

Kanton Graubünden

Gemeinde Langwies

Ortsplanung Langwies

Erläuterungsbericht

Langwies/Chur, Mai 1996
1191/De-mu
Ergänzt Februar 1997

Desax + Partner AG
Beratende Ingenieure

1. Vorbemerkungen, Beschlüsse

Am 5. Juli 1991 hat die Gemeindeversammlung von Langwies beschlossen, eine Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen. Dieser Beschluss basierte auf dem Arbeitsprogramm und der Kostenschätzung vom 11. Dezember 1990. Für die Planung der Erhaltungszonen liegt ein Arbeitsprogramm und eine Kostenschätzung vom 25. Februar 1993 vor. Die Sachbearbeitung der Erhaltungszonen erfolgte durch die STW AG, Chur. Inzwischen hat sich die Teilrevision zu einer umfassenden Revision entwickelt.

2. Umfang der Revision der Ortsplanung

Die erste Planung aus dem Jahre 1978, revidiert 1985, ist auf Planungsgrundlagen ohne Grenzen und genauen Angaben dargestellt. Inzwischen ist in Langwies die Vermessung durchgeführt worden, so dass für die Revision der Ortsplanung neue, genaue und gültige Plangrundlagen zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich gliedert sich die Revision der Ortsplanung in 2 Teilbereiche:

- Revision der Ortsplanung, bearbeitet durch das Büro J. Desax, 7000 Chur, seit 01. Mai 1995 durch das Büro Desax + Partner AG, Beratende Ingenieure. Verantwortlicher Planer: [REDACTED]
- Revision Teilgebiet "Erhaltungszonen", bearbeitet durch die STW AG für Raumplanung, 7000 Chur. Planer: [REDACTED]
- Der Generelle Gestaltungsplan "Parkplatz und Holzlagerplatz Säge" ist durch das Ingenieur- u. Vermessungsbüro L. Beck, Langwies, erarbeitet worden.

Der vorliegende Bericht beschränkt sich auf die Revisionsarbeiten, ohne Teilgebiet "Erhaltungszonen". Diese sind im Bericht "Erhaltungszonen" enthalten.

3. Vorprüfungsverfahren

Am 01. November 1993 reichte die Gemeinde Langwies die Unterlagen der revidierten Planung an das [REDACTED] zur Vorprüfung ein. Am 05. Oktober 1993 sind die Planungsunterlagen Teilgebiet "Erhaltungszonen" dem gleichen Amt unterbreitet worden.

Mit Datum vom 11. April 1994 erhielt die Gemeinde Langwies einen umfangreichen Bericht über die durchgeführte Vorprüfung. Die im Bericht aufgeführten Probleme wurden zum Teil als Anregungen und Empfehlungen betrachtet. Teilweise werden diese als "zwingend zu prüfen" für die Revisionsvorlage bezeichnet.

Die Planungskommission hat sich in den vergangenen zwei Jahren sehr intensiv mit dem Inhalt des Vorprüfungsberichtes befasst und Besprechungen mit dem [REDACTED] und weiteren Amtstellen durchgeführt.

4. Formelles

Die formellen Anregungen gemäss Vorprüfungsbericht sind in den neuen Plänen berücksichtigt worden. Die Planunterlagen sind aktualisiert, auf den neuesten Stand der Vermessung gebracht und ergänzt worden durch die vermessene, statische Waldfeststellung im Bereich der Bauzonen.

5. Zonenpläne 1:1'000 "Langwies Platz", "Litzirüti", "in den Brünst" und "Schmitta"

5.1 Allgemeines

Grundsätzlich sind die Zonen an die neuen Gegebenheiten bezüglich Plangrundlagen, Festlegung der Forstwirtschaftszonen, Gefahrenzonen und durchgeführte Erschliessungen angepasst worden.

Gleichzeitig sind neu die Landwirtschaftszonen in die revidierte Planung einbezogen worden. Nachfolgend werden die Planungsmassnahmen zu den einzelnen Plänen erläutert.

5.2 Zonenplan 1:1'000, "Langwies Platz"

Mit dem neu gewählten Maßstab 1:1'000 konnten die Nutzungen im Zonenplan eindeutig und parzellengerecht dargestellt werden. Gegenüber dem revidierten Zonenplan 1:2'000 aus dem Jahre 1985, sind die Bauzonen nur geringfügig geändert worden. Diese Änderungen werden nachfolgend erläutert:

- Dorfzone (D)
Neu eingezont ist die schmale Zonenfläche zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnhofstrasse. Damit wird die bestehende Nutzung gewährleistet.
- Wohnzone W2 "Schluocht"
Diese Zone ist genau aus dem genehmigten Quartierplan "Schluocht" übernommen worden. Das vollerschlossene Bauzonengebiet ist somit in die erste Erschliessungsetappe zugeteilt worden.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
 - Die ZöBA "Kirche/Schulhaus" ist unverändert übernommen worden.
 - Die beiden ZöBA "Sägerei" bei der Brücke der Kantonsstrasse Chur-Arosa sowie längs der Zufahrtstrasse nach Sapün, sind neu im Zonenplan 1:1'000 integriert worden. Diese Zonen sind in diesem Maßstab mit der Waldfestlegung und Gefahrenzonen klar abgegrenzt.
- Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)
Hier handelt es sich einzig um den öffentlichen Parkplatz im Quartierplangebiet "Schluocht". In dieser Zone dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

- Materialablagerungszone (MA) "Säga"

Diese Zone dient in erster Linie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen.

Nach Abschluss der Ablagerungen dient ein bezeichneter Teil dieser Zone als ZöA, d.h. als dringend benötigter, öffentlicher Parkplatz. (Überlagerte Nutzung)

- Landwirtschaftszone

Diese Zone ist neu in die revidierte Planung integriert worden. Mit der klaren Abgrenzung der Flächen (speziell der Forstwirtschaftszone) für die Grundnutzung, verbleiben die Flächen für die Landwirtschaftszone.

- Forstwirtschaftszone

Diese wurden gemäss den Angaben des Kreisforstamtes 3 Plessur übernommen. Im Bereich der Bauzonen ist die Waldgrenze parzellengerecht vermessen worden. Beim Wieseltiegg und östlich der Bauzone in der Schluocht wurden zusätzliche Forstwirtschaftszonen für künftige Aufforstungen ausgeschieden.

Überlagerte Nutzung

- Gefahrenzonen

Diese sind von den Gefahrenzonenplänen der Gefahrenkommission unverändert übernommen worden.

- Naturschutzzone

Die ist mit dem [REDACTED] abgesprochen worden.

Es handelt sich hierbei um folgende Trockenstandorte:

- Oberwis, bei Pkt. Nr. 308.02
- Schluocht/Underschuocht.
- Wiselti nördlich der W2

- Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)

Die Zone ist über die Materialablagerungszone überlagert, wie bereits bei dieser Zone erwähnt wurde.

- Weitere überlagerte Nutzungen

Diese ergeben sich aus den Planungsmassnahmen im Zonenplan 1:10'000 "Ganzes Gemeindegebiet" und werden dort erläutert.

- Waldabstandlinie

Um den Weiterbestand und Ausbau der bestehenden Bauten und einem Neubau zu gewährleisten, sind in der Dorfzone und Zone für öffentliche Bauten Waldabstandlinien bestimmt worden.

5.3 Zonenplan 1:1'000 "Litzirüti"

Auch für diesen Zonenplan stehen neue Plangrundlagen zur Verfügung.

- Dorfzone (D)

Diese Zone ist an die neuen Plangrundlagen angepasst worden. Die Zonenfläche ist in etwa gleich gross wie die bisher gültige Planung.

- Wohnzone W2

Auch hier gelten die gleichen Bemerkungen wie bei der Dorfzone

- Gewerbezone

Im revidierten Zonenplan aus dem Jahre 1985 war in Litzirüti eine Gewerbezone geplant. Auf diese Zonen wird verzichtet. Die angestrebte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist nicht erfüllt worden.

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Eine neue ZöBA ist am östlichen Rand der Dorfzone geplant (Kontainerstandort).

- Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)
Diese Zone dient neu als öffentlicher Parkplatz
- Landwirtschaftszone
Diese Grundnutzung ist neu im Zonenplan abgegrenzt worden.
- Forstwirtschaftszone
Die Zone ist nach den Angaben des Kreisforstamtes 3 Plessur übernommen worden.

Überlagerte Nutzung

- Gefahrenzonen
Diese sind von den Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission unverändert übernommen worden.
- Landschaftsschutzzone
Diese Zone ist so wie im Zonenplan 1985 dargestellt, übernommen worden. Allerdings befindet sich die Landschaftsschutzzone fast ausschliesslich in der neu bezeichneten Forstwirtschaftszone.
- Weitere überlagerte Nutzungen
Diese sind auf die Planungsmassnahmen Zonenplan 1:10'000 abgestimmt.

5.4 Gewerbezone "Schmitta"

Hier handelt es sich um eine neue Bauzone, die den Weiterbestand des Gewerbebetriebes gewährleisten soll. Parallel zur Forstwirtschaftszone bietet die Waldabstandslinie die volle Nutzung dieser kleinen Bauzone.

5.5 Gewerbezone "in den Brünst"

Dieses Areal wird heute bereits von einem Gewerbebetrieb genutzt. Die Gemeinde Langwies ist am Weiterbestand dieses Betriebes an diesem Standort interessiert und strebt darum an, eine rechtskräftige Bauzone anzubieten. Die eingezeichnete Waldabstandslinie bietet auch in dieser Gewerbezone eine möglichst optimale Nutzung der klein gehaltenen Gewerbezone. Die Zufahrt zur Gewerbezone erfolgt über das Gemeindegebiet von Arosa. In den Verhandlungen mit der Gemeinde Arosa wurde vereinbart, dass die Gemeinde Arosa bei der nächsten Planungsrevision diese Zufahrt in den generellen Erschliessungsplan aufnehmen werde.

6. Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

6.1 Teilgebiete "Langwies Platz", "Litzirüti", "Schmitta" und "in den Brünst"

Diese Pläne sind an die neuen Grundlagen der, seit der letzten Planung veränderten Verhältnisse, angepasst worden.

Im Teilgebiet "Langwies Platz" ist die Erschliessung mit Ausnahme eines Teilstückes im Quartierplan "Schluocht" und der Zufahrt hinter der Kirche ausgeführt. Das Abwasser wird an die neue, im Bau befindliche, ARA geleitet und gereinigt.

Litzirüti verfügt über ein neues Reservoir.

Das Abwasser wird mit einer noch zu erstellenden Zubringerleitung an die zentrale ARA Langwies Platz kanalisiert. Im Gebiet der zweiten Etappe sind zum Teil neue Anlagen notwendig.

Die neue Gewerbezone "Schmitta" ist voll erschlossen. Die Zufahrt zur Gewerbezone "in den Brünst" ist bereits bei der Beschreibung dieser Zone erläutert worden. Die Versorgung mit Wasser muss ab der Wasserversorgung Litzirüti erfolgen und das Abwasser ist neu an die bestehende Kanalisation in Litzirüti anzuschliessen. (Trennsystem). Die Stromversorgung wird durch das [REDACTED] gewährleistet.

7. Zonenplan 1:10'000, ganzes Gemeindegebiet

Grundnutzung

- Gefahrenzonen

Diese sind durch den Sachbearbeiter [REDACTED] [REDACTED] zusammen mit dem Kreisforstamt und der Gefahrenkommission erarbeitet. Die Gefahrenzonen sind unverändert in die Pläne übernommen worden. Die Gefahrenzonen sind auf einem separaten Gefahrenzonenplan 1:10'000 aufgeführt. In den Zonenplänen 1:1'000 sind diese entsprechenden Zonen gezeichnet.

- Forstwirtschaftszonen

Die Forstwirtschaftszonen sind vom Kreisforstamt 3 Plessur erarbeitet worden. In den Gebieten, wo Wald an Bauzonen grenzt, ist das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt worden. (Siehe Erläuterungen bei den Bauzonen)

- Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land. In diesen Gebieten ist keine Grundnutzung festgelegt.

Überlagerte Nutzung

- Landschaftsschutzzone

In dieser Zone sind im wesentlichen die südöstlichen und östlichen Alpen des Gemeindegebietes. Mit Ausnahme eines Teiles des Läuberalpes ist die Landschaftsschutzzone vom Zonenplan 1:10'000 aus dem Jahre 1985 übernommen worden. Die Landschaftsschutzzone umfasst rund 50 % des Gemeindegebietes.

- Naturschutzzone

Grundlage für die Naturschutzzone bildet der Inventarplan vom 07.07.1994 des [REDACTED]. In dieser Schutzzone sind die Naturschutzflächen und - Objekte einem besonderen Schutz unterstellt. Die Naturschutzzone Sapün ist über die Landschaftsschutzzone überlagert und weist somit auf ihre besondere Bedeutung hin.

- Grundwasser- und Quellschutzzone

Für die Ausscheidung dieser Zone dient das Merkblatt zur Ortsplanung "Grundwasser- und Quellschutzzone GQSZ" des Kant. [REDACTED] und des [REDACTED]. Diese Zonen werden in der Regel durch einen erfahrenen Geologen festgelegt. In Absprache mit dem [REDACTED] wird bei der vorliegenden Revision auf diese Ausscheidung verzichtet. Die eingezeichneten Schutzzonen entsprechen somit der bisherigen Planung.

- Wintersportzone

Über diese Zone haben in der Gemeinde Langwies umfangreiche Diskussionen stattgefunden. Die Entscheide über die Wintersportzone sind im Protokollauszug aus der Gemeindeversammlung vom 05. Dezember 1996 umfassend erläutert worden. Mit dem Abstimmungsergebnis der Gemeindeversammlung vom 05. Dezember 1996 wird die Wintersportzone zurückgestellt bis ein breit abgestützter Vorschlag einer noch einzusetzenden Kommission vorliegt.

- Wintersperrzone

Trotz der Zurückstellung der Wintersportzone auf eine spätere Teilrevision der Ortsplanung betrachtet die Gemeinde Langwies es als wichtig, dass der Wintersport geregelt betrieben werden kann. Mit der Ausscheidung der Wintersperrzone soll das wilde Befahren des Gemeindegebietes untersagt werden. Die Sperrzonen in genau bezeichneten Gebieten dienen in erster Linie dem Schutze des Jungwaldes und des Wildbestandes.

- Archäologiezone

In Gründji, Areal 772350 - 772400/188580 -188650, wird eine prähistorische Siedlung vermutet. Im Jahre 1963 hat das [REDACTED] dort eine dunkle Kulturschicht mit Holzkohlenresten beobachtet. Für alle baulichen Vorkehrungen in dieser Zone entscheidet die Baubehörde nach Einholen einer Stellungnahme des [REDACTED] über die notwendigen Auflagen.

8. Gestaltung

Die Gestaltungselemente betreffen nur die Landschaftsplanung

8.1 Aussichtspunkte

Im Plan sind verschiedene Aussichtspunkte eingetragen , die zur Wahrung der Aussicht dienen. Auf die Bezeichnung der Sichtobjekte mit horizontalen und vertikalen Lichtwinkel wurde verzichtet, weil von diesen Aussichtspunkten keine Bauten tangiert werden.

8.2 Naturobjekt

Es handelt sich dabei um folgende Objekte:

- Gründjitobel	Sandpyramiden (Steinmännchen)
- Läuberwald	Sandpyramiden (Steinmännchen)
- Waldjiseeli	Seeli mit Amphibien
- Tschuggeralp	Teich
- Seeliboden	Teich
- Haupteralp Untersee	Teich
- Im Steiner	Teich
- Bargaboden	Moorlandschaft
- Listboden	Moorlandschaft

8.3 Kulturobjekt

- | | |
|--|---|
| - Bahn Strecke Chur-Arosa | Langwieserviadukt |
| - Sapünerstrasse (Alte Zufahrtstrasse
Langwies-Sapün) | gedeckte Holzbrücke unter
Heimatschutz |

Diese Objekte befinden sich zum grössten Teil innerhalb der Landschaftsschutz- und Naturschutzzone.

9. Genereller Erschliessungsplan 1:10'0000

Die Verkehrsordnung ist durch das Strassenreglement der Gemeinde Langwies geregelt.

Im generellen Erschliessungsplan sind alle bisher erstellten und geplanten Erschliessungs- und Versorgungsanlagen eingetragen worden. Im gleichen Plan sind auch die zentralen Parkplätze enthalten, die im Zusammenhang mit der Planung der Erhaltungszonen stehen.

10. Baugesetz

Das neue Baugesetz ist von der Planungskommission, in Zusammenarbeit mit dem Rechtsberater [REDACTED] erarbeitet worden.

11. Schlussbemerkungen und Festsetzung

Die vorliegenden Planungsgrundlagen werden während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Nach Eingang von event. Wünschen und Anregungen durch die betroffenen Eigentümer, werden diese durch den Gemeindevorstand behandelt und anschliessend wird die Revisionsvorlage dem Stimmbürger zur Beschlussfassung unterbreitet.

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung werden die Pläne und das Baugesetz mit den Einsprachemöglichkeiten durch die Eigentümer an die Regierung zur Genehmigung weitergeleitet. Mit der Genehmigung durch die Regierung und der Veröffentlichung des Regierungsbeschlusses wird die Revisionsvorlage rechtskräftig.

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlungen vom 20. September 1996 und vom 05. Dezember 1996 über die Planungsgrundlagen sind in den Protokollauszügen aus den Gemeindeversammlungen festgelegt worden. Diese Protokollauszüge sind Bestandteil des Genehmigungsverfahrens durch die Regierung des Kantons Graubünden.

Auf eine Wiedergabe der Protokollauszüge wird in diesem Bericht verzichtet.

Langwies/Chur, 28. Mai 1996
1191/De-mu
Ergänzt: 04. Februar 1997

Der Planer:

Desax + Partner AG
Beratende Ingenieure

M. Thax
[Redacted Signature]