m bequem über eine nahezu ebene Quartierstrasse erreichbar.
- Das Gebiet ist grob erschlossen. Die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation sind am Rand des Quartiers vorhanden. Eine bestehende, einfache Quartierstrasse führt bis an den Rand des Quartiers und muss nur geringfügig verlängert und massvoll ausgebaut werden. Die Feinerschliessung lässt sich somit relativ einfach und kostengünstig realisieren.

6.1.2 Nutzungs-, Bauungs- und Erschliessungskonzept

Das Gebiet „Plaus“ grenzt im Osten an bestehendes Wohngebiet, im Süden an Wiesland, im Westen an einem Landwirtschaftsbetrieb und im Norden an die Kantonsstrasse. Aufgrund verschiedener Studien hat sich die Gemeinde für den nachfolgend beschriebenen Nutzungs-, Bauungs- und Erschliessungskonzept entschieden (vgl. Anhang B, Bauungs- und Erschliessungsstudie, Grundriss und Schnitt):

Standort für öffentliche Bauten und Anlagen

Entlang der Kantonsstrasse ist eine für eine öffentliche Parkierungsanlage bestimmte Zone für öffentliche Anlagen rechtskräftig ausgeschieden. Aufgrund der Geländeform (relativ steile Böschung erfordert Stützmauern) und des Anstosses an die Kantonsstrasse (Zufahrt) ist die Realisierung dieser Parkierungsanlage sehr fragwürdig. Abklärungen beim Tiefbauamt haben ergeben, dass die Bewilligung für eine Senkrechtparkierung kaum möglich wäre.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb den bisher geplanten Parkplatz aufzuheben und diesen anstatt dessen weiter östlich auf einer unteren Geländeterrasse der Parzelle Nr. 543 anzuordnen. Die Strassenerschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 203. Der Standort könnte auch für die Ansiedlung eines kleinen Gemeindewerkhofs oder einer zentralen Holzschnitzelheizung Verwendung finden. Diese Fläche von 608 m² wird deshalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Wohnquartier

Die Parzellen Nr. 470 und 542, ein Grossteil der Parzelle Nr. 543 sowie ein Teil der Parz. Nr. 203 werden einer Wohnzone für Einheimische mit einer Gesamtfläche von 4'026 m² zugewiesen. Zwischen den Parzellen Nr. 543 und 203 findet ein flächengleicher Landabtausch. Demnach tritt die Gemeinde den nicht eingezonten Teil der Parz. Nr. 543 dem Eigentümer der Parz. Nr. 203 ab. Im Gegenzug tritt der Eigentümer der Parz. Nr. 203 ein Teil seiner Parzelle der Gemeinde ab. Durch diesen Landtausch kommt der Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebs auf der Parzelle Nr. 203 zu Landwirtschaftsland in unmittelbarer Nähe seines Betriebs. Das von der Gemeinde übernommene Land wird der Bauzone zugewiesen.

In der Wohnzone für Einheimische sind Wohnbauten als Eigenheime zu erstellen und als Erstwohnungen zu nutzen. Die Vermietung von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässige Personen ist zulässig, doch dürfen die hierfür bestimmten Räume 30 % der realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Ein Verkauf von Wohneinheiten zur Nutzung als Zweitwohnung ist nicht zulässig (vgl. Art. 18 Baugesetz).

Das geplante Wohngebiet liegt auf der oberen Geländeterrasse auf der Höhe des östlich angrenzenden Wohnquartiers. Die Bebauung soll entlang der Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrassen entwickelt werden und ermöglicht die Realisierung von vier individuellen Wohnbauten oder allenfalls auch einer dichteren Bebauung.

Erschliessung

Der Standort für öffentliche Bauten und Anlagen wird über die bestehende Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb erschlossen. Das künftige Wohngebiet wird über die bestehende Quartierstrasse „Plaus“ bzw. im oberen Teil über eine bestehende Zufahrt erschlossen. Diese Quartierstrasse „Plaus“ muss geringfügig verlängert und massvoll ausgebaut werden. Die Machbarkeit des Ausbaus wurde durch den Gemeindeingenieur geprüft und ist gegeben. Der genaue Ausbaustandard wird im Rahmen der Quartierplanung (Folgeplanung) festgelegt werden. Es ist jedoch absehbar, dass der Ausbau der bestehenden Strasse die geringfügige Beanspruchung von Landflächen bei den anstossenden Bauparzellen erfordern wird. Die Geländeverhältnisse sind jedoch relativ einfach, weshalb mit günstigen Erschliessungskosten gerechnet werden kann.

Ein kurzer Fussweg in der Verlängerung der geplanten Quartierstrasse stellt die Verbindung zum geplanten Parkplatz sowie mit dem bestehenden öffentlichen Fuss- und Wanderweg nach „Cafrida“ her. Die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation sind am Rand des Quartiers vorhanden. Der Anschluss an diese Leitungen ist mit wenig Aufwand realisierbar.

6.2 Wohnzone „Muttarella“

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 207 will umgehend ein Eigenheim als Hauptwohnung erstellen. Er hat mit der Gemeinde einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, wonach im Falle einer Einzonung das Grundstück innerhalb von max. 6 Jahren zonengemäss überbaut werden muss. Bei Nichterfüllung der Verpflichtung ist die Gemeinde berechtigt, das Land zu einem limitierten Preis von Fr. 40.-/m² zu übernehmen.

Die geplante Einzonung umfasst eine Fläche von 490 m². Der Standort ist voll erschlossen und liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

7 Grundlagen

7.1 Bauzonenstatistik

7.1.1 Gesetzliche Anforderungen / Praxis

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone).

7.1.2 Stand der Überbauung (revidierter Zonenplan)

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m2	m2	m2	%
Dorfzone	33'984	30'940	3'044	91
Wohnzone	33'692	23'816	9'876	71
Wohnzone für Einheimische	4'516		4'516	
Subtotal 1	72'192	54'756	17'436	76
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3'785	3'267	608	84
Zone für öffentliche Anlagen	1'398	372	1'026	27
Subtotal 2	5'273	3'639	1'634	69
Total	77'465	58'395	19'070	75
Nicht überbaute Bauzone überlagert mit Freihaltebereich: 1'694 m2				

Gemäss der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung beträgt die Reserve an Wohnbauzonen 1.74 ha. Davon ist diejenige unüberbaute Bauzonefläche von 1'694 m2 in Abzug zu bringen, die mit einem Freihaltebereich überlagert ist. Demnach umfasst die nutzbare **Wohnbauzonenreserve 1.57 ha**. Dazu wären die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohnbauzone mit noch zwei umnutzbaren Stallscheunen zu rechnen.

7.1.3 Bedarfsprognose nach der Trendmethode

In den letzten 16 Jahren wurden im Durchschnitt 0.625 Wohngebäude pro Jahr erstellt (vgl. Ziff. 1.3.2 Bauliche Entwicklung)

Betrachtung nach Neubauten			
Beizugsperiode	Wohngebäude	Wohngebäude	Bedarf für 15 Jh.
Jahre	Total	pro Jahr	bei 800m ² /Whgb.
1995-2010	10	0.625	0.75 ha

Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre beläuft sich der theoretische Trendbedarf an Bauzonen für die nächsten 15 Jahre auf ca. 0.75 ha. Geht man von einem Überbauungsgrad von 75 % aus, so kann der Bedarf auf ca. 1.0 ha angesetzt werden. Somit beträgt der **Trendbedarf ca. 1.0 ha**. Demgegenüber umfasst die **Wohnbauzonenreserve 1.57 ha**.

Aufgrund des akuten Mangels an verfügbarem Bauland in den letzten Jahren ist die vorliegende Trendbedarfsberechnung mit grossen Vorbehalten zu betrachten. Wäre die Verfügbarkeit höher gewesen, so wäre die bauliche Entwicklung stärker gewesen und entsprechend würde der Trendbedarf höher ausfallen. In jedem Fall wird mit der ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserve von 1.57 ha bzw. mit einer Neueinzonung von 0.45 ha das vom ARE in Aussicht gestellte Mass von max. 1.7 ha bzw. von 0.5 ha (vgl. Ziff. 4 Aussprache mit dem ARE) nicht ausgeschöpft.

8 Richtplanung

8.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Für die vorliegende Revision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant.

8.2 Räumliche Entwicklung in Graubünden (Kap. 2.3)

Conters ist folgenden Raumtypen zugeordnet:

- Tourismusraum
- Ländlicher Raum

Für die vorliegende Planung ist das Kapitel 5.2.1 Siedlungsgebiet von Bedeutung.

8.3 Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)

Als prioritäre strategische Ausrichtung verlangt der RIP2000 eine **Siedlungsentwicklung nach innen** in Verbindung mit der **Förderung der Baulandverfügbarkeit**. Diese Forderung erfüllt die Gemeinde indem sie eine griffige Regelung über die Sicherstellung der Verfügbarkeit von bereits eingezontem Bauland einführt (vgl. Ziff. 5 Konzept Baulandmobilisierung).

An neue Einzonungen sowie **Erweiterungen des Siedlungsgebietes** stellt der RIP2000 besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und

wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende **Anforderungen** gebunden:

- a. Leitbild, Zielvorstellungen
- b. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- c. Bedarfsnachweis
- d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- e. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- f. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die geplanten Einzonungen erfüllen die Anforderungen des RIP 2000 folgendermassen:

- Die geplanten Einzonungen erfolgen in einem mehrheitlich grob erschlossenen Gebiet, womit Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen optimal genutzt werden können.
- Die Gemeinde hat klare Zielvorstellungen (vgl. Ziff. 2 Zielsetzungen). Diese beruhen auf einer umfassenden Auslegeordnung (vgl. Ziff. 1 Anlass der Revision und Auslegeordnung).
- Die Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept ist nicht möglich, weil ein solches noch nicht vorliegt. Aufgrund der geringen Grösse der geplanten Einzonung ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass ein späteres Siedlungskonzept präjudiziert wird.
- Der Bedarf nach einer bescheidenen Neueinzonung findet seine Begründung in der prekären Situation auf dem Baulandmarkt (mittelfristig fehlende Verfügbarkeit) sowie in den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde, wonach Conters kurz- bis mittelfristig die Einwohnerzahl erhöhen und längerfristig eine gesunde Bevölkerungsstruktur erhalten will und muss.
- Ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt für das Gebiet „Plaus“ vor (vgl. Anhang B, Bebauungs- und Erschliessungsstudie). Die konkrete Gestaltung wird im Rahmen eines Quartierplans festgelegt.
- Der Einzonung stehen keine überwiegenden Interessen des Natur-, Landschafts- oder Ortsbildschutzes entgegen.
- Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Landes ist vollumfänglich gesichert. Das künftige Bauland in „Plaus“ wird von der Gemeinde gekauft (öffentlich beurkundeter Kaufvertrag liegt vor). Im Gebiet „Muttarella“ ist die Verfügbarkeit durch einen Kaufrechtsvertrag mit dem Eigentümer geregelt.

9 Verfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 8. April 2011 hat das ARE das Revisionsprojekt mit einigen Empfehlungen und Hinweisen positiv beurteilt.

Das Anliegen des ARE, die Ortsplanung einer generellen Überarbeitung insbesondere hinsichtlich Trockenwiese und –weiden, Naturschutz, Wald und Gefahrenzonen sowie Aktualisierung der Pläne wird die Gemeinde in einem späteren Zeitpunkt prüfen.

9.2 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 6. August bis 4. September 2011 öffentlich aufgelegt. Von dieser Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzureichen haben verschiedene Grundeigentümer Gebrauch gemacht. Aufgrund der eingegangenen Eingaben hat der Gemeindevorstand folgende wesentliche Änderungen der Ortsplanungsvorlage beschlossen:

- **Wohnzone für Einheimische Plaus:**
Anpassung der Bauzonengrenze aufgrund eines flächengleichen Abtauschs bei den Parzellen Nr. 543 / 203.
- **Zone für öffentliche Anlagen:**
Anpassung der Abgrenzung im Bereich der Parz. 446.
- **Freihaltebereich:**
Streichung des Freihaltebereichs auf der Parz. Nr. 502.
- **Wintersportzonen:**
Anpassung in den Gebieten Gaudagrat und unterhalb der Conterser Schwendi gemäss den Angaben der Bergbahnen.
Anpassung im Bereich der Parz. Nr. Parz. 566 in Brunnen.
- **Baugesetz:**
Ergänzung der Vorschriften über die Erstwohnungsanteile mit Regelungen bei Härtefällen (Art. 30).
Streichung der Regelung über Minergiestandard in der Wohnzone für Einheimische (Art. 18).

10 Inhalt der Planung

10.1 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz aus dem Jahre 1996/98 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vor allem in formeller Hinsicht überarbeitet, an das neue KRG angepasst und ergänzt. Die materiellen Inhalte wurden hingegen weitgehend vom bisherigen Baugesetz übernommen.

Als grundlegend neu sind folgende Änderungen zu erwähnen:

- Wohnzone für Einheimische mit besonderen Vorschriften (Art. 18)
- Wintersportzone (Art. 19)
- Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Art. 21)

Im übrigen ist das Baugesetz selbsterklärend.

10.2 Zonenplan 1 : 1000 / 10000

10.2.1 Bauzonen

Die Bauzonen wurden im Wesentlichen wie folgt abgeändert:

- **Dorfzone:** Anpassung im Gebiet „Salzengaden“ als Folge der neu gebauten Erschliessungsstrasse.
- **Wohnzone:** Kleinere Anpassungen.
- **Wohnzone für Einheimische:** Neue Ausscheidung in den Gebieten „Plaus“ und „Muttarella“ (vgl. Ziff. 6, Konzept Neueinzonungen). Total 4'516 m².
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
Neue Ausscheidung im Gebiet „Plaus“ für öffentlichen Parkplatz als Ersatz für bestehende Zone entlang der Kantonsstrasse (vgl. Ziff. 6.1, Wohnquartier Plaus). Total 608 m².
Anpassung im Gebiet „Salzengaden“ als Folge der neu gebauten Erschliessungsstrasse.
- **Zone für öffentliche Anlagen**
Parzelle Nr. 459: Anpassung an die neue Vermessung.
Parzelle Nr. 446: Neuausscheidung für einen Holzlagerplatz mit 681 m². Diese Parzelle wird bereits seit einigen Jahren als Holzlagerplatz genutzt. Der Standort liegt optimal und dürfte in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Der Eigentümer ist bereit, das Land der Gemeinde zu verkaufen.
Parzelle Nr. 579: Diese Parzelle ist nicht selbständig überbaubar. Sie soll für die Erstellung einiger öffentlicher Parkplätze verwendet werden.

10.2.2 Landwirtschaftszone

Die bisher der Zone übriges Gemeindegebiet im Sinne von Richtplanbaugebiet zugewiesenen Flächen im Bereich der Siedlung werden der Landwirtschaftszone zugeordnet. Diese Korrektur hat keine besonderen Konsequenzen zur Folge. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass die ausgeschiedenen Bauzonenreserven gross genug bemessen sind und darüber hinaus keine weiteren Reservebaugebiete bestehen. Das bedeutet aber nicht, dass spätere Neueinzonungen gänzlich ausgeschlossen sind.

Im Weiteren werden verschiedene Kleinstflächen im Bereich der neu ausgeschiedenen Wintersportzonen aus der Forstwirtschaftszone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

10.2.3 Weitere Zonen

- **Wintersportzone:** Die Wintersportzone umfasst die bestehenden Pisten im Skigebiet „Parsenn“ sowie die „Parsennabfahrt“ nach Küblis. Die Wintersportzone regelt die Freihaltung des Geländes bzw. die Nutzbarkeit für die Ausübung des Wintersports.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Die Flächen der in der Zwischenzeit erstellten Strassen „Muttarella“ und „Salzengaden“ werden der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

10.2.4 Weitere Planinhalte

- **Quartierplanpflicht:** Das Quartier „Plaus“ unterliegt der Quartierplanpflicht. Im Rahmen einer Folgeplanung werden die Gestaltung, die Erschliessung, der Landerwerb, die Landumlegung und der Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten geregelt.
- **Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit:** Die unüberbauten Parzellen oder Parzellenteile, die selbstständig überbaut werden können werden mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit überlagert (vgl. Ziff. 5.5 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit). Total 9'646 m².

10.3 Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Generelle Gestaltungsplan wurde mit folgenden Regelungen ergänzt:

- **Schützenswerte Bauten:** Beim Stall auf der Parzelle Nr. 508 handelt es sich um den letzten noch erhaltenen, freistehenden Sommerstall in der Gemeinde. Beim Stall auf der Parzelle Nr. 525 handelt es sich um den ältesten noch erhaltenen Stall in der Gemeinde (datiert 1557). Diese beiden Objekte von kulturhistorischem Wert werden als schützenswerte Bauten bezeichnet.

Freihaltebereich: Die Teilparzelle Nr. 501 ist für eine sinnvolle Überbauung ungeeignet. Hingegen ist sie Teil des wichtigen Aussenraums im bauhistorisch wertvollen Quartier „Geissstafel“. Diese Fläche im Umfang von 427 m² wird mit einem Freihaltebereich überlagert.

10.4 Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan wird im Gebiet „Plaus“ wie folgt ergänzt:

- **Projektierte Erschliessungsstrasse:** Die bestehende Erschliessungsstrasse wird entsprechend der Bebauungsstudie verlängert und massvoll ausgebaut.
- **Projektierter Fuss- und Wanderweg:** In der Verlängerung der geplanten Erschliessungsstrasse wird eine Fusswegverbindung mit dem bestehenden Fuss- und Wanderweg sowie mit dem geplanten öffentlichen Parkplatz „Plaus“ festgelegt.
- **Projektierte Wasserversorgung / Kanalisation:** Die erforderlichen Leitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation für die Feinerschliessung des Quartiers „Plaus“ werden im Plan festgelegt.

Chur, 28. Juli 2010 / 26. Juli 2011 / 22. November 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM