

Gemeinde Conters i.P.

Ortsplanungsrevision



Planungs- und Mitwirkungsbericht



Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

1. Ausgangslage
2. Gründe für die Revision der Ortsplanung
3. Ablauf der Ortsplanungsrevision
4. Kantonale Vorprüfung
5. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten
6. Gemeindeversammlung

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Bauzonenstatistik
 - a. Rechtskräftiger Zonenplan
 - b. Revidierter Zonenplan
 - c. Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf
2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
 - a. Bauzonen
 - b. Weitere Zonen der Grundnutzung
 - c. Zonen überlagerter Nutzung
 - d. Lärmschutz
 - e. Waldfeststellung
 - f. Genereller Gestaltungsplan
 - g. Hinweise
3. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Sagen 1:500/200
4. Genereller Erschliessungsplan 1:1000
 - a. Strassenerschliessung
 - b. Parkierung
 - c. Fuss- und Wanderwege
5. Zonenplan 1:10'000
 - a. Zonen der Grundnutzung
 - b. Zonen überlagerter Nutzung
6. Genereller Erschliessungsplan 1:5000
7. Gemeinderichtplan
8. Baugesetz

Anhang A, B, C

Ortsplanungsrevision Conters i.P.

A. Allgemeines

1. Ausgangslage

Die mit dem vorliegenden Revisionsprojekt abzulösende bzw. zu ergänzende Ortsplanung wurde im wesentlichen am 28. April 1979 von der Gemeindeversammlung Conters erlassen und am 14. Juli 1980 von der Regierung genehmigt. Das Baugesetz vom 28. April 1979 wurde am 14. Februar 1992 total revidiert und am 18. Mai 1992 von der Regierung genehmigt. Es handelt sich um folgende Planungsmittel:

Grundordnung:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000
- Strassenplan 1:2000
- Versorgungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:10'000
- Versorgungsplan 1:10'000

Richtpläne:

- Zonenrichtplan 1:2000
- Richtplan Verkehr 1:2000
- Zonenrichtplan 1:10'000
- Richtplan Verkehr 1:10'000

Seit dem Erlass obiger Planungsmittel wurden folgende Revisionen vorgenommen:

- Am 27. November 1982, Teilrevision Zonenplan 1:2000 (Bauzonenabgrenzung in der Fraktion Brunnen und Umgebung der Kirche).
- Am 26. April 1991, Teilrevision Zonenplan 1:2000 (Bauzonenabgrenzung im Gebiet Malut).

2. Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die noch rechtskräftige Ortsplanung wurde in den 70er Jahren erarbeitet, d.h. noch vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 1. Januar 1980. Seit Ihrer Verabschiedung sind über 15 Jahre vergangen. Sämtliche Nutzungspläne sind auf der Grundlage vergrößerter Landeskarten dargestellt, was eine genaue Interpretation der Pläne stark erschwert.

Seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung haben sich die Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts und damit die Anforderungen an eine Ortsplanung wesentlich geändert. Mit dem Bau der neuen kantonalen Verbindungsstrasse haben sich für die Gemeinde Conters neue Entwicklungsperspektiven eröffnet. Auch die Bedürfnisse und Zielvorstellungen der Gemeinde haben sich während dieser Zeit zum Teil geändert. Schliesslich verfügt die Gemeinde für das Siedlungsgebiet über neue Pläne der Vermessung.

Im wesentlichen sind die heutigen Planungsmittel an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, an das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987, an das Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983 mit dazugehörigen Verordnungen (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Abfallbewirtschaftung) und an das Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991 anzupassen.

Im Vordergrund der Revision steht die Uebertragung der Nutzungspläne auf die neuen Plangrundlagen der Vermessung, die Ueberprüfung der Bauzonen bezüglich Art, Lage und Grösse sowie die Ausscheidung von Schutzzonen, insbesondere der Grundwasser- und Quellschutzzonen, die Ausscheidung von Wintersportzonen, die detaillierte Ausscheidung des Waldareals im Bereiche der Bauzonen und die Anpassung des Baugesetzes.

3. Ablauf der Ortsplanungsrevision

Gestützt auf dem Problemkatalog des Amtes für Raumplanung vom 4. August 1992 beschloss die Gemeinde, die Revision der Ortsplanung einzuleiten. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 1992 wurde dazu ein Kredit von Fr. 73'000.-- bewilligt.

Am 21. Dezember 1992 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Gleichzeitig wurde dem Kantonalen Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Entscheid vom 4. Februar 1993 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von 30% an den beitragsberechtigten Kosten zu.

Die im Zusammenhang mit der Revision des Baugesetzes gewählte Planungskommission wurde auch für die Revision der Ortsplanung eingesetzt. Dabei wurde ein von fünf Vertretern gebildeter Ausschuss mit der Vorbereitung der Revisionsvorschläge beauftragt. Der Planungskommission gehören an:

- Joos Clavadetscher, Präsident (Ausschuss)
- Ruth Clavadetscher (Ausschuss)
- Anton Waldburger (Ausschuss)
- Peter Meisser (Ausschuss)
- Georg Hansemann (Ausschuss)
- Florian Walli
- Andreas Fluor
- Hans Risch
- Kaspar Mathis

Am 7. April 1993 fand die erste Planungskommissionssitzung statt. Als erstes wurden die anstehenden Probleme anhand des Problemkatalogs des Amtes für Raumplanung erörtert und die Zielsetzungen für die Revision formuliert. Dabei wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Förderung der Baulandverfügbarkeit
- Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine angemessene, winter-taugliche Erschliessung des Ober- und Unterdorfes
- Ausscheidung einer öffentlichen Parkieranlage im Endbereich der kantonalen Verbindungsstrasse
- Sicherung wichtiger Fusswegverbindungen
- Sicherung der Skipisten mit klarer Regelung in Bezug auf das Verhältnis zwischen Grundeigentümer und Pisten- bzw. Bergbahnbetreiber.

In der Folge konnte das Revisionsprojekt im Rahmen von verschiedenen Sitzungen, vor-erst mit dem Ausschuss und anschliessend mit der Gesamtkommission erarbeitet werden.

4. Kantonale Vorprüfung

Am 14. Oktober 1994 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung einge-reicht. Am 29. Mai 1995 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht mit verschiedenen Anweisungen und Empfehlungen. Diese wurden soweit als möglich in das Revisions-projekt integriert.

Die Hauptkritik der Vorprüfung konzentrierte sich auf das Problem der Wohnbauzonen-grösse. Gemäss den Ermittlungen des Kantons beträgt der Trendbedarf für die nächsten 15 Jahre lediglich 1.2 ha, währenddem die ausgeschiedenen Reserven ca. 2.9 ha umfass-ten. Nach eingehender Prüfung dieser Frage wurden noch verschiedene Reduktionen im Umfang von ca. 0.9 ha vorgenommen.

5. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten

Im April/Mai 1993 gab die Gemeinde der Bevölkerung und Interessierten die Möglichkeit, Wünsche und Anregungen zur eingeleiteten Ortsplanungsrevision einzureichen. Von dieser Möglichkeit machten 9 Interessierte Gebrauch.

Während der Zeit vom 1. Oktober bis 1. November 1994 hatten die Einwohner von Conters und Interessierte im Rahmen einer ersten öffentlichen Auflage Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Am 14. Oktober 1994 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt und am 18. Oktober 1994 stand der Gemeindevorstand den Interessierten für individuelle Aussprachen zur Verfügung.

Gestützt auf die Resultate der kantonalen Vorprüfung und der ersten öffentlichen Auflage wurden verschiedene Änderungen der Planungsmittel vorgenommen. Die Änderungen wurden in der Zeit vom 27. November bis 26. Dezember 1995 im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage publiziert.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschäusserungen und Anregungen wurden 26 schriftliche Eingaben (19 während der 1. und 7 während der 2. öffentlichen Auflage) mit zahlreichen Wünschen und Anträgen eingereicht. Nebst verschiedenen kleineren Anliegen konzentrierte sich die Hauptkritik auf folgende Punkte:

- Zahlreiche Grundeigentümer konnten sich mit den vom Gemeindevorstand vorgeschlagenen Bauzonenreduktionen nicht abfinden.
- Die Erschliessungsvariante für das Unterdorf über das Totengässli wurde in Frage gestellt. Verschiedene Einwohner bevorzugten die Variante Salzengaden.
- Die Wintersportzone wurde vorallem aus Kreisen der Landwirtschaft wegen der befürchteten Einschränkungen in Frage gestellt.

6. Gemeindeversammlung

Die Planungsmittel wurden an der Gemeindeversammlung vom 29. März 1996 beschlossen. Während der Gemeindeversammlung wurden seitens der Stimmberechtigten zahlreiche Abänderungsanträge gestellt. Diese führten, gegenüber dem Vorschlag des Gemeindevorstandes, zu folgenden Änderungen der Planungsmittel:

a. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1 : 1000

- Stein, Parz. 486: Einzonung von ca. 125 m²
- Hans Birchersch Hus, Parz. 459: Auszonung der noch nicht genutzten aber vollerschlossenen Fläche der Parzelle 459 (ca. 1320 m²) als Ersatz für eine Einzonung im Gebiet Malut (Parz. 437). Zuweisung zur Landwirtschaftszone.
- Chilchaguot, Parz. 447: Einzonung von ca. 840 m² Land.
- Malutt, Parz. 437: Einzonung von 1812 m² Land als Ersatz für die Rückzonung auf der Parz. 459 im Gebiet Hans Birchersch Hus.
- Calmant, Parz. 423: Streichung des Freihaltebereiches über die Wohnzone im Umfang von ca. 1530 m².
- Nesenhus, Parz. 401: Einzonung von ca. 1200 m² Land.
- Streichung sämtlicher Wintersportzonen.

b. Genereller Erschliessungsplan 1 : 1000

- Totengässli: Streichung der Verbindung zum Unterdorf als Erschliessungsstrasse zu Gunsten der Variante Salzengaden.
- Ruhanahus: Streichung der Erschliessungsstrasse auf der Parz. 428.

c. Zonenplan 1 : 10000

- Rosengarten: Streichung der Archäologiezone
- Grünsee: Streichung der Landschaftschutzzone
- Streichung sämtlicher Wintersportzonen
- Ringtola: Verkleinerung der Quellschutzzone

d. Baugesetz

- Art. 42, Wintersportzone: ganzer Artikel gestrichen
- Art. 43bis, Archäologiezone: ganzer Artikel gestrichen
- Art. 49bis, geschützte und erhaltenswerte Bauten, Freihaltebereich: Abs. 5 und 6 (Freihaltebereich) gestrichen
- Art. 34, Zonenschema (Anhang): max. Gebäudelänge in der Landwirtschaftszone gestrichen.

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Bauzonenstatistik

Die Bundesverordnung über die Raumplanung (Art. 21) verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie den Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Uebersicht wurde sowohl für den rechtskräftigen wie auch für den revidierten Zonenplan erstellt. In den nachfolgenden Tabellen ist der jeweilige Stand der Ueberbauung und der Erschliessung dargestellt.

a. Rechtskräftiger Zonenplan

Nutzungs- zonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m2	m2	m2	%
1. Dorfzone	45540	31250	14290	68
2. Wohnzone	43080	17670	25410	41
Subtotal 1	88620	48920	39700	55
3. ZöBA	3140	2870	270	91
Total	91760	51790	39970	56

Der noch geltende Zonenplan aus dem Jahre 1979 weist eine Bauzonenfläche von insgesamt ca. 9.17 ha auf. Davon sind ca. 5.17 ha überbaut. Die Reserven an Wohnbauzonen (Dorf- und Wohnzonen) umfassen ca. 3.97 ha.

b. Revidierter Zonenplan

Nutzungs- zonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m2	m2	m2	%
1. Dorfzone	33970	31270	2700	92
2. Wohnzone	42160	20810	21350	49
Subtotal 1	76130	52080	24050	68
3. ZöBA	3290	3290	0	100
4. ZöA	1010	240	770	24
Total	80430	55610	24820	69

Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes: 13 leerstehende Stall-scheunen mit einem durchschnittlichen Baulandanteil von 500 m2 = **ca. 6'500 m2 Bauland**

Die Gesamtfläche der Bauzonen wurde um ca. 1.13 ha auf ca. 8.04 ha reduziert. Die **Reserven an Wohnbauzonen** umfassen ca. **2.40 ha**.

Die **Nutzungsreserven** innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes umfassen 13 ausbaubare Stallscheunen, was einer weiteren Baulandreserve von ca. **0.65 ha** entspricht.

Die gesamten **Wohnbauzonenreserven** können somit auf ca. **3.0 ha** beziffert werden.

c. Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahrzehnte ermittelt. Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen.

Beizugsperiode in Jahren	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 800m ² /Wgb.
1960-70	21	2.1	2.5 ha
1970-80	5	0.5	0.6 ha
1980-90	4	0.4	0.5 ha
1960-90	30	1	1.2 ha

Gemäss obiger Tabelle (Werte gemäss Bundesamt für Statistik) erlebte die Gemeinde Conters in den 60-er Jahren eine rege Bautätigkeit. In den nachfolgenden zwei Jahrzehnten konnte hingegen nur noch eine geringe Bautätigkeit verzeichnet werden.

Wenn nun für die Berechnung des Trendbedarfs die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 3 Jahrzehnte beigezogen wird, so beträgt der Trendbedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre 1.2 ha. Wenn einzig die 60er Jahre oder die 80er Jahre betrachtet werden, würde der Trendbedarf 2.5 ha bzw. 0.5 ha betragen.

Bei einer solch unkonstanten baulichen Tätigkeit sind für die Festlegung eines realistischen Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre auch diejenigen Faktoren zu berücksichtigen, welche die zukünftige Bautätigkeit in der Gemeinde Conters effektiv beeinflussen werden.

An erster Stelle ist der Ausbau der kantonalen Verbindungsstrasse Küblis - Conters zu nennen. Mit der Fertigstellung dieses Bauwerkes hat die Gemeinde Conters als Wohnort für Dauerbewohner wieauch für Ferienaufenthalter stark an Attraktivität gewonnen. Dieser Sachverhalt wird durch die kürzliche Fertigstellung zweier neuer Mehrfamilienhäuser bestätigt. Weiter kann durch die im vorliegenden Ortsplanungsprojekt getroffenen Planungsmassnahmen, wie die Erschliessungsplanung und die Einführung eines quartier-

planpflichtigen Gebietes, für die folgende Planungsperiode mit einer effektiven Förderung der Baulandverfügbarkeit und somit der Bautätigkeit gerechnet werden.

Unter diesen Voraussetzungen und angesichts der von der Gemeinde mit der Planung verfolgten Zielsetzungen - nämlich die Förderung der Baulandverfügbarkeit durch die Umlegung und Erschliessung von Bauland - liegt die ausgeschiedene Wohnbauzonenreserve von ca. 2.4 ha mit der Nutzungsreserve von ca. 0.65 ha, unter Berücksichtigung der ländlichen Verhältnisse und der relativ starken Fraktionierung der Gemeinde, in einem vertretbaren Rahmen.

2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 ordnet die zulässige Nutzung des Bodens im Siedlungsgebiet. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten Grundbuchpläne verwendet. Gegenüber dem geltenden Zonenplan wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, die sich vor allem aufgrund der vom übergeordneten Gesetz verlangten Reduktion der Bauzonen und der Anpassung an die neuen Plangrundlagen ergeben haben (siehe Anhang A). Im wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

a. Bauzonen

- **Bauzonenperimeter:** Die äusseren Abgrenzungen der Bauzonen erfuhren einige wesentliche Korrekturen. Im Bereich Stei-Josengaden-Uf em Tobel wurde die Dorfzone aufgrund der exponierten Siedlungsrandsituation und der fehlenden Erschliessung zugunsten der Landwirtschaftszone bzw. des Richtplanbaugebietes (übriges Gemeindegebiet) reduziert. Im Gebiet Muttarella-Plaus wurde die Bauzone unter Berücksichtigung des vorgesehenen Erschliessungskonzeptes und der bestehenden Parzellenstruktur neu abgegrenzt. Im Gebiet Chilchagat wurde die Bauzone infolge der mangelhaften Erschliessung und der landwirtschaftlichen Eignung zugunsten der Landwirtschaftszone reduziert. Im Gebiet Ruhanahus wurde eine Umlegung der Wohnzone vorgenommen. In der Fraktion Brunnen wurde der Hangfuss des Gebietes Stützji wegen der herrschenden Schnee- und Hang-Rutschgefahr dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Im Bereich Fastaig und Cresta wurde die Bauzone reduziert.
- **Dorfzone:** Die Dorfzone wurde auf die engeren Dorfbereiche mit traditioneller Bebauung beschränkt. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

- **Wohnzone:** Die Wohnzone erstreckt sich über die für die weitere Dorfentwicklung ausgeschiedenen Bauzonenflächen. Abgesehen von kleineren Anpassungen wurden keine wesentlichen Neueinzonungen vorgenommen.
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde in eine Zone für öffentliche Bauten und eine Zone für öffentliche Anlagen aufgeteilt. Die Zone für öffentliche Bauten umfasst das Schulhausareal inkl. Pfrundhaus sowie das Feuerwehrgebäude. Der Zone für öffentliche Anlagen wurden der bestehende Parkplatz unterhalb der Kirche sowie drei geplante Parkplatzanlagen im Gebiet Plaus, Malutt und Schattau (Brunnen) zugewiesen (siehe auch Ziff. 3 lit.b).

b. Weitere Zonen der Grundnutzung

- **Landwirtschaftszone:** Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- **Forstwirtschaftszone:** Die Forstwirtschaftszone wurde im Bereich der Bauzonen im Mai/Juni 1993 vom zuständigen Kreisförster durch Verpflockung detailliert ausgeschieden und anschliessend durch den zuständigen Geometer vermessen und in die Grundbuchpläne übertragen. Die übrige Forstwirtschaftszone wurde vom zuständigen Kreisförster generell ausgeschieden.
- **Uebrigtes Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Das übrige Gemeindegebiet Uf em Tobel und Fastaig ist als Richtplanbaugebiet für mögliche spätere Einzonungen reserviert.

c. Zonen überlagerter Nutzung

- **Freihaltezone:** Die Freihaltezone dient der Freihaltung der näheren Umgebung der Kirche vor jeglicher Ueberbauung.
- **Grundwasser- und Quellschutzzonen:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten und in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die durch den von der Gemeinde beauftragten Geologen Christian Böhm vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht in Anhang C).

- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen wurden vom bisherigen Zonenplan übernommen und aufgrund der Angaben des Kreisförsters geringfügig angepasst.

d. Lärmschutz

- **Lärmempfindlichkeitsstufen:** Die in der Legende zum Zonenplan den Nutzungszonen zugewiesenen Lärmempfindlichkeitsstufen entsprechen den Weisungen gemäss Bundesverordnung über den Lärmschutz. Sie dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu ertragen ist. Auf Gebiet der Gemeinde Conters sind keine lärmvorbelasteten Gebiete zu erwarten.

e. Waldfeststellung

Die Waldränder im Bereich der Bauzonen wurden vom Kreisförster detailliert ausgeschieden und durch den Geometer der Gemeinde vermessen. Die vermessenen Waldränder wurden in separaten Plänen vom 27. November bis 16. Dezember 1995 gestützt auf das Bundesgesetz über den Wald öffentlich aufgelegt (Waldfeststellungsverfahren). Sie sind im Zonenplan bezeichnet.

f. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ist ein neuer Bestandteil der Ortsplanung, welcher den Zonenplan im Bereich der historischen Siedlung ergänzt. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist die Erhaltung der wichtigen historischen Bausubstanz.

Im Generellen Gestaltungsplan wurden die historischen und ortsbildprägenden Bauten in den Klassen geschützte und erhaltenswerte Bauten mit unterschiedlichen Erhaltungszielen eingeteilt. Die entsprechenden Zielsetzungen und anzuwendenden Bestimmungen sind im Baugesetz enthalten (siehe Art. 49bis).

Die mit einer Quartierplanpflicht belegten Bauzonen dürfen nur im Rahmen einer Quartierplanung überbaut werden, in welcher die siedlungsbauliche Gestaltung, Erschliessung und Baulandumlegung zu regeln ist.

g. Hinweise

Die für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen sowie die wichtigen un- gefassten Quellen sind im Zonenplan bezeichnet.

3. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Sagen 1 : 500 / 200

Das in Conters anfallende Aushubmaterial soll für die Verbesserung des Vorplatzes der Gemeindesäge verwertet werden. Der bestehende Vorplatz ist für die Lagerung von Holz ungeeignet. Durch die Schüttung von ca. 5000 m² Aushubmaterial soll der Vorplatz den heutigen Ansprüchen angepasst werden. Zu diesem Zweck wurde eine Materialablagerungszone mit den entsprechenden Geländeprofilen ausgeschieden. Der Vorplatz wird nach Massgabe des Generellen Gestaltungsplanes laufend aufgefüllt und begrünt. Die Zufahrt zur Säge ist neu von oben mit Anschluss an den bestehenden Waldweg vorgesehen.

4. Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 legt die Grundzüge der Erschliessung im Siedlungsgebiet fest. In ihm sind die bestehenden und vorgesehenen Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Abfallsammelstellen sowie die erstellten und geplanten Anlagen der Versorgung enthalten. Auch dieser Plan wurde auf die neusten Grundbuchpläne übertragen. Auf drei wichtige Inhalte des Generellen Erschliessungsplanes sei besonders hingewiesen:

a. Strassenerschliessung

Der bedeutendste Inhalt des Generellen Erschliessungsplanes betrifft die geplanten Neuerschliessungen im Bereich des Dorfes Conters. Das Dorf verfügt über eine "baumartige" Strassenerschliessung (siehe Uebersicht Erschliessung in Anhang B). Von einer weitgehend in der Falllinie des Hanges verlaufenden, teilweise sehr steilen Haupterschliessungsachse (alte Kantonsstrasse) gehen verschiedene hangparallele, untergeordnete "Erschliessungsäste" weg. Mit dem Neubau der kantonalen Verbindungsstrasse wurde dieses Erschliessungsprinzip nicht geändert. Heute endet die neue kantonale Verbindungsstrasse relativ abrupt im Bereich der oberen Dorfhälfte. Um die Höhenunterschiede zu überwinden, d.h. um die verschiedenen hangparallelen Erschliessungsstrassen zu erreichen, muss gleichwohl die streckenweise bis zu 20% Steigung aufweisende alte Kantonsstrasse benutzt werden (siehe Anhang B). Das Befahren der alten Kantonsstrasse bei winterlichen Verhältnissen ist stellenweise sehr problematisch und kann zu Gefahrensituationen führen, wie z. B. die Gefährdung der Fussgänger.

Angesichts dieser Situation wurden Möglichkeiten geprüft, welche dazu geeignet sind, die genannten Erschliessungsprobleme ortsgerecht zu lösen. Dabei waren folgende Grundgedanken wegleitend:

- Das Dorf Conters ist mit dem heute vorhandenen Grunderschliessungssystem, ausser in den Wintermonaten, grundsätzlich genügend erschlossen wenn auch z. T. nur minimal.
- Es sind Erschliessungsvarianten zu prüfen, welche in den Wintermonaten als Alternative zur bestehenden Strassenerschliessung eine sichere Zufahrt zu allen Dorfteilen gewährleisten. Dazu genügen minimale Erschliessungen.
- Die zu planenden neuen Erschliessungen sollen mit möglichst wenig Aufwand seitens der Öffentlichkeit realisiert werden können, d.h. sie sollen weitgehend als Quartiererschliessungsstrassen mit doppelter Erschliessungsfunktion ausgebildet werden.
- Als Ergänzung und Alternative zu obigem Erschliessungskonzept sowie als Entlastung desselben soll im Endbereich der kantonalen Verbindungsstrasse ein gut zugänglicher öffentlicher Parkplatz bereitgestellt werden.

Oberdorf: Für die Erschliessung des Oberdorfes wurde im Gebiet Muttarella eine neue Strassenschlaufe geplant (Siehe Anhang B). Diese verbindet bequem zwei bestehende "Erschliessungsäste" und dient gleichzeitig der ohnehin notwendigen Strassenerschliessung des Baugebietes Muttarella. Die genaue Festlegung dieser Erschliessungsstrasse hat im Rahmen einer Quartierplanung zu erfolgen.

Unterdorf: Für die Erschliessung des Unterdorfes wurden die bereits früher geprüften Varianten Muttetli, Totengasse und Salzengaden einander gegenübergestellt (siehe Anhang B). Für diese Varianten bestehen bereits Projektstudien mit groben Kostenschätzungen des Ingenieurbüros Straub, Chur. Eine dieser Varianten sollte schliesslich in den generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden. Zusätzliche Varianten wurden keine geprüft.

Sowohl die Bauzonen im Gebiet Hans Birchersch Hus wieauch im Gebiet Salzengaden sind strassenmässig zu erschliessen. Eine Kombination der entsprechenden Bauzonenerschliessungen mit der Verbindung des Unterdorfes an die Kantonale Verbindungsstrasse ist in beiden Fällen möglich. Ein erster Strassenabschnitt im Bereich der Parzellen 544/545 im Gebiet Hans Birchersch Hus ist bereits erstellt. Die einzelnen Varianten weisen folgende Merkmale auf:

- | | |
|-------------|--|
| Muttetli: | + Strassenbreite frei wählbar (lastwagengängiger Ausbau möglich) |
| | - vergleichsweise grösserer Umweg |
| | - relativ grosser Baulandverschleiss |
| | - relativ grosser baulicher Aufwand |
| Totengasse: | + in den Ansätzen bereits bestehender Weg |
| | + direkte Verbindung zur alten Kantonsstrasse und Dorfplatz |

- + kürzeste Verbindung Dorfplatz-kant. Verbindungsstrasse
- + gute Einordnung in die bestehende Topographie
- sehr enge Verhältnisse (2.50 m) im Bereich der bestehenden Gebäude (nicht lastwagengängig)
- Linienführung durch eng bebautes Gebiet
- Kostenschätzung: Fr. 410'000.--

- Salzengaden:
- + Strassenbreite frei wählbar (lastwagengängiger Ausbau möglich)
 - + direkte Zufahrt zu bestehender Parkplatzanlage beim Schulhaus
 - relativ grosser Baulandverschleiss
 - schlechte Einordnung in die bestehende Topographie (Zerschneidung des Hanges)
 - 10% Steigung
 - Linienführung rund um bestehendes Schulhaus (Störung und Gefährdung des Schulbetriebes)
 - bestehende Strasse im Bereich des Schulhauses müsste wohl angepasst werden, insbesondere im Bereich des Brunnenplatzes
 - Kostenschätzung: Fr. 380'000.-- (exkl. Aufwand für Anpassungen im Bereich des Schulhauses/Brunnenplatzes)

Nach gründlicher Prüfung und Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der drei Vorschläge wurde die Variante Muttetli als zu aufwendige Anlage fallengelassen. Die Variante Salzengaden wurde vom Gemeinderat insbesondere wegen der Störung des Schulbetriebes an zweiter Stelle platziert. Schliesslich gab der Gemeinderat der Variante Totengasse den Vorzug.

Gestützt auf verschiedene Anträge aus der Bevölkerung wurden schliesslich beide Erschliessungsvarianten Totengässli und Salzengaden der Gemeindeversammlung zur Wahl unterbreitet. Die Gemeindeversammlung entschied sich dann mit grossem Mehr für die Variante Salzengaden.

b. Parkierung

In Conters sind vor allem die Winter-Parkierungsmöglichkeiten knapp. Der bestehende Parkplatz hinter dem Schulhaus ist nicht immer zugänglich und ausreichend. Es wurde deshalb ein Standort für einen zusätzlichen öffentlichen Parkplatz im Endbereich der kant. Verbindungsstrasse ausgeschieden. Dieser soll für Besucher sowie bei schwierigen Strassenverhältnissen den Anwohnern zur Verfügung stehen. Weitere Standorte für neue Parkieranlagen wurden im Gebiet Malutt sowie in der Fraktion Brunnen ausge-

schieden wo bisher ein öffentlicher Parkplatz fehlt. Die übrigen, heute bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze wurden im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

c. Fuss- und Wanderwege

Das Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege fordert die Sicherung von bestehenden und vorgesehenen wichtigen Fuss- und Wanderwegverbindungen. Als wichtiger Fussweg wurde die Verbindung Brunnen - Conters neu in den Plan aufgenommen. Diese Anlage dient vor allem als sicherer Schulweg für die Schulkinder aus der Fraktion Brunnen.

Darüber hinaus wurden einige weitere bestehende Fuss- und Wanderwegverbindungen in den Plan aufgenommen.

5. Zonenplan 1:10'000

Der Zonenplan 1:10'000 ordnet die zulässige Nutzung des Bodens über das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des Ausschnittes, welcher vom Zonenplan 1:1000 abgedeckt wird.

a. Zonen der Grundnutzung

- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die landwirtschaftlich als Wiesen oder Weiden genutzt oder nutzbar sind.
- **Forstwirtschaftszone:** Die Forstwirtschaftszone wurde in Absprache mit dem Kreisförster generell ausgeschieden.
- **Uebrigtes Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen.

b. Zonen überlagerter Nutzung

- **Landschaftsschutzzone:** Die bisherige Landschaftsschutzzone im Bereich der Landquart wurde auf die Flussauen reduziert.
- **Naturschutzzone:** Der Naturschutzzone wurden die Flachmoore von nationaler Bedeutung gemäss kant. Inventar in den Gebieten Grünsee, Uf da Birchabüelen und Uf den Rieder zugewiesen. Weiter gehören dazu der Grünsee und ein Weiher im Gebiet Enthalbwald.

- **Grundwasser- und Quellschutzzonen:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen die Einzugsgebiete der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Die generelle Ausscheidung wurde durch den von der Gemeinde beauftragten Geologen Christian Böhm vorgenommen (siehe dazu separater Bericht in Anhang C).
- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen wurden vom zuständigen Kreisförster überprüft und ergänzt. Sie wurden weitgehend vom bisherigen Zonenplan übernommen. Neu hinzu gekommen sind eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr entlang dem Wislibach und eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr entlang des Bächleins im Gebiet Plandagorz-Oberwisa.

6. **Genereller Erschliessungsplan 1:10'000**

Dieser Plan ist ein vollständig neuer Bestandteil der Ortsplanung. In ihm sind die klassifizierten Strassen und Wege und die Anlagen der Wasserversorgung und der Kanalisation enthalten. Es handelt sich weitgehend um bestehende Anlagen.

7. **Gemeinderichtplan**

Die noch rechtskräftigen Richtpläne der Gemeinde sind als überholt zu betrachten. Mit der vorliegenden Ortsplanung wird auf eine Ueberarbeitung dieser Pläne wie auch auf die Erstellung neuer separater Gemeinderichtpläne verzichtet. Der Inhalt dieser Pläne wurde soweit möglich in die neuen Nutzungspläne integriert.

8. **Baugesetz**

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1992 wurde aufgrund der neuen Nutzungspläne teilweise ergänzt. Es handelt sich um folgende Aenderungen und Ergänzungen:

Art. 37, Gebäude- und Firsthöhe

Gestützt auf die Erfahrungen bei der Anwendung der bisherigen Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhe wurde das Baugesetz mit einer Aesthetik-Vorschrift ergänzt, welche auf die traditionelle Bauweise Bezug nimmt. Demnach dürfen bei Neubauten in der Dorf- und Wohnzone max. 3 Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Art. 43, Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 45bis, Naturschutzzone

Art. 45ter, Freihaltezone

Art. 45quater, Materialablagerungszone

Bei diesen Vorschriften handelt es sich um Bestimmungen zu neuen Zonenarten, welche zum Teil zwingend neu eingeführt werden mussten. Die entsprechenden Baugesetzesartikel regeln in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden dessen Inhalt und Zweck.

Art. 49bis, Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Art. 10 (Genereller Gestaltungsplan) der rechtskräftigen Bauordnung sieht in Abs. 2 die Bezeichnung der geschützten und erhaltenswerten Bauten vor. Weiter können aus siedlungsgestalterischen Gründen Freiflächen geschaffen werden.

Art. 49bis enthält die für den Schutz der wertvollen Bausubstanz nötigen Bestimmungen. Sie sind auf die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bauten anwendbar.

Art. 50, Dachgestaltung

Aufgrund der mit den bisherigen Bestimmungen gesammelten Erfahrungen wurde Art. 50 mit Anordnungen über die Firstrichtung und Giebelstellung ergänzt.

Art. 55, Waldabstand

Dieser Artikel wurde aufgrund der detaillierten Ausscheidung der Waldränder im Bereich der Bauzonen redaktionell angepasst.

Chur, im September 1994 / Mai 1996

Stauffer Studach AG,
Planungsbüro