

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE LANTSCH / LENZ



Revision Ortsplanung 1997 Bericht des Planers

Von der Gemeindeversammlung
beschlossen am:

24. Juni 1999

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Regierung
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse	Regierungs-Beschlüsse
---------------------------------	-----------------------

vom _____	vom _____	Nr. _____
-----------	-----------	-----------

vom _____	vom _____	Nr. _____
-----------	-----------	-----------

vom _____	vom _____	Nr. _____
-----------	-----------	-----------



GRÜNENFELDER UND PARTNER AG
INGENIEURE UND GEOMETER

GEMEINDE LANTSCH / LENZ ORTSPLANUNGSREVISION

Ergänzungsbericht des Planers

***nach der Vorprüfung vom 24.1.1995 (Reg.Beschluss)
nach der Vorprüfung vom 24.11.1997 (ARP)
nach der Aktennotiz der Besprechung vom 14.1.1998***

Domat/Ems, 08.04.1998/Gui

(c:\PlanungLantsch\9808BerichtOP.doc) (Auftrags-Nr. 2513.0003)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Im Vorprüfungsbericht aufgeführte Hauptproblempunkte	3
3. Überarbeitete Problempunkte	3
3.1 Baugesetz	3
3.2 Bauzonenreduktion / ÜG Übriges Gemeindegebiet	4
3.3 Ausscheidung ZöBA im Gebiet „Foppa“	6
3.4 Deponiezonen „Raunc“, „Igñi Pintg“, „Val Meltger“	7
3.5 Naturschutzzone „Bual / Pale“	7
3.6 Quellschutzzone	7
3.7 Deponie- und Aufbereitungszone „Bova Pintga“	7
3.8 Umfahrungsstrasse, Freihaltung Trasse	8
3.9 Spielplatzzone	8
3.10 Waldfeststellung	8
3.11 UEB Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife	8
4. Schlussbemerkungen	9

Anhang I: Schreiben der Gemeinde Vaz/Obervaz an die Gemeinde Lantsch/Lenz betreffend Langlauf-Zentrum „Bual“ 20.3.1998

1. Allgemeines

Im Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 1995 wurden verschiedene Problempunkte aufgeführt die noch behandelt werden sollen. In Zusammenarbeit mit dem ARP (Hr. E.Bundi, Hr. St.Barandun, Hr. H.Zaugg), des Gemeindevorstandes, der Baukommission, des Gemeindevorurichters (Hr. S.Bianchi) und dem Gemeindeplaner wurden diese Problempunkte besprochen und in die Ortsplanungsakten neu aufgenommen, resp. ergänzt oder korrigiert.

Liste des amtierenden Gemeindevorstandes sowie der Planungskommission (Baukommission):

Gde.-Vorstand:	René Lorenz (Präsident)	Baukomm:	Leo Baselgia (Präsident)
	Leo Baselgia (Vize)		Toni Brunner
	Giuliana Herzog		Benedikt Cadalbert
	Emilio Simeon		Anton Cadosch
	Theo Simeon		Hanspeter Herzog
	Felix Ulber		
	Christian Ulber		

2. Im Vorprüfungsbericht aufgeführte Hauptproblempunkte

- Ein paar Änderungen und Anpassungen im Baugesetz
- Bauzonenreduktion im Gebiet „Barbatschauns“, „Pala“ um mindestens 3,7 ha
- Ausscheidung einer ZöBA bei der P - Zone im Gebiet „Foppa“
- Überprüfung, Neubeurteilung der Deponiezonen „Raunc“, „Igri Pintg“, „Val Meltger“
- Überprüfung, ev. Ausscheidung Naturschutzzone „Bual/Pale“
- Ausscheidung der Quellschutzzone
- Deponie und Aufbereitungszone „Bova Pintga“, Ergänzungen, Anpassungen
- Freihaltung des Trasses der Umfahrungsstrasse

3. Überarbeitete Problempunkte

3.1 Baugesetz (Änderungen, Ergänzungen, Neue Art.)

- | | |
|------------|--|
| Art. 14 | Baubewilligung (Ergänzung)
2) 13. Bewilligungspflichtig sind auch Antennen und Parabolantennen mit einem Durchmesser von über 60 cm. |
| Art. 22 | Hochsilos und Tanks (Ergänzung)
Flachsilos zur Rohfutterlagerung dürfen erstellt werden. |
| Art. 24 | Gewässerabstand (Ergänzung)
Gegenüber öffentlichen Gewässern gilt innerhalb der Bauzone der ordentliche Grenzabstand.
Ausserhalb der Bauzone sind 10m als Gewässerabstand einzuhalten. |
| Art. 27 | Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Ergänzung)
Bei Wohnbauten ausserhalb der Dorfkernzone wird die Anzahl der Garagen- und Abstellplätze auf die Bruttogeschossfläche der Wohnfläche bezogen. |
| Art. 39 a) | Nutzungsetappen (Neu)
Die Wohnzone W2 „Barbatschauns“ wird in zwei Nutzungsetappen unterteilt.
Baubewilligungen werden nur in der ersten Nutzungsetappe erteilt. |

Die zweite Nutzungsetappe kann später in eine erste Etappe durch ein ordentliches Nutzungsplanverfahren bei entsprechendem Bedarf (Art. 15 RPG) eingezont werden.

- Art. 42 Wohn- und Gewerbezone (Ergänzung)
Die Erstellung von Wohnraum ist nur dann zulässig, wenn gleichzeitig auch der Gewerbeanteil erstellt wird und die beiden Nutzungen eine bauliche Einheit bilden. Die Wohnfläche darf 75% der zulässigen BGF nicht überschreiten.
- Art. 47 Nutzungsübertragung und Parzellierung (Ergänzung)
3) Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.
- Art. 56 a) Spielplatzzone (Neu)
Neu ausgeschiedene überlagerte Zone mit Grundnutzung Forstwirtschaft im Raume „Curzoin“.
- Art. 59 Quellschutzzone (Änderung)
3) Die Nutzungsbeschränkungen in der Quellschutzzone richten sich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den dazugehörigen Reglementen. Im Umkreis von 40m um Quelfassungen ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.
- Art. 61 Abbau- und Materialablagerungszone (Ergänzung und Änderung)
Ersetzt Art. 61 alt „Kiesabbauzone“
- Art. 61 a) Kies- und Bauschutttaufbereitungszone (Neu)
Dieser Artikel steht in Zusammenhang mit der Kies- und Bauschutttaufbereitungszone „Bovas“.
- Art. 62 Materialablagerungszone (Ergänzung)
4) Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde ein vom Betreiber zu erarbeitender *Genereller Gestaltungsplan*.
- Art. 79 Quartierplan (Ergänzung)
Im Quartierplangebiet Barbatschauns muss eine Überbauung sinnvoll geplant werden, unabhängig einer allfälligen Realisierung der Umfahrungsstrasse (Umfahrungskorridor).
- Art. 98 Baugesuch (Änderung)
1) 7. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ)...../statt der Flächennutzungsziffer
2)die Berechnung der AZ...../statt FNZ
- Anhang I Zonenschema (Ergänzung)
Die Camping- und die Golplatzzone sowie das Übrige Gemeindegebiet wurden ebenfalls in das Zonenschema eingetragen.
Die Empfindlichkeitsstufen wurden ergänzt und parallel dazu die Emissionsgrade aufgeführt.

3.2 Bauzonenreduktion / ÜG Übriges Gemeindegebiet

Bauzonenreduktion:

Nach dem Vorprüfungsbericht vom 24.1.95, Seite 5 sind die ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven zu gross.

Die nach der Trendmethode errechnete Reduktionsfläche beträgt total 3,7 - 5,7 ha.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonen sind somit um mindestens 3,7 ha zu reduzieren (ca. 0.33-0.47ha pro Jahr).
Die Reduktion der Bauzonen wurde an verschiedenen Sitzungen lange diskutiert. Schlussendlich wurden die im Folgenden aufgeführten Reduktionen vorgenommen:

Korridor der Umfahrungsstrasse:

Die Flächen der Umfahrungsstrasse, welche einen Teil der WG und der W2-Zonen bildeten, wurden neu dem ÜG zugeordnet.
Ausserhalb der Bauzone wird die Fläche Umfahungskorridors der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Pala:

In diesem Gebiet wollte man nur jene Fläche, welche nicht baureif ist, auszonen. Durch die möglichen Auflagen infolge der überlagernden Quellschutzzone entschied der Gemeindevorstand und die Planungskommission, das ganze Gebiet dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zuzuweisen.

Barbatschauns:

Anlässlich einer Feldbegehung wurde festgestellt, dass man die Erschliessung im nord-östlichen Teil in Zusammenhang mit der Zonenreduktion neu überarbeiten muss.

Bei der Überarbeitung der neuen Erschliessung wurden folgende Ziele angestrebt:

- Vernünftige Bauzonenreduktion.
- Sinnvolle Erschliessung bei einer allfälligen Überbauung der jetzigen rechtsgültigen Bauzone sowie vernünftige Erschliessungsmöglichkeit bei einer eventuellen Einzonung der Fläche „Zweite Nutzungsetappe“.

Bauzonenreduktion:

Mit der vorliegenden, geänderten und dem Gelände besser angepassten Stassenlinienführung konnte auch ein vernünftiger Vorschlag zur Bauzonenreduktion erarbeitet werden.

- Zwei kleine, schlecht nutzbare Zonenflächen können ausgezont werden, ÜG.
- Eine Teil-Auszonung im obersten Gebiet (nord-ost) von „Barbatschauns“ kann sinnvoller vorgenommen werden. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0.9 ha welche ins ÜG umgezont wird. Bei Nichtbedarf an Bauland kann diese Fläche später mit der angrenzenden Landwirtschaftszone vereint werden.

Erschliessung:

Die neu festgelegte Linienführung der Erschliessungsstrasse weist ein regelmässiges Gefälle/Steigung auf.

- Die Gemeinde muss den Ausbau der obersten Erschliessungsstrasse erst dann ausführen, wenn das Gebiet W2, zweite Nutzungsetappe, in die erste Nutzungsetappe eingezont wird (Einzonung, Bedarfsnachweis, s. Baugesetz Art.39a).
Eine wirtschaftlich sinnvolle Erschliessungspolitik ist damit sichergestellt.

Die Bauzonenreduktion in Zahlen:

Total zu reduzierende Fläche	37'000m ²
Seit 1993 neu überbaut (bis Ende 1996)	5'603m ²

Bauzonenreduktionsfläche 1997	31'397m ²

Auszonung ins ÜG (Übriges Gemeindegebiet):

WG „Umfahrungsstrasse“ Teil 1	4'950m ²	
WG „ „ Teil 2	300m ²	
WG „ „ Teil 3	780m ²	6030m ²

W2	"	Teil 4	930m ²	
W2	"	Teil 5	1650m ²	2580m ²
W2	„Barbatschauns“	Teil 1	8920m ²	
W2	"	Teil 2	460m ²	
W2	„Pala“		5450m ²	14830m ²
W3	„Barbatschauns“			610m ²
Total Auszonung ins ÜG				24'050m ²

Umzonung in eine zweite Nutzungsetappe:

W2 „Barbatschauns“	7350m ²
Total Umzonung	7'350m ²
Total Aus- und Umzonung	31'400m ²

Übriges Gemeindegebiet:

Aufgrund der Trendmethode (s. Vorprüfungsbericht vom 24.1.1995, Seite 5) wurden die Bauzonen soweit reduziert, so dass die Bauzonen eine Baulandreserve für die nächsten 15 Jahren aufweisen.

Die zweite Nutzungsetappe, 7350m² in Barbatschauns, sowie die ÜG-Flächen angrenzend an die Bauzonen sollen eine Maximalfläche von 5-7ha (Baulandbedarf für weitere 15 Jahre, Vorprüfungsbericht v. 24.1.1995, Seite 5) nicht überschreiten.

Zusammenstellung der Flächen:

- Zweite Nutzungsetappe in Barbatschauns	7'350m ²
- ÜG-Gebiet Tgampi	20'600m ²
- ÜG-Gebiet im Rahmen dieser OP-Revision (s. Zusammenstellung oben)	24'050m ²
Total	52'000m ²

Bei der nächsten Ortsplanungsrevision wird man aufgrund der laufenden Entwicklung entscheiden können, in welchem Gebiete der Gemeinde die Nachfrage an Bauland am grössten ist.

Der Entscheid, eine heute im ÜG stehende Fläche der Landwirtschaftszone anzugliedern dürfte alsdann einfacher fallen als im heutigen Zeitpunkte.

3.3 Ausscheidung ZöBA im Gebiet „Foppa“

Im Raume „Foppa“ in der süd-westlichen Ecke des Parkplatzes ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden worden.

Damit besteht die Möglichkeit, ein Gebäude (1-stöckig, Umkleidekabinen, WC, Douchen, Lageraum), welches dem Langlaufsport dient, zu erstellen.

Nach den heutigen Benützungsgewohnheiten beginnt und endet hier die Langlaufloipe der Langlaufregion Lenz/Lenzerheide-Valbella/Parpan.

Im Schreiben des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz, an die Gemeinde Lantsch/Lenz, vom 20. März 1998, wird der Bedarf und der gute Standort „Foppa“ zur Realisierung eines „regionalen“ Langlaufzentrums bestätigt (s. Anhang I).

In diesem Sinne steht auch der Gemeindevorstand von Lantsch/Lenz hinter der geplanten Einzonung (ZöBA ca. 2500m²), im süd-westlichen Bereiche des bestehenden Parkplatzes „Foppa“.

3.4 Deponiezonen „Raunc“, „Igri Pintg“, „Val Meltger“

Im Planungsvorhaben von 1994 schied man die Deponiezonen „Raunc“, „Igri Pintg“ und „Val Meltger“ aus. Bei eventuellen Rufeniedergängen war beabsichtigt das Rufenmaterial in unmittelbarer Nähe zu deponieren.

In der Zwischenzeit konnte die Gemeinde mit dem Betreiber der Kies- und Aufbereitungsanlage „Bova Pintga“ vereinbart werden, dass das für Bauzwecke geeignete Rufenmaterial der Rufen „Raunc“ und „Val Meltger“ zur Aufbereitungsanlage „Bova Pintga“ abtransportiert wird. Aufgrund der neuen Lösung, Verwendung des Rufenmaterials als Baumaterial, kann auf die Ausscheidung der Deponiezonen „Igri Pintg“ und „Val Meltger“ verzichtet werden.

Die Deponiezone „Raunc“ wurde neu überarbeitet.

Das für Bauzwecke nicht verwendbare Material ist vorgesehen in „Raunc“ zu deponieren. Mengenmässig ist nach heutiger Erfahrung ca. 1/10 bis 1/5 des anfallenden Materials für Bauzwecke ungeeignet. Die Ausgeschiedene Deponiezone „Raunc“ wird den benötigten Bedarf für die nächsten 15 Jahre decken.

Die Vergrösserung der Deponie erfordert ein Rodungsgesuch.

Das Rodungsgesuch (Kantonale Ebene) wurde durch die Gemeinde via Kreisforstamt eingereicht.

3.5 Naurschutzzone „Bual/Pale“

Die Planungskommission und der Gemeinderat verzichten, nach eingehender Diskussion, auf eine Ausscheidung einer weiteren Naurschutzzone im Gebiete „Bual/Pale“ mit der Begründung, dass gewisse Teile des Sumpfgebietes früher einmal entwässert wurden.

3.6 Quellschutzzonen

Der Gemeindevorstand hat Hr. Chr. Böhm, dipl. Geologe/Hydrologe, Chur, beauftragt, die Schutzzonen der Quellen Lantsch/Lenz auszuscheiden.

Die summarische Ausscheidung der Zonen sind im Masstab 1:5'000/1:10'000 erstellt worden.

Plan Anhang Nr. 6	Quellen Tiefencastel, Masstab 1:5'000, 23. Februar 1994
Plan Anhang Nr. 6.1	Quellen ohne Sanaspans, Masstab 1:10'000, 30. April 1997
Plan Anhang Nr. 6.2	Quellen Alp Sanaspans, Masstab 1:10'000, 30. April 1997

Die Quellschutzzonen wurden auf die Zonenpläne 1:2000 und 1:5000 übertragen.

Für die von der Gemeinde Alvaschein gefasste Quelle „Jost“ (Quelle Zarnos), wurde durch das Büro Baugelologie in Chur, die Ausscheidung detaillierter Schutzzonen S1-S3 vorgenommen. Dies ist im Bericht vom 8. August 1997 festgehalten.

Das Gebiet „Pala“ wurde wegen der Überlagerung der Quellsschutzzone, teilweise Schutzzone S2, ins ÜG ausgezont.

3.7 Deponie- und Aufbereitungszone „Bova Pintga“

Auf der Stufe Nutzungsplanung wurden folgende Pläne ausgearbeitet:

Zonenplan 1:1000

Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:1000 (Abbauetappen 1,2,3)

Genereller Gestaltungsplan, 1:1000 (Schnitte)

Baugesetzesartikel, integriert im Gemeindebaugesetz Lantsch/Lenz

Die Umweltverträglichkeitsprüfung, der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) liegt vor und wird zusammen mit den OP-Revisionsakten zur Prüfung eingereicht.

3.8 Umfahrungsstrasse, Freihaltung Trasse

Das Trasse der Umfahrungsstrasse wurde zwecks Freihaltung, innerhalb der Bauzone dem Übrigen Gemeindegebiet, ausserhalb der Bauzone dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Da die Gemeinde Lantsch/Lenz auf eine Umfahrung verzichten will, hat sie im Frühjahr ein Gesuch zur Löschung des Objektblattes Nr. 5.502 auf kantonaler Richtplanebene eingereicht.

Auf regionaler Stufe wurde ein entsprechendes Gesuch bereits im März 1995, auf Grund einer Besprechung und Begehung vom 27.11.92, eingereicht.

An dieser Begehung nahmen Teil:

- Planungskommission Lantsch/Lenz
- Hr. Dicht, Kantonsoberingenieur
- Hr. Baer, Bezirksingenieur

Bei einer nächsten OP-Revision soll der Umfahrungskorridor z. T. wieder eingezont werden.

Bei der Durchführung des Quartierplanverfahrens, im Bereiche des Umfahrungskorridors, ist auf eine sinnvolle Überbaumöglichkeit besonders zu achten (s. Baugesetz Art. 79, Abs.4).

3.9 Spielplatzzone

Im Raume „Curzoins“ wurde eine Spielplatzzone, überlagert der Forstwirtschaftszone ausgeschieden. Diese Zone ist als Kinderspielplatz gedacht.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind im Art. 56a) des Baugesetzes umschrieben und festgelegt.

3.10 Waldfeststellung

Gestützt auf das neue Waldgesetz WaG (1994), Art. 10 entschied der Gemeindevorstand die Waldfeststellung in den Bauzonen im Rahmen der vorliegenden OP-Revision durchzuführen.

In den jetzt ausgeschiedenen Bauzonen der Gemeinde Lantsch/Lenz ist die Waldfeststellung ausgeführt worden, eingemessen und in den Zonenplänen eingetragen worden.

Als Waldgrenze gelten die im Zonenplan eingetragenen Begrenzungslinien.

Die neu festgelegte Waldgrenze ist in den Gebieten „Curzoin“ und „La Crausch“ zugleich Zongrenze. Die dadurch neu ausgezonten resp. eingezonten kleinen Teilflächen heben sich flächenmässig auf (planimetrisch überprüft). Die Zonen ZöBA, WG links und WG rechts der Kantonsstrasse werden dadurch weder vergrössert noch verkleinert.

Da es sich um sehr kleine Teilflächen handelt, wenige m², konnten sie im Zonenplan 1:2000 Nicht dargestellt werden.

3.11 UEB Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und der Baureife wird von den Gemeinden nach der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV Art.21) verlangt.

Diese Übersicht muss nachgeführt werden, insbesondere bei der Durchführung von Orts-

planungsrevisionen.

Das UEB aus dem Jahre 1994 wurde überarbeitet und den Zonenänderungen angepasst (s. separate Mappe).

4. Schlussbermerkung

Mit der vorliegenden revidierten Ortsplanung erhält die Gemeinde Lantsch/Lenz ein Instrumentarium, welches eine einfache und übersichtliche Handhabung für ein geregeltes Bauen gewährleistet.

Domat / Ems, 08. April 1998

Der Planer:

