

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
9. Dezember 1997

Mitgeteilt den
11. DEZ. 1997

Protokoll Nr.
2436

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Langwies** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 20. September und 5. Dezember 1996 die Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten:

- das Baugesetz
- die vier Zonenpläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzirüti", „Gewerbezone In den Brünst" und „Gewerbezone Schmitta"
- den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Parkplatz und Holzlagerplatz Säge"
- den Zonenplan, Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Gebiet "Ris"
- den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000
- die vier Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzirüti", „Gewerbezone In den Brünst" und „Gewerbezone Schmitta"
- den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000
- die acht kombinierten Zonenpläne, Generellen Erschliessungspläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 Erhaltungszonen "Alpa Fondei", "Nigglish Hus / Blackter Stafel", "Uf em Hof", "Meierhof", "Dörfji Sapün", "Schmitten Sapün", "Chüpfen" und "Medergen".

Die Planungs- und Mitwirkungsberichte vom Mai 1996 (ergänzt im Februar 1997) und vom 14. Januar 1997 sowie eine Fotodokumentation der Erhaltungszonen liegen vor. Die Vorprüfung der Gesamtrevision erfolgte mit Bericht des [REDACTED] vom 11. April 1994.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 20. September und 5. Dezember 1996 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 13. Dezember 1996. Es sind keine Beschwerden eingegangen.

Mit Schreiben vom 18. Februar 1997 ersuchte der Gemeindevorstand Langwies um Genehmigung der Gesamtrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Die relevanten Kantonalen Richtplanvorhaben für die Gemeinde Langwies betreffen folgende Vorhaben:

- Nr. 6.1 "Ausbau der Schanfiggerstrasse"
- Nr. 6.4 "Öffentlicher Regionalverkehr Schanfigg" sowie
- die Grundsatzrichtplanung "Erhaltungszonen / Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz", erlassen mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1855 vom 11. Juli 1995 und RB Nr. 994 vom 7. Mai 1996.

Der Regionale Richtplan "Schanfigg" enthält folgende Richtplanvorhaben, von denen die Gemeinde Langwies direkt oder indirekt betroffen ist:

- Teilrichtplan "Fremdenverkehr", Richtplanvorhaben "Skigebiete" und "Golfanlagen", genehmigt mit RB Nr. 1360 vom 8. Juni 1993
- Richtplanvorhaben "Beschneiungsanlagen", genehmigt mit RB Nr. 1933 vom 12. Juli 1994

- Richtplanvorhaben "Materialabbau, Deponien und Materialablagerungen", genehmigt mit RB Nr. 497 vom 11. März 1997

Der Entwurf des Regionalen Richtplanvorhabens "Landschaftsschutz", von welchem die Gemeinde Langwies ebenfalls betroffen ist, wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 14. Juli 1997 vorgeprüft.

Mit Regierungsbeschluss Nr. 1696 vom 9. Juli 1996 (Regionaler Richtplan "Prättigau", Phase 1) wurde die Region "Schanfigg" von der Regierung aufgefordert, eine Überprüfung und Anpassung des Richtplanvorhabens "Neues Skigebiet Mattjisch Horn - FONDEI" vorzunehmen. Die Frage einer allfälligen Verbindung des Skigebietes "Davos - Parsenn" mit dem Gebiet der "Fideriser Heuberge" über „Fondei - Barga“ ist gegenwärtig noch offen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Langwies (Baugesetz, Zonenplan 1:10'000, Genereller Erschliessungsplan 1:10'000) wird daher zu gegebener Zeit entsprechend anzupassen sein.

Auf die Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanung mit der vorstehend geschilderten Richtplanung wird, soweit notwendig, im gegebenen Zusammenhang näher einzutreten sein.

C.

Baugesetz

Art. 3 Erschliessung

Gemäss Art. 18 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 26. November 1986 (KRVO) haben die Gemeinden eine Vielzahl von Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Baulanderschliessung zu regeln. Dazu gehören die Anforderungen an die Erschliessung, die Aufgaben der Gemeinde in bezug auf Umfang, Planung,

Durchführung und Überwachung der Erschliessung, die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer sowie die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.

Die Regierung hat schon wiederholt entschieden, dass die Erschliessung zumindest in den Grundzügen im genehmigungspflichtigen Baugesetz zu regeln sei.

Dieser Anforderung trägt das vorliegende neue Baugesetz lediglich in bezug auf die Erschliessung im Rahmen von Quartierplanverfahren Rechnung (vgl. Art. 71 f. BauG). In bezug auf Erschliessungen ausserhalb eines Quartierplanverfahrens beschränkt es sich demgegenüber auf den Hinweis auf ein separates, nicht genehmigungspflichtiges Erschliessungsgesetz (vgl. Art. 3). Das genügt nicht. Auch für ausserhalb eines Quartierplanverfahrens vorgesehene Erschliessungsaktivitäten muss das Baugesetz Regelungen enthalten.

Die Gemeinde ist anzuweisen, diesen Mangel des vorliegenden neuen Baugesetzes bei nächster Gelegenheit zu beheben. Dienlich ist in diesem Zusammenhang das MBauG (Art. 110 - 113).

Art. 25 Waldabstand, Gewässerabstand

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Baugesetzes haben Hochbauten gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten, wobei gemäss zweitem Satz der Waldabstand ab Stockgrenze zu messen sei.

Für die Regelung des Waldabstandes im Rahmen des kommunalen Baugesetzes sind die Bestimmungen des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 27. November 1995, die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 sowie die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz betreffend Waldfeststellung (RABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 einzuhalten. Die Messart für den Waldabstand richtet sich nach Art. 26 Abs. 1 ABzKWaG. Aufgrund dieser Bestimmung bemisst sich der Waldabstand in jedem Fall - also auch beim nicht vermessenen Wald - ab Waldgrenze gemäss Ausführungsbestimmungen über die

Waldfeststellung und nicht, wie in Art. 25 Abs. 1 Satz 2 festgelegt, ab Stockgrenze. Der zweite Satz von Art. 25 Abs. 1 muss daher von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Gemäss Art. 25 Abs. 2 ist in den Bauzonen gegenüber öffentlichen Gewässern ein Abstand von 5 m einzuhalten. Die Gemeinde wird im Sinne eines Hinweises darauf aufmerksam gemacht, dass ein Gewässerabstand von 5 m innerhalb der Bauzonen zu gering ist. Aus ökologischer Sicht sollte der minimale Gewässerabstand innerhalb der Bauzonen mindestens 10 m betragen. Im weiteren soll im Baugesetz der Gewässerabstand auch ausserhalb der Bauzonen festgelegt werden. Der Gemeinde wird empfohlen, diesbezüglich die Bestimmungen von Art. 28 Abs. 2 MBauG zu übernehmen.

Art. 34 Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 34 Abs. 2 befasst sich mit der Gefährdung durch „abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche“ von Gebäudedächern etc.

Bezüglich „abfliessendes Wasser“ drängt sich in diesem Zusammenhang der Hinweis auf, dass gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) unverschmutztes Abwasser nach Anordnung der kantonalen Behörden versickern zu lassen ist. Unverschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasser-Reinigungs-Anlage (ARA) zugeleitet werden. Nur wenn es die örtlichen Verhältnisse nicht erlauben, kann das Wasser mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Art. 55 Landschaftsschutzzone

Gemäss Art. 55 Abs. 1 schützt die Landschaftsschutzzone Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie u.a. Baumbestände, vor der Zerstörung und Verbauung.

Im Gebiet "Tiejer Alp" wird die Landschaftsschutzzone der Forstwirtschaftszone (grossflächiges Waldgebiet) überlagert. Dies ist in begründeten Fällen möglich, so z.B. wenn das betroffene Waldgebiet einen wesentlichen Bestandteil der schützenswerten Landschaft darstellt, wenn der Wald als Mosaik oder Insel innerhalb der schützenswerten Landschaft liegt oder eine sinnvolle Abgrenzung der Landschaftsschutzzone den Einbezug des Waldes erfordert. Dabei ist zu beachten, dass in den mit der Landschaftsschutzzone überlagerten Waldgebieten für die Waldbewirtschaftung die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten.

Die Gemeinde wird angehalten, Art. 55 bei nächster Gelegenheit dahingehend zu ergänzen, dass für die Waldbewirtschaftung innerhalb von Landschaftsschutzonen die forstliche Planung zu beachten ist (vgl. Art. 81 Abs. 4 MBauG).

Im übrigen kann das Baugesetz vom 20. September 1996 genehmigt werden.

D.

Vier Zonenpläne 1:1'000 (Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzirüti", Gewerbezone "In den Brünst", Gewerbezone "Schmitta")

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den Zonenplänen 1:1'000 Teilgebiete "Langwies Platz" und "Litzirüti" ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der per März 1997 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) insgesamt ca. 15.56 ha, wovon ca. 13.51 ha auf die Wohnbauzonen (Dorfzone, Wohnzone W2) entfallen. Von den 13.51 ha Wohnbauzonen werden in der Übersicht UEB ca. 7.53 ha (55.7 %) als überbaut und ca. 5.98 ha (44.3 %) als nicht überbaut ausgewiesen. Die Nutzungsreserven im überbauten Gebiet wurden nicht erhoben.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die gemäss den neuen Zonenplänen 1:1'000 vom 20. September und 5. Dezember 1996 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 5.98 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllt.

Der Bauzonenbedarf wird im Kanton Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauches der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Bei der Berechnung des bisherigen Baulandverbrauches wird ermittelt, wieviele Wohngebäude in den letzten 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich errichtet wurden. Jedem neuen Wohngebäude wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch zugrundegelegt. Daraus resultiert eine jährliche Baulandbeanspruchung, welche schliesslich auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert wird. Die entsprechenden Werte erweisen sich aus Sicht einer Gemeinde, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht ist, im allgemeinen als grosszügig.

In der Wohngebäudestatistik sind für die Gemeinde Langwies folgende Daten enthalten: die ständige Wohnbevölkerung ist leicht rückläufig (1970: 306 Einwohner, 1980: 286, 1990: 294), die Zahl der Wohnbauten stark zunehmend (1970: 199 Bauten, 1980: 254, 1990: 340). In der Gemeinde Langwies fand also in den vergangenen 25 - 30 Jahren trotz rückläufiger Einwohnerzahlen eine rege Bautätigkeit statt. Dies dürfte vor allem in Zusammenhang mit der Neuerstellung von Zweitwohnungen für Auswärtige (vor allem in der Wohnzone W2) im Umfeld des touristischen Angebotes der Region stehen.

In der Gemeinde Langwies wurden in den vergangenen 15 - 25 Jahren im Durchschnitt jährlich ca. 6 - 7 Wohngebäude erstellt. Daraus ergibt sich für die nächsten 15 Jahre eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 90 - 105 Wohnbauten und, bei einem mittleren Baulandverbrauch von 600 - 700 m² pro Gebäude, ein Bedarf an Wohnbauzonen von ca. 5.5 - 7.0 ha. Dies ist eine sehr optimistische Betrachtungsweise, und die Regierung geht davon aus, dass die Bautätigkeit in Langwies in den nächsten Jahren nicht in gleichem Masse fortschreiten, sondern sich eher beruhigen wird. Berücksichtigt man zusätzlich die noch nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven im als überbaut eingestuftem Gebiet (z.B. leerstehende Stallbauten), kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde die Grösse der Wohnbauzonen auf ein bundesrechtskonformes Mass begrenzt hat.

2. Baulinien Waldabstand

Die Gemeinde Langwies hat im Teilgebiet "Langwies Platz" im Bereiche des TT-Gebäudes im Gebiet "Platzegga" und im Bereiche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) des Werkhofes "Uf der Furra" sowie im Bereiche der Gewerbezone "In den Brünst" und "Schmitta" in den entsprechenden Zonenplänen 1:1'000 Baulinien gegenüber der Waldgrenze festgelegt.

Gemäss Art. 26 Abs.1 der Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m. Aufgrund von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG bleiben tiefere Waldabstände in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien vorbehalten, sofern diese Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Solche Ausnahmefälle müssen jedoch begründet sein. Auch ausnahmsweise tiefer festgelegte Waldabstände müssen den Zweck und die Funktionen erfüllen können, welche mit der Waldabstandsregelung verfolgt werden. Dazu gehört beispielsweise der Schutz allfälliger Gebäude vor umstürzenden Bäumen, der Schutz des Waldes vor der Gefährdung infolge von an der Waldgrenze stattfindenden baulichen Eingriffen, der Schutz des Waldes respektive der nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude vor Feuer, die Sicherstellung

der Wohnhygiene für die nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude (hinsichtlich Licht, Schattenwurf, Kälte etc.) sowie die in Art. 699 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches verankerte Sicherstellung des Grundsatzes, dass der Wald von jedermann im Rahmen des Ortsgebrauchs betreten werden darf.

Die Gemeinde Langwies hat das Instrument der Baulinie in verschiedenen Bereichen (Dorfzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Gewerbezone) in den Zonenplänen 1:1'000 eingesetzt. Dabei wurden Baulinien im Abstand von 2.50 m festgelegt. In gewissen Bereichen vermag diese Baulinienfestlegung gegenüber Wald den Anforderungen eines "Ausnahmefalles" vielleicht zu genügen. Eine abschliessende Beurteilung ist jedoch erst möglich, wenn die erforderlichen Begründungen in den Planungsunterlagen vorliegen. Diese müssen von der Gemeinde noch nachgeliefert werden. Der Hinweis auf S. 5 des Erläuterungsberichtes reicht nicht.

Aus diesen Gründen sieht sich die Regierung gezwungen, das Genehmigungsverfahren bezüglich der Baulinien gegenüber Wald zu sistieren, bis die entscheidungsrelevanten Begründungen seitens der Gemeinde Langwies beigebracht werden. Diese Sistierung erfolgt ohne Präjudiz hinsichtlich der definitiven Beurteilung der ausgeschiedenen Baulinien.

3. Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG

Gestützt auf Waldfeststellungen wurden die Grenzen zwischen Wald und Bauzonen in die Zonenpläne 1:1'000 eingetragen. Damit gilt in diesen Bereichen die statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG).

Im Zonenplan 1:1'000, Teilgebiet "Langwies Platz", ist im Gebiet "Saga" auf der Südseite der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ebenfalls eine statische Waldgrenze eingetragen. In diesem Gebiet wurde jedoch keine Waldfeststellung durchgeführt. Eine solche konnte auch gar nicht durchgeführt werden, da es sich bei dieser Forstwirtschaftszone um eine Fläche han-

delt, welche im Sinne von Art. 52 Abs. 1 BauG erst nach Abschluss der Materialablage-
rung "Saga" entstehen respektive wiederaufgeforstet wird.

Die im Zonenplan 1:1'000 (Teilgebiet "Langwies Platz") im Gebiet der Materialablage-
rung "Saga" eingetragene statische Waldgrenze (rot gestricheltes Signet) kann daher
nicht genehmigt werden.

Im übrigen können die vier Zonenpläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet
"Litzirüti", Gewerbezone "In den Brünst" und Gewerbezone "Schmitta" genehmigt
werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Parkplatz und Holzlagerplatz Säge“

Im Gebiet "Saga" hat die Gemeinde, wie bereits im Zonenplan 1:1'000 festgestellt, ei-
ne Materialablagerungszone ausgeschieden und dazu den vorliegenden Generellen
Gestaltungsplan erlassen. Gemäss Erläuterungsbericht (vgl. S. 4) soll der im Zonen-
plan 1:1'000 als Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) bezeichnete Teil nach Abschluss
der Materialablagerungen als öffentlicher Parkplatz benutzt werden.

Die geplante Materialablagerung "Saga" wird als Verwertung im Sinne von Art. 12 und
Art. 16 Abs. 3 lit. a/d der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) anerkannt. Für
eine Materialablagerung, deren Zweck in der Verwertung von Aushub- und Abraum-
material liegt, ist keine spezialrechtliche Bewilligung nach TVA erforderlich.

Die Materialablagerung kommt auf eine alte Deponie zu liegen, deren Böschungsfuss
sich am nördlichen Rand des Sapüner-/Fondeierbaches befindet. Gemäss Schreiben
vom 22. Mai 1981 des kantonalen Tiefbauamtes, Abteilung Fluss- und Wildbachver-
bauungen, wurden die flussbaupolizeilichen Auflagen (Minimalbreite der Bachsohle,
Blockvorbau beidseitig des Baches) bis anhin durch die Gemeinde Langwies nicht

eingehalten. Diese Problematik würde durch eine Vergrösserung des Ablagerungsvolumens verstärkt. Zudem veranschaulichen Erosionserscheinungen an der alten Böschung die erwähnten Mängel.

Die Böschung der geplanten Materialablagerung schliesst gemäss Generellem Gestaltungsplan unmittelbar an diejenigen der alten an, was durch abrollendes Material zu einer Zerstörung der Bestockung (Weisserlen) an der Bachböschung führen würde. Die Gemeinde wird im weiteren darauf aufmerksam gemacht, dass heute über das Gebiet der geplanten Materialablagerung ein bedeutender Wildwechsel führt, welcher die Waldungen südlich und nördlich des Fondeierbaches miteinander verbindet. Auf der Strecke zwischen der Kirche von Langwies und der Brücke der Kantonsstrasse über den Fondeierbach ist für das Wild nur dieser einzige und wichtige Wechsel begehbar. Damit der Wildwechsel unter allen Umständen offen und begehbar bleibt und nicht durch Abzäunungen oder Stützmauern unterbrochen oder abgeschnitten wird, sind diese Aspekte bei der Ausgestaltung des detaillierten Bauprojektes zu berücksichtigen.

Die Gemeinde wird daher aufgefordert, für die geplante Materialablagerung in der Ausarbeitung des Bauprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) eine Berme von mindestens 5.00 m Breite zu schaffen und darauf einen Schutz gegen abrollendes Material anzubringen. Die Berme könnte zudem als Bewirtschaftungsweg für die westlich der Materialablagerungsfläche gelegene Wiese dienen. Des weiteren sind spezifische Massnahmen zur Aufrechterhaltung des bestehenden Wildwechsels zu treffen.

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 „Parkplatz und Holzlagerplatz Säge“ kann im Sinne dieser Erwägungen genehmigt werden.

F.

Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Gebiet "Ris"

Im Gebiet "Ris" hat die Gemeinde westlich der Schanfiggerstrasse eine Deponiezone ausgeschieden.

Der Standort "Ris" wurde im Regionalen Richtplan "Schanfigg", Richtplanvorhaben "Deponien und Materialablagerungen", mit Regierungsbeschluss Nr. 497 vom 11. März 1997 (Koordinationsstand Festsetzung) genehmigt. Danach ist an diesem Standort eine Inertstoffdeponie und Materialablagerung sowie ein Sammel- und Sortierplatz vorgesehen. Es soll ein Volumen von ca. 70'000 - 80'000 m³ Material, wovon mindestens 25'000 m³ für Inertstoffe reserviert sind, abgelagert werden. Eine Materialablagerung soll im Gebiet "Ris" erst nach Abschluss der Materialablagerung zwecks Verwertung im Gebiet "Saga" realisiert werden.

Der Standort "Ris" erfüllt die Anforderungen für eine Materialablagerung zwecks Beseitigung ohne technische Abdichtung gemäss Anhang 2 Ziffer 1 Abs. 4 in Verbindung mit Ziffer 22 Abs. 1 der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA). Die Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. b und lit. c TVA sind erfüllt und können in Aussicht gestellt werden.

Die geplante Zufahrt ab Kantonsstrasse, mit einer vorgesehenen Breite von 9.00 m, erfordert nebst der kantonalen Anschlussbewilligung gemäss kantonalem Strassengesetz auch eine forstrechtliche Regelung. Zur Realisierung dieser Einfahrt sind Terrainveränderungen notwendig, welche einen Eingriff in das Waldareal erfordern. Die Zufahrt zur Deponiezone im Gebiet "Ris" ist daher bis zum Vorliegen einer Rodungsbewilligung zu sistieren.

Im Bereiche der Deponiezone werden am südwestlichen Rand Einzelbäume tangiert, welche nicht als Wald eingestuft werden. Bei der Realisierung der Materialablagerung

ist darauf zu achten, dass diese natürliche Bestockung nicht entfernt werden muss, sondern durch entsprechende Massnahmen vor Beschädigung geschützt wird.

Für die Deponiephasen 1 - 6 und 9 wird als Zufahrt der bestehende Forstwirtschaftsweg benützt, welcher im heutigen Zustand lediglich mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden kann. Daher müsste der Weg für eine mögliche Befahrbarkeit mit Lastwagen ausgebaut werden. Je nach beabsichtigter Breite und Ausbaustandard des Forstwirtschaftsweges ist eine forstliche Regelung erforderlich. Im weiteren ist im Bauprojekt zu berücksichtigen, dass der geplante Anschluss an die Kantonsstrasse nur bewilligt werden kann, sofern die bestehende Zufahrt, welche sich heute ca. 60 m östlich der geplanten Zufahrt befindet, aufgehoben wird.

Die Gemeinde wird schliesslich darauf aufmerksam gemacht, dass im Gebiet der Deponiezone ein Wildwechsel besteht. Dieser soll durch die Realisierung der Deponiezone nicht behindert, sondern weiterhin aufrecht erhalten werden. Der Wildwechsel führt vom "Ronenwald" her über die Plessur durch die Waldung südlich der Deponiezone und führt über die Kantonsstrasse in den "Stritwald". Damit der Wildwechsel weiterhin gewährleistet werden kann, ist auf Abzäunungen oder Blocksteinmauern zu verzichten. Entsprechende Massnahmen sind bei der Ausgestaltung des Bauprojektes im Rahmen des BAB-Verfahrens zu prüfen.

Die Realisierung der Deponiezone im Gebiet "Ris" bedarf zusammenfassend folgender Bewilligungen:

-
- Baubewilligung der Standortgemeinde (Art. 5 Abs. 1 KRG),
 - Zustimmungsverfügung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft im Rahmen des BAB-Verfahrens (Art. 5 Abs. 2 KRG),
 - Errichtungs- und Betriebsbewilligung des [REDACTED] gemäß Art. 25 Abs. 1 lit. b und lit. c der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA),
 - Rodungsbewilligung(en) des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD),
 - Allfällige Bewilligungen nach der kantonalen Strassengesetzgebung (Einfahrt zur Deponie).

Im übrigen kann der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000, Gebiet "Ries" genehmigt werden.

G.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Landschaftsschutzzonen

Die Gemeinde hat für die Gebiete "Tschuggen", "Medergen", "Sapün" und "Zenjiflue" eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Ausser im Bereiche des "Läuberwaldes" entspricht sie damit im wesentlichen dem Entwurf des Regionalen Richtplanes, Teilrichtplan "Landschaft".

Die Regierung stellt fest, dass im Gegensatz zum rechtskräftigen Zonenplan 1:10'000 vom 15. Dezember 1986 (RB Nr. 3343) das Gebiet des "Läuberwaldes" im nun vorliegenden Plan nicht mehr der Landschaftsschutzzone zugewiesen wurde. Aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht geht nicht hervor, welche Gründe zu diesem Verzicht geführt haben.

Im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar sind weitere Gebiete als Landschaften von regionaler Bedeutung enthalten. Einerseits handelt es sich dabei um das Gebiet unterhalb "Tieja - Medergen" und um das "Sapün" (L-516). Andererseits fehlt das Gebiet "Mattjisch Horn - FONDEI" (L-611).

Im Entwurf des Regionalen Richtplanes, Teilrichtplan "Landschaft", wurde das Gebiet "Mattjisch Horn / FONDEI" (L-611) des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventars von der Region nicht als Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt. In Anbetracht der Tatsache, dass über einen allfälligen Zusammenschluss der Skigebiete von "Davos - Parsenn" und "Fideriser Heuberge" noch nicht definitiv entschieden wurde, ist es verständlich, dass die Region resp. die Gemeinde Langwies im Bereich des zur

Diskussion stehenden Skigebietskorridors über "Fondei - Barga" bei der Ausscheidung von Landschaftsschutzgebieten im "Fondei" Zurückhaltung üben. In bezug auf die Festlegung der Landschaftsschutzgebiete drängt sich jedenfalls eine Abstimmung mit dem zu überarbeitenden Richtplanvorhaben "Skigebiete" auf.

Zur Zeit steht die Schaffung eines Skigebietskorridors über "Fondei - Barga" zur Diskussion. Eine Skigebietserschliessung im Bereich "Mattjisch Horn" ist aus heutiger Sicht hingegen nicht realistisch und aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes überdies sehr problematisch. Dementsprechend wurde im Prättigauer Teil des "Mattjisch Horn" ein Landschaftsschutzgebiet und von der Gemeinde [REDACTED] eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Zu beachten sind ausserdem die im Nordwesten anschliessende Moorlandschaft L-227 (LSG 6.201.06 "Faninpass") und die kürzlich erlassene Landschaftsschutzzone der Gemeinde Peist (mit RB Nr. 1088 vom 20. Mai 1997 von der Regierung genehmigt).

Die Region "Schanfigg" sieht gemäss Besprechung vom 19. August 1997 zum Vorprüfungsbericht des Regionalen Richtplanvorhabens "Landschaftsschutzgebiete" vor, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Langwies eine mögliche Erweiterung des regionalen Landschaftsschutzgebietes im Bereich "Mattjisch Horn / Fondei" vorzunehmen. Im weiteren soll beim Landschaftsschutzgebiet "Medergen - Sapün - Fondei" in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Bereinigung der Abgrenzung (namentlich bezüglich der Erosionsformen im "Läuberwald") vorgenommen werden.

Nach dem Gesagten ist die Gemeinde zusammenfassend zu ersuchen, ihre Landschaftsschutzplan nach Vorliegen des bereinigten regionalen Richtplanes zu überprüfen und entsprechend der Richtplanung anzupassen.

2. Naturschutzzonen

Die Gemeinde hat im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan zahlreiche Naturschutzzonen bezeichnet. Die Naturschutzzone im Gebiete des "Durannapasses" entspricht dem Perimeter der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 414, welche auch im Entwurf des Regionalen Richtplanes, Teilrichtplan "Landschaft", enthalten ist. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Grösse und Bedeutung dieser Moorlandschaft eine Ausscheidung als Landschaftsschutzzone und eine entsprechende Überlagerung der vorhandenen Biotope mit einer Naturschutzzone zweckmässiger gewesen wäre.

Auf Territorium von Langwies bestehen im übrigen noch einige Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung, nämlich:

- die Aue "Wallbrünnen" (A-1608, Schwemmboden)
- das Flachmoor "Würzen" (Fm-758)
- das Flachmoor "Loch" (Fm-14521)
- das Flachmoor "In den Büdemi" (Fm-14530)
- das Flachmoor "Medergenalp West" (Fm-14531)
- das Flachmoor "Tieja" (Fm-14532)
- das Flachmoor südlich "Tieja" (Fm-14533)

Die Gemeinde wird ersucht, für diese lokalen Objekte ebenfalls den Erlass von Naturschutzzonen zu prüfen.

3. Wintersportzone

Hinsichtlich Wintersportzonen geht die Gemeinde davon aus, dass vorderhand immer noch die im Zonenplan 1:10'000 vom 12. April 1985 festgelegten Wintersportzonen in Kraft stehen, nachdem die Stimmberechtigten von Langwies an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 1996 - entgegen einer anderslautenden Konsultativabstimmung vom 20. September 1996 - es abgelehnt hatten, diese im Zonenplan

1:10'000 vom 12. April 1995 festgelegten Wintersportzonen zu streichen resp. aufzuheben.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle jedoch, dass die Stimmberechtigten an derselben Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 1996 auch beschlossen hatten, durch eine spezielle Kommission eine „breit abgestützte Lösung“ hinsichtlich der Wintersportzonenplanung ausarbeiten zu lassen. Die Regierung geht somit davon aus, dass der Gemeindevorstand den Stimmberechtigten gestützt auf die Arbeit der fraglichen Kommission gelegentlich eine Vorlage zur Ergänzung des neuen Zonenplanes 1:10'000 mit Wintersportzonen zur Verabschiedung unterbreiten wird. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass vorgängig eine Überprüfung des Richtplanvorhabens Nr. 6.107 „Neues Skigebiet Mattjisch - Horn / Fondei - Zusammenschluss mit dem erweiterten Skigebiet Parsenn Nord“ auf Ebene des regionalen Richtplanes Schanfigg zu erfolgen hat, so wie dies die Regierung mit Beschluss vom 9. Juli 1996 betreffend Genehmigung des regionalen Richtplanes Prättigau anordnete.

4. Kultur- und Naturobjekte

Im vorliegenden Plan sind an verschiedenen Stellen Kultur- und Naturobjekte bezeichnet. Es handelt sich dabei im wesentlichen um historische Brücken (Langwieser Viadukt, gedeckte Holzbrücke), Sandpyramiden (Steinmännchen), Teiche und Moorlandschaften.

Leider fehlt im Gebiet "Medergen Alp" eine Unterschutzstellung der imposanten Wetterarve (NO-414). Damit diese Arve ebenfalls entsprechend geschützt werden kann, wird der Gemeinde empfohlen, diese Arve bei nächster Gelegenheit in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen und als schützenswertes Naturobjekt zu bezeichnen.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 genehmigt werden.

H.

Vier Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzirüti", „Gewerbezone In den Brünst", „Gewerbezone Schmitta"

Die vier Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzirüti", „Gewerbezone In den Brünst" und „Gewerbezone Schmitta" geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

I.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

1. Land- und Forstwirtschaftswege

Im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan ist der traktorfahrbare Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet "Ob der Rüti - Waldji" fälschlicherweise als Fuss- und Wanderweg bezeichnet.

Die Gemeinde wird aufgefordert, den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 in diesem Punkte bei nächster Gelegenheit zu korrigieren.

2. Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz stimmt nicht vollumfänglich mit dem Inventarplan (Wanderkarte 1:60'000, Blatt "Landschaft Davos - Schanfigg") überein. Es sind folgende Abweichungen festzustellen:

- beim nördlich von Langwies verlaufenden Land- und Forstwirtschaftsweg und der daran anschliessenden Fraktionsstrasse, welche vom Gebiet "Chilchwald" über

"Stutz" nach "Strassberg" und zum "Skihaus Casanna" führen, handelt es sich auch um einen Fuss- und Wanderweg;

- bei der Verbindung von Langwies ins "Sapün" (über verschiedene Erhaltungszonen) bis nach "Jatz" handelt es sich auch um einen Fuss- und Wanderweg;
- bei den beiden Land- und Forstwirtschaftswegen in den Gebieten "Ronenwald" und "Prätschwald" handelt es sich ebenfalls um Fuss- und Wanderwege.

3. Skilifte

Die alten Skiliftanlagen im "hinteren FONDEI" wurden im Rahmen einer "Säuberungsaktion" gegen Ende des Jahres 1996 abgerissen. Es handelt sich daher nicht mehr um bestehende Anlagen. Die entsprechenden Eintragungen im vorliegenden Plan werden daher von der Genehmigung ausgenommen.

Wie bereits erwähnt, ist davon auszugehen, dass der Zonenplan 1:10'000 unter Umständen gelegentlich eine Ergänzung mit Wintersportzonen erfahren wird.

Im Zuge dieser Zonenplanergänzung wird auch der Generelle Erschliessungsplan mit allfälligen geplanten skitouristischen Beförderungsanlagen zu ergänzen sein.

4. Parkplätze

Die Parkplätze zu den einzelnen Erhaltungszonen sind im wesentlichen im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 bezeichnet. Das Parkierungskonzept kann stichwortartig wie folgt umschrieben werden:

- Für die Erhaltungszone **"Alpa FONDEI"** besteht kein zentraler Parkplatz. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht werden hier die Fahrzeuge bei den jeweiligen Gebäuden abgestellt.
- Da die Erhaltungszone **"Nigglish Hus / Blackter Stafel"** nur zu Fuss oder mit geländegängigen Fahrzeugen erreichbar ist, befindet sich der Parkplatz in nord-

östlicher Richtung im Gebiet "Greten Eggen", in einer Entfernung von ca. 400 m von der Erhaltungszone.

- Für die Erhaltungszone **"Uf em Hof"** und **"Meierhof"** besteht eine gemeinschaftliche Anlage. So ist hier für das Abstellen der Fahrzeuge der Parkplatz, welcher sich westlich der rechtskräftigen Erhaltungszone "Strassberg" befindet, zu benützen.
- Für die Erhaltungszone **"Dörfji Sapün"** und **"Schmitten Sapün"** stehen Parkplätze auf privatem Grund zur Verfügung, welche im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 der Erhaltungszone "Dörfji Sapün" dargestellt sind.
- Die Parkplätze für die Erhaltungszone **"Chüpfen"** und **"Medergen"** schliesslich, befinden sich ca. 200 m resp. 150 m unterhalb der Siedlungen.

Weitere spezifische Bemerkungen sind, soweit erforderlich, bei den einzelnen Erhaltungszone im nachfolgenden Kapitel K anzubringen.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 ohne weitere Ausführungen genehmigt werden.

K.

Acht kombinierte Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne und Generelle Gestaltungspläne 1:1'000 Erhaltungszone "Alpa Fondei", "Nigglich Hus / Blackter Stafel", "Uf em Hof", "Meierhof", "Dörfji Sapün", "Schmitten Sapün", "Chüpfen" und "Medergen"

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Die Regierung genehmigte in der Gemeinde Langwies mit Beschluss Nr. 3343 vom 15. Dezember 1986 insgesamt zehn Erhaltungszone. Diese stellen Erhaltungszone im Sinne von Art. 23 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 (RPV) und Art. 27a KRG bzw. Art. 14 KRVO dar.

Da es sich bei den erwähnten Erhaltungszonen um altrechtliche Erhaltungszonen handelt, entfällt das Richtplanerfordernis gemäss Art. 23 RPV. Allerdings müssen die Erhaltungszonen den weiteren Voraussetzungen der RPV und des Kantonalen Grundsatziplanes "Erhaltungszonen / Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz" vom 11. Juli 1995 / 7. Mai 1996 (KRIP EH / LSB) entsprechen.

Diese Voraussetzungen beziehen sich im wesentlichen auf folgende Grundsätze:

- a) Die Gebäudegruppe muss in der Regel aus mindestens fünf Bauten bestehen.
- b) Die Gebäudegruppe muss in der Regel mindestens ein Gebäude mit vorbestandener Wohnnutzung aufweisen.
- c) Gebäudegruppen müssen ein kompaktes und geschlossenes Erscheinungsbild vermitteln, wobei die Distanzen zwischen den einzelnen Gebäuden sich im Rahmen der vorhandenen Gebäudegrössen zu bewegen haben.

Die Gemeinde Langwies hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung mit zwei Ausnahmen alle zehn altrechtlichen Erhaltungszonen überarbeitet. Die beiden Ausnahmen betreffen die Erhaltungszone Strassberg, die bereits 1992 überarbeitet wurde, sowie die Erhaltungszone „Eggen-Meierhof“, die gestrichen wurde und folglich nicht mehr in die vorliegende neue Ortsplanung aufgenommen worden ist. Von den verbleibenden acht wurden im Vergleich zu den altrechtlichen Erhaltungszonen drei Erhaltungszonen flächen- und gebäudemässig ausgedehnt. Es handelt sich dabei um die Erhaltungszonen "Alpa FONDEI", "Nigglich Hus / Blackter Stafel" und "Chüpfen".

2. Allgemeine Bemerkungen zu den Erhaltungszonen

2.1. Siedlungsinventare

Siedlungsinventare im Sinne der provisorischen Wegleitung Nr. 21a des Amtes für Raumplanung vom April 1996 erfassen und bewerten die bestehende Bausubstanz in Wechselbeziehung zur Baugruppe und Kulturlandschaft. Darüber hinaus sollen sie

wesentliche Hinweise zur Typologie der Bauten und der Bauelemente sowie Gestaltungshinweise für einen allfälligen Umbau von Gebäuden enthalten.

Siedlungsinventare bilden eine transparente Entscheidungsgrundlage für den Erlass notwendiger Planungsmittel und die Festlegung von Gestaltungsvorschriften sowie eine wichtige Projektierungsgrundlage für die Bauherrschaft und Projektverfasser. Darüber hinaus stellen sie eine wertvolle Beurteilungsgrundlage für die Baubehörde dar. Gemäss KRIP EZ/LSB gehören Siedlungsinventare zu den unerlässlichen Grundlagen einer Erhaltungszonenplanung auf Stufe Ortsplanung. Gemäss dem Objektblatt Erhaltungszonen (Ziffer 3.2.6) bestehen Siedlungsinventare aus folgenden Elementen:

- a) Fotografische Gesamtübersicht der Baugruppe aus verschiedenen Perspektiven.
- b) Angaben über kulturhistorische Zusammenhänge und Entwicklungen.
- c) Situationsplan der Baugruppe mit Angaben zu den Gebäuden und zu den Freiräumen (z.B. Kennzeichnung Denkmäler, Wohnhäuser, Ställe, ungenutzte Ställe, Ruinen, nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten, Firstrichtungen, Strassen und Wege, störende Bauten, Bauteile und Umgebungselemente, Brunnen, Erschliessungselemente).
- d) Detailangaben zu den einzelnen Gebäuden (Nutzung, Baumaterial, Bauweise, Zustand, Erschliessung, störende Elemente, typische oder aussergewöhnliche Detailkonstruktionen, Bewertung).

Diesen Anforderungen vermögen die von der Gemeinde eingereichten Unterlagen (Fotodokumentation; Planungs- und Mitwirkungsbericht) nicht genügend Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere die vorstehend unter lit. d erwähnten Inhalte eines Siedlungsinventares (Detailangaben zu einzelnen Gebäuden).

Die Gemeinde ist anzuweisen, diesen Mangel in den Grundlagen zu beheben.

2.2. Gestalterische Aspekte / Gebäudeumschwung

Es ist anerkennend festzuhalten, dass gemäss Art. 44 Abs. 4 BauG die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges jederzeit zu gewährleisten ist und dass daher u.a. das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von ortsfremden Blumen, Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen untersagt sind.

Bedauerlicherweise ist in verschiedenen Erhaltungszonen (vor allem in "Dörfji Sapün", "Schmitten Sapün" und "Medergen") der Gebäudeumschwung bei einigen Gebäuden in der Vergangenheit durch bauliche Eingriffe zum Teil derart verändert worden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ist. Von einem ursprünglichen Zustand kann in diesen Fällen wohl kaum mehr gesprochen werden. Daher sind mancherorts gestalterisch unbefriedigende Lösungen anzutreffen. Diese umfassen u.a. schlecht proportionierte oder gemauerte Anbauten, störende Balkone oder Terrassen, Ziergärten, Bepflanzungen, Bruchsteinmauern, feste Zäune, Terrainveränderungen, feste Spielgeräte für Kinder (Schaukeln), Strassenlaternen, Fahnenstangen, Wäscheständer, Sonnenstoren und Antennen, welche das Orts- und Erscheinungsbild der Erhaltungszonen in negativem Sinne beeinträchtigen.

Die Gemeinde wird ersucht, der Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebäudeumschwunges durch entsprechende Massnahmen vermehrt Beachtung zu schenken mit dem Ziel, das Erscheinungsbild der einzelnen Erhaltungszonen in einen möglichst ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

2.3. Löschwasserbereitschaft

Gemäss Art. 27a Abs. 3 KRG können die Gemeinden bei abgelegenen Erhaltungszonen besondere Vorschriften über die Erschliessung erlassen. Die Erschliessung muss also bei abgelegenen Erhaltungszonen mindestens in einem reduzierten Umfang vorgenommen werden. Zu einer reduzierten Erschliessungspflicht gehören nebst Regelungen zur strassenmässigen Erschliessung, Wasserversorgung und Abfallentsorgung auch Festlegungen zur Löschwasserbereitschaft.

Die vorhandene oder geplante Löschwasserbereitschaft muss mindestens im Planungs- und Mitwirkungsbericht verbal umschrieben und im Generellen Erschliessungsplan standortmässig bezeichnet werden (z.B. Bachfassung, Löschweiher, Brunnen, Hydranten, Motorspritze oder Massnahmen zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft bei Frost). Die Gemeinde hat dies jedoch unterlassen.

Die Gemeinde wird im weiteren darauf aufmerksam gemacht, dass für die Erhaltungszone "Medergen" zwischenzeitlich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) einem Bauprojekt zur Erstellung eines Löschweihers unterhalb der Erhaltungszone eine Zustimmung des [REDACTED] erteilt wurde. Dieser Löschweiher ist aber weder im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 (als Hinweis) noch im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 enthalten.

Die Gemeinde wird angewiesen, ihre Planung mit den notwendigen Festlegungen zur Erlangung einer reduzierten Löschbereitschaft zu ergänzen.

3. Zu den einzelnen Erhaltungszonen

3.1. Erhaltungszone "Alpa Fondei"

Die Erhaltungszone „Alpa Fondei“ kann gestützt auf den Beurteilungsbericht vom 20. November 1997 der kantonalen Kommission für Erhaltungszonen genehmigt werden, auch wenn die Distanz zwischen der Stammgebäudegruppe und den neu einbezogenen drei Gebäuden relativ gross ist. Ausschlaggebend für diese Genehmigung ist nicht zuletzt auch der Umstand, dass die fragliche Zonenerweiterung im Rahmen des Vorprüfungsberichtes unbeanstandet geblieben war, da die verschärften Anforderungen in bezug auf das „geschlossene Erscheinungsbild“ erst im Zuge der im April 1996 abgeschlossenen Genehmigung des KRIP EZ/LSB durch den Bund bekannt wurden.

3.2. Erhaltungszone "Nigglish Hus / Blackter Stafel"

Die Gemeinde Langwies hat für die beiden Baugruppen "Nigglish Hus" und "Blackter Stafel" eine zusammenhängende Erhaltungszone ausgeschieden. Nach der bisherigen Ortsplanung gehörte nur die Baugruppe „Nigglish Hus“ einer Erhaltungszone an. Diese erweiterte Erhaltungszone kann genehmigt werden.

3.3. Erhaltungszone "Uf em Hof"

Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Uf em Hof" gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

3.4. Erhaltungszone "Meierhof"

Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Meierhof" gibt ebenfalls zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

3.5. Erhaltungszone "Dörfji Sapün"

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 6) wird festgehalten, dass das Abwasser für den oberhalb der Fraktionsstrasse gelegenen Teil der Baugruppe in einem Sammelklärschacht gefasst bzw. gereinigt und dass das Abwasser für den unterhalb der Strasse gelegenen Teil der Gebäude meist in sogenannte "Güllenkästen" geleitet wird. Die Gemeinde hat aber weder in der Legende noch im Plan selbst bestehende oder geplante Kanalisationsleitungen eingetragen, welche zu der bestehenden respektive projektierten Kläranlage führen.

Die Gemeinde ist daher dazu aufzufordern, den fraglichen Plan 1:1'000 bei nächster Gelegenheit mit den bestehenden und projektierten Kanalisationsleitungen zu ergänzen.

Im übrigen kann der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Dörfji Sapün" genehmigt werden.

3.6. Erhaltungszone "Schmitten Sapün"

Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Schmitten Sapün" gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

3.7. Erhaltungszone "Chüpfen"

Die Gemeinde hat die altrechtliche Erhaltungszone "Chüpfen" im Norden, d.h. auf der rechten Seite des Sapünerbaches, um sieben Gebäude erweitert.

Gemäss vorliegendem Zonenplan 1:1'000 befinden sich sämtliche Gebäude der Erhaltungszone "Chüpfen" innerhalb der Gefahrenzone 2 (geringe Gefahr), wobei sich die ausgeschiedene Gefahrenzone auf eine mögliche Gefährdung durch Lawinen beschränkt. Da sich beide Baugruppen zusätzlich auf der linken und rechten Seite in unmittelbarer Nähe des Sapünerbaches befinden, muss davon ausgegangen werden, dass mit weiteren Gefahrenmomenten wie z.B. Hochwasser oder Rüfenniedergängen gerechnet werden muss. Eine abschliessende Beurteilung der Erhaltungszone kann daher erst nach einer Überprüfung der Gefahrenzonen erfolgen. Je nach Resultat dieser Überprüfung müsste die vorliegende Erhaltungszone in zwei selbständige Erhaltungszonen aufgetrennt werden, d.h. diejenigen Gebiete, welche allenfalls der Gefahrenzone 1 zugewiesen werden müssen, dürften nicht in die Erhaltungszone aufgenommen werden. Schliesslich müsste der verbleibende Teil der Baugruppe die eingangs erwähnten Voraussetzungen erfüllen.

In Bezug auf die in der Gefahrenzone 2 verbleibenden Bauten wird die Gemeinde an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass für sämtliche Bauvorhaben eine verstärkte Bauweise verlangt werden muss. Ansonsten kann die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden bei Schadenereignissen (z.B. durch Schneerutsche, Lawi-

nen, Hochwasser oder Rüfenniedergänge) keinen Versicherungsschutz gewähren. Im weiteren ist zu beachten, dass die verstärkte Bauweise in einer Erhaltungszone nach Aussen hin nicht in Erscheinung treten respektive das Volumen der Gebäude nicht verändert werden darf.

Die Gemeinde wird im weiteren darauf aufmerksam gemacht, dass sich der Inhalt des vorliegenden Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 nur gerade auf die zu sanierende Bausubstanz beschränkt, indem bei drei Gebäuden die Wiederherstellung des Daches mit ortsüblichen Materialien verlangt wird. Aus gestalterischer Sicht wäre es wertvoll, wenn die beiden Schweineställe auf den Parzellen Nr. 454 und 494, welche noch in ihrer ursprünglichen Form und Nutzungsart erhalten sind, als schützenswerte Bauten im Gestaltungsplan Aufnahme finden könnten. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Schutzwürdigkeit der erwähnten Gebäude noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls im Generellen Gestaltungsplan entsprechend zu bezeichnen.

Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Chüpfen" wird nach dem Gesagten zwecks Durchführung der noch ausstehenden Gefahrenzonenplanung und allfälligen Anpassung der ausgeschiedenen Erhaltungszone an die Gemeinde zurückgewiesen.

3.8. Erhaltungszone "Medergen"

Gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:10'000 befindet sich die Erhaltungszone "Medergen" innerhalb einer grossräumigen Landschaftsschutzzone. Damit kann für diese Baugruppe ein entsprechender Umgebungsschutz gewährleistet respektive eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, z.B. durch den Neubau landwirtschaftlicher Bauten, verhindert werden.

Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Medergen" kann genehmigt werden.

L.

Weitere Planung

Die Gemeinde hat darauf verzichtet, für die Teilgebiete "Langwies Platz" und "Litzirüti" Generelle Gestaltungspläne erlassen, obschon diese Siedlungsbereiche im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von regionaler Bedeutung enthalten sind.

Die Gemeinde wird ersucht, diesen Verzicht bei nächster Gelegenheit zu überprüfen. Dabei wären für die schützenswerten Ortskerne von "Langwies Platz" und "Litzirüti" detaillierte Gebäude- und Siedlungsinventare zu erarbeiten und aufgrund dieser Inventare entsprechende Generelle Gestaltungspläne zu erlassen, in denen nebst geschützten, schützens- oder erhaltenswerten Bauten und Anlagen auch weitere wichtige gestalterische Elemente (wie z.B. Hecken, Feldgehölze, Kultur- und Naturobjekte etc.) zu bezeichnen wären.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das **Baugesetz vom 20. September 1996** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, das Baugesetz mit den wichtigsten Grundsätzen der Erschliessung (Erschliessungsanforderungen, Rechte und Pflichten, Finanzierung) zu ergänzen.
 - b) Der zweite Satz von Art. 25 Abs. 1 (Waldabstand) wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

- c) Der Gemeinde wird empfohlen, die Gewässerabstandsregelung von Art. 25 Abs. 2 im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 55 (Landschaftsschutzzone) bei nächster Gelegenheit dahingehend zu ergänzen, dass für die Waldbewirtschaftung innerhalb von Landschaftsschutzzonen die forstliche Planung zu beachten ist.
2. Die vier Zonenpläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzi-rüti", Gewerbezone "In den Brünst", Gewerbezone "Schmitta" vom 20. September und 5. Dezember 1996 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Waldabstandslinien wird sistiert, bis die Gemeinde detailliertere Begründungen für diese Linien beigebracht hat.
 - b) Die im Zonenplan 1:1'000 (Teilgebiet "Langwies Platz") im Gebiet der Materialablagerung "Saga" eingetragene statische Waldgrenze (rot gestricheltes Signet) wird nicht genehmigt.
3. Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 „Parkplatz und Holzlagerplatz Säge“ vom 20. September 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit der Anweisung genehmigt, dass im Baubewilligungsprojekt spezifische Massnahmen zum Schutze gegen abrollendes Material und zur Aufrechterhaltung des bestehenden Wildwechsels zu treffen resp. vorzusehen sind.
4. Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Gebiet "Ris" vom 20. September 1996 wird im Sinne der Erwägungen und vorbehältlich der geplanten Zufahrt ab Kantonsstrasse genehmigt. Die Genehmigung der Festlegung der geplanten Zufahrt wird bis zum Vorliegen eines positiven Rodungsentscheides sistiert.

5. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 20. September und 5. Dezember 1996** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, ihre Landschaftsschutzzonenplanung im Lichte des zur Zeit noch in Bearbeitung stehenden regionalen Richtplanvorhabens Landschaftsschutzgebiete zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, für die vorhandene Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung ebenfalls den Erlass von Naturschutzzonen zu prüfen.
 - c) Der Gemeinde wird ersucht, eine Unterschutzstellung der imposanten Wetterarve (NO-414) im Gebiet "Medergen Alp" zu prüfen.
6. **Die vier Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 Teilgebiet "Langwies Platz", Teilgebiet "Litzirüti", „Gewerbezone In den Brünst" und „Gewerbezone Schmitta", alle vom 20. September 1996,** werden genehmigt.
7. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 20. September und 5. Dezember 1996** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anweisungen und Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, die fälschlicherweise als Fuss- und Wanderweg bezeichnete Güterstrasse im Gebiet "Ob der Rüti - Waldji" im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 bei nächster Gelegenheit als Land- und Forstwirtschaftsweg zu bezeichnen.
 - b) Die Eintragungen betreffend die zwischenzeitlich abgebrochenen Skilifte im "hinteren Fondei" werden nicht genehmigt.
8. **Die acht kombinierten Zonenpläne, Generellen Erschliessungspläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 Erhaltungszonen "Alpa Fondei",**

"Nigglish Hus / Blackter Stafel", "Uf em Hof", "Meierhof", "Dörfji Sapün", "Schmitten Sapün", "Chüpfen" und "Medergen", alle vom 20. September 1996, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Siedlungsinventargrundlagen für sämtliche Erhaltungszonen im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne mit den notwendigen Festlegungen zur Erlangung einer reduzierten Löschbereitschaft für Erhaltungszonen zu ergänzen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 bei nächster Gelegenheit mit dem Löschweiher unterhalb der Erhaltungszone "Medergen" zu ergänzen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, den Zonenplan, Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplan Erhaltungszone „Dörfji Sapün“ bei nächster Gelegenheit mit den bestehenden und geplanten Kanalisationsleitungen zu den Kläranlagen zu ergänzen.
 - e) Der Zonenplan, Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszone "Chüpfen" wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Weiterbearbeitung (Ergänzung Gefahrenzonenplanung; evtl. Anpassung der Erhaltungszone) zurückgewiesen.
9. Die Gemeinde wird ersucht, für die schützenswerten Ortskerne von "Langwies Platz" und "Litzirüti" bei nächster Gelegenheit den Erlass von Generellen Gestaltungsplänen zu prüfen.
 10. Der Gemeindevorstand Langwies wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffer 1 - 9 hievor) öffentlich bekannt-

zugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 20. September und 5. Dezember 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

11. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
12. Das [REDACTED] wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
13. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
14. Es werden keine Kosten erhoben.
15. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Maissen

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

Riesen

Dr. Riesen