

Gemeinde Conters i.P.

Ortsplanungsrevision, Überarbeitung



Planungs- und Mitwirkungsbericht



Ortsplanungsrevision Conters i.P., Überarbeitung

1. Ausgangslage

Am 29. März 1997 hat die Gemeindeversammlung Conters die Totalrevision der Ortsplanung mit zahlreichen Aenderungen gegenüber dem vom Gemeindevorstand und der Planungskommission unterbreiteten Vorschlag beschlossen.

Mit Beschluss Nr. 328 vom 18. Februar 1997 genehmigte die Regierung die Totalrevision der Ortsplanung mit Vorbehalten, Rückweisungen und Empfehlungen. Im wesentlichen verlangte bzw. empfahl die Regierung die Ueberarbeitung der Ortsplanung in folgenden Punkten:

- *Baugesetz*: Ueberarbeitung Art. 58 (Waldabstand)
- *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000*: Reduktion der Bauzonenreserven auf ein Mass von max. 1.7 ha. Prüfung der Waldabgrenzung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes „Camp/Schattau“. Bezeichnung von schützenswerten Hecken und Feldgehölzen.
- *Genereller Erschliessungsplan 1:1000*: Anpassung gemäss Aenderungen des Zonenplanes. Überprüfung der Erschliessung im Gebiet „Calmant-Ruhanahus“.
- *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000*: Anpassung der Quellschutzzone „Tug“. Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone im Gebiet „Durannapass“. Anpassung der Landschaftsschutzzone im Bereich der Landquart. Ausscheidung von Naturschutzzonen für die Flachmoore „Chrüzrieder“ und „Stäfishwendli“. Ausscheidung einer Archäologiezone im Gebiet „Fadamalans“. Bezeichnung von schützenswerten Hecken und Feldgehölzen. Ausscheidung von Wintersportzonen für die bestehenden Skipisten.

2. Ablauf der Revision, Orientierung und Mitwirkung der Betroffenen

Gestützt auf dem Beschluss der Regierung nahm der Gemeindevorstand zusammen mit der Planungskommission im Mai 1997 die Ueberarbeitung der Ortsplanung in Angriff und erarbeitete in verschiedenen Sitzungen einen Revisionsvorschlag.

In der Zeit vom 19. September bis 18. Oktober 1997 wurden die revidierten Planungsmittel öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit wurden dem Gemeindevorstand zwei Abänderungsanträge eingereicht. Diese konnten nur teilweise berücksichtigt werden.

3. Inhalt der Revision

3.1 Zonenplan 1:1000

3.1.1 Bauzonenreduktion

Bei der schwierigen Aufgabe der Reduktion der Bauzonen liessen sich der Gemeindevorstand und die Planungskommmission - im Bewusstsein, dass eine vollständig gerechte Lösung nicht möglich ist - von folgenden Grundsätzen leiten:

- Der Revisionsvorschlag, welcher vom Gemeindevorstand und der Planungskommmission am 29. März 1997 der Gemeindeversammlung unterbreitet wurde, gilt als Leitlinie.
- Reduktionen sind so vorzunehmen, dass die verbleibenden Bauzonen eine siedlungsbaulich und raumplanerisch sinnvolle Lösung bilden. Restflächen müssen überbaubar sein.
- Reduktionen sind möglichst am Siedlungsrand vorzunehmen und wo die Erschliessung nicht oder nur teilweise vorliegt.
- Wo möglich und sinnvoll, sind die nicht eingezonten Flächen dem Reservebaugebiet, d. h. dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Die restlichen Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Im einzelnen wurden folgende Reduktionen vorgenommen:

- *Brunnen*: Die Parzelle Nr. 401 wurde während der Gemeindeversammlung vom 29. März 1997 neu eingezont. Es handelt sich um eine nicht erschlossene Fläche, die keinen Zusammenhang mit der gewachsenen Siedlung hat. Sie wurde deshalb nicht eingezont. Ein Teil der Fläche wurde dem Reservebaugebiet zugewiesen. Dazu wurde das bestehende übrige Gemeindegebiet verlängert.

Bei der Bauzone auf der Parzelle Nr. 29 handelt es sich um eine altrechtliche Bauzone. Sie wurde so reduziert, dass der Bau eines Wohngebäudes noch möglich ist. Die restliche Fläche wurde dem Reservebaugebiet zugewiesen.

- *Calmant*: Der Freihaltebereich über einen Teil der Parzelle Nr. 423 gemäss ursprünglichem Vorschlag wurde wieder aufgenommen. Es handelt sich um eine steile Halde, die kaum überbaubar ist.

Die Bauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 432 wurde so verkleinert, dass der Bau eines Wohngebäudes noch möglich ist. Eine Nichteinzonung kommt nicht in Frage, weil sonst eine Punktbauzone zurückbleiben würde.

- *Malutt*: Die Bauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 434 wurde so verkleinert, dass der Bau eines Wohngebäudes noch möglich ist.

Die Bauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 437 wurde so verkleinert, dass der Bau zweier Wohngebäude noch möglich ist.

Die kaum überbaubare Teilfläche der Parzelle Nr. 439 wurde der Landwirtschaftszone

zugewiesen.

Die Parzelle Nr. 538 wurde kürzlich überbaut und kann somit als reduzierte Bauzonenfläche betrachtet werden.

- *Chilchaguot*: Die Bauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 447 wurde so verkleinert, dass der Bau eines bis zwei Wohngebäude noch möglich ist.
- *Hans Birchersch Hus*: Die bereits genutzte Fläche der Parzelle Nr. 459 wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Fläche gilt nicht als Bauzonenreduktion.
- *Muttelti*: Die Bauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 462 wurde so verkleinert, dass der Bau eines bis zwei Wohngebäude noch möglich ist.
- *Plaus*: Die schlecht erschlossenen Teilflächen der Randparzellen Nr. 542, 456 und 470 wurden dem Reservebaugebiet zugewiesen.
- *Josengaden*: die Parzellen Nr. 491 und 492 sind zu klein um selbstständig überbaut zu werden. Im Rahmen eines zukünftigen Quartierplans im Gebiet Uf em Tobel kann hingegen die Ueberbaubarkeit dieser Parzellen geregelt werden. Die Parzellen wurden deshalb dem Reservebaugebiet zugewiesen.
- *Uf em Tobel*: Bei den Teilflächen der Parzellen Nr. 519 und 524 handelt es sich um Randflächen, die im Rahmen eines zukünftigen Quartierplans Uf em Tobel überbaut werden können. Diese Flächen wurden zusammen mit den bereits überbauten Parzellen Nr. 525 und 526 dem Reservebaugebiet zugewiesen.

Die Bilanz der getätigten Bauzonenreduktionen sieht folgendermassen aus:

Bereits überbaute Flächen	0.0660	ha
Nichteinzonung von unüberbauten Flächen	0.5790	ha
<i>Nichteinzonung von mit Ställen überbauten Flächen*</i>	<i>0.0830</i>	<i>ha</i>
<i>Nichteinzonung von bereits genutzten Flächen*</i>	<i>0.0330</i>	<i>ha</i>
<u>Nicht überbaubar durch Freihaltung</u>	<u>0.1350</u>	<u>ha</u>
<u>Total Bauzonenreduktion</u>	<u>0.7800</u>	<u>ha</u>

**Hinweis: die mit Ställen überbauten oder genutzten Flächen können nicht als eigentliche Bauzonenreduktionen angerechnet werden, weil diese Flächen im Stand der Ueberbauung als bereits überbaute Flächen ausgewiesen sind.*

Die Zone für öffentliche Anlagen für einen öffentlichen Parkplatz im Gebiet Schattau wurde gestrichen. Für die Erstellung eines Parkplatzes genügt die Bezeichnung im Allgemeinen Erschliessungsplan. Damit entfällt das Problem der Waldfeststellung im Bereich von Bauzonen.

3.1.2 Einzonungen

Im Gebiet Hans Birchersch Hus wurde eine kleine Fläche neu der Wohnzone zugewiesen damit eine Baulandparzelle der Gemeinde arrondiert werden kann.

Die Gemeinde konnte die Parzelle Nr. 547 im Gebiet Muttarella käuflich erwerben. Sie wurde nun vollständig der Bauzone zugewiesen. Dieses Bauland will die Gemeinde für eine aktive Baulandpolitik einsetzen.

Im Gebiet Hans-Birchersch Hus wurde eine kleine Fläche der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen zum Zwecke der Errichtung eines kleinen öffentlichen Parkplatzes.

3.1.3 Bauzonenstatistik

Die Bauzonenstatistik gemäss Stand der Ueberbauung sieht nach der Revision wie folgt aus:

Nutzungs- zonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m2	m2	m2	%
1. Dorfzone	33970	31270	2700	92
2. Wohnzone	35375	20485	14890	58
Subtotal 1	69345	51755	17590	75
3. ZöBA	3290	3290	0	100
4. ZöA	990	240	750	24
Total	73625	55285	18340	75

Freihaltebereich: nicht überbaubare Bauzonenflächen = **ca. 1390 m2**

Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes: 11 leerstehende Stall-scheunen mit einem durchschnittlichen Baulandanteil von 500 m2 = **ca. 5'500 m2 Bauland**

Die Gesamtfläche der **Bauzonenreserven** wurde um ca. 0.65 ha auf ca. 1.75 ha reduziert. Zusätzlich wurden ca. 0.14 ha Bauzone mit einem Freihaltebereich überlagert, womit die effektiv überbaubaren Bauzonenreserven mit **ca. 1.62 ha** beziffert werden können. Damit liegen die ausgewiesenen Bauzonenreserven in etwa innerhalb der von der Regierung gestellten Forderungen.

3.1.4 Schützenswerte Hecken und Feldgehölze

Auf die Bezeichnung von schützenswerten Hecken und Feldgehölze will die Gemeinde verzichten.

3.2 Genereller Erschliessungsplan 1:1000

- *Anpassung aufgrund der Zonenänderungen:* Der Generelle Erschliessungsplan wurde aufgrund der Änderungen der Bauzonenabgrenzungen angepasst.
- *Erschliessung Malut:* Die Strassenerschliessung des Baugebiets Malut ist insbesondere im Winter relativ schlecht. Um diese Situation zu verbessern wurde eine neue Zufahrtmöglichkeit im östlichen Bereich des Baugebiets vorgesehen.
- *Erschliessung Calmant-Ruhanahus:* Die Parzelle Nr. 423 im Gebiet Calmant verfügt über eine eigene Zufahrt direkt von der Kantosstrasse. Die Strassenerschliessung im Gebiet Ruhanahus, so wie sie im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 von 1996 vorgesehen ist, wurde auf Wunsch der Grundeigentümer in dieser Form geplant. Die interne Erschliessung ist durch privatrechtliche Vereinbarungen gesichert. Somit drängen sich keine Änderungen des Erschliessungskonzeptes im Gebiet „Calmant-Ruhanahus“ auf.

3.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000

Quellschutzzone: Die Quellschutzzone Tug wurde auf die von der geologischen Untersuchung empfohlenen Ausmasse erweitert. Innerhalb der Quellschutzzone trifft die Gemeinde die für den Schutz des Trinkwassers nötigen Massnahmen.

Landschaftsschutzzone: Die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Durannapass ist rechtskräftig. Sie wurde einer Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Die Landquart-Auen sind mit der bestehenden Landschaftsschutzzone genügend geschützt. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone.

Naturschutzzone: Die beiden Feuchtgebiete „Chrüzrieder“ und „Stäfisschwendi“ sind Feuchtgebiete, die entwässert werden müssen, weil sie rutschgefährdet sind. Die Gemeinde will auf die Ausscheidung von Naturschutzzonen verzichten, weil sonst die Entwässerung in Frage gestellt werden könnte.

Archäologiezone: Im Gebiet Fadamalans werden archäologische Objekte vermutet. Dieses Gebiet wurde einer Archäologiezone zugewiesen.

Schützenswerte Hecken und Feldgehölze: Die Gemeinde will auf die Bezeichnung von schützenswerten Hecken und Feldgehölzen verzichten.

Wintersportzone: Die Stimmbürger von Conters haben nach eingehender Diskussion die Wintersportzonen am 29. März 1997 abgewiesen. Auf eine nochmalige Auflage wurde deshalb verzichtet.

3.4 Baugesetz

Art. 45bis, Archäologiezone: Die Ausscheidung einer Archäologiezone erforderte die Schaffung eines entsprechenden Baugesetzesartikels.

Art. 52, geschützte und erhaltenswerte Bauten, Freihaltebereich: Die Ausscheidung eines Freihaltebereichs erforderte die Ergänzung dieses Artikels mit den Bestimmungen über den Freihaltebereich.

Art. 58, Waldabstand: Es wurde die Bestimmung des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden übernommen.

Chur, im September 1997/Juli 1998

Stauffer Studach AG,
Planungsbüro