

Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

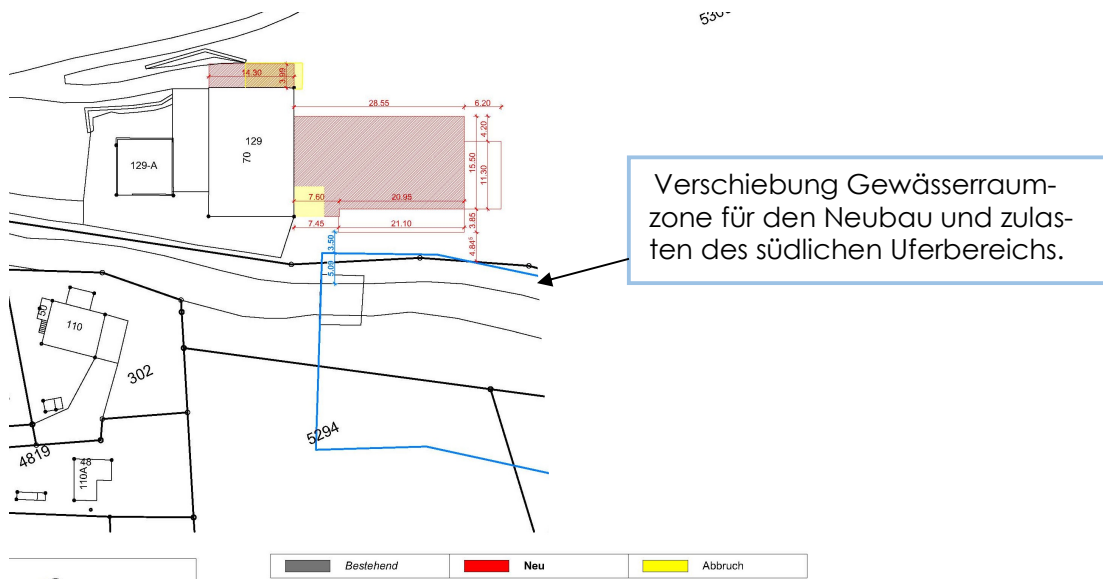
1. Anlass	3
2. Projektseitige Anforderungen	3
3. Teilrevision Ortsplanung	3
3.1 Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	4
4. Genereller Gestaltungsplan - Objektschutz	4
5. Verfahren	6

1. Anlass

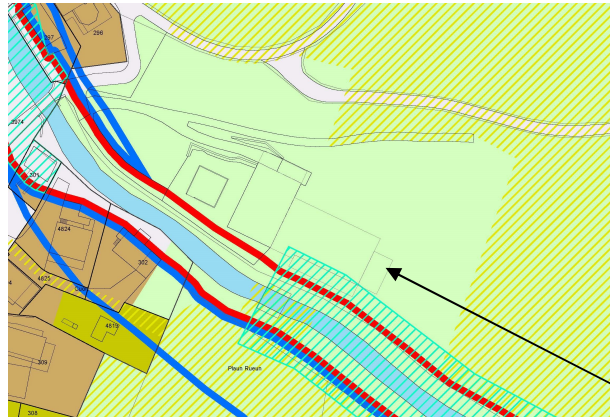
Mit Beschluss der Regierung vom 17. Oktober 2016 ist ein Teil der Gewässer-
raumzone zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen worden. Das
Genehmigungsverfahren für einen Teil der Wintersportzone ist im selben Gebiet
sistiert worden. Beides steht in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben des
Landwirtschaftsbetriebes Adrian Seiler. Er plante einen zusätzlichen Ökono-
mietrakt (Anbau bestehendes Ökonomiegebäude). Die BAB-Bewilligung wurde
in der Zwischenzeit erteilt.

2. Projektseitige Anforderungen

Der bestehende Stall steht nahe am Flembach und liegt teilweise innerhalb des
heute geltenden minimalen Gewässerraumes. In den letzten zwei Jahren wur-
den alle Möglichkeiten geprüft, den betriebsnotwendigen Ergänzungsbau so
anzuordnen, dass keine Konflikte mit dem Gewässerraum entstehen. Topogra-
phie und Nutzungsanforderungen lassen dies nicht zu. Gemeinsam mit den Ver-
tretern der involvierten Amtsstellen (Amt für Landwirtschaft und Geoinformati-
on, Amt für Natur und Umwelt) wurde eine machbare Lösung erarbeitet.



3. Teilrevision Ortsplanung



Aktuelle Zonenordnung:

Gewässerraumzone
genehmigt

Wintersportzone sistiert

3.1 Änderung Zonenplan

a) Änderung und Ergänzung Gewässerraumzone

Die Lücke der Gewässerraumzone wird geschlossen. Im östlichen Teil muss ein Teil der aktuellen Gewässerraumzone aufgehoben werden.



Die neue Gewässerraumzone unterschreitet die rote Gefahrenzone minimal. Da das Terrain in diesem Bereich für den Zugang leicht erhöht werden muss, wird die Gefahrensituation (Hochwasser) gegenüber den Bauten jedoch etwas reduziert. Die Gefahrensituation wird nach der Realisierung allenfalls zu überprüfen sein. In Anbetracht der Ausgangslage und der betrieblichen Anforderungen kann diese Abweichung toleriert werden.

b) Wintersportzone

Die Brücke für das Loipenfahrzeug wird aufgehoben. Künftig soll der Übergang zwischen Parkplatz und Bahnstation beim See genutzt werden. Die sistierte Wintersportzone wird somit obsolet. Der sistierte Bereich soll definitiv nicht genehmigt werden.

4. Genereller Gestaltungsplan - Objektschutz

Im Generellen Gestaltungsplan ist ein Gebäude bereits im Inventar 1997 falsch klassiert worden. Die frühere Festsetzung als „sanierungsbedürftige“ resp. mit der Revision 2015/2016 als „zu verbessernde“ Baute, wurde unbemerkt übernommen. Mit dieser Teilrevision wird die Einstufung berichtigt. Anlass ist die Verkaufsabsicht der heutigen Eigentümer. Es handelt sich um den sehr alten Wohnhausteil eines Gebäudekomplexes aus diversen An- und Ökonomiebauten aus diversen Zeitaltern. Der alte Wohnhausteil und ein jüngerer Anbau sind heute die Bebauung auf der Parzelle Nr. 4307. An der Westfassade ist auf Parz. Nr. 674 ein ehemaliges Ökonomiegebäude angebaut.



Südfassade des historischen Wohnhauses mit Wohnanbau „Nord“



Anbau „Süd“



Das Gebäude steht gegenüber der geschützten Casa Mirella (Herrschaftshaus Latour). Für die Anbauten ist die bisherige Einstufung als „zu verbessernde Baute“ begründet. Die Hauptfassade an der Dorfstrasse ist jedoch noch weitgehend intakt und soll erhalten bleiben. Dieser Teil wird neu als ortstypisch, prägend (Art. 42, Abs. 3) im Generellen Gestaltungsplan erfasst.

5. Verfahren

Die Teilrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung im März 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Am 15. September 2017 hat das ARE zu der Vorlage Stellung genommen. Es weist darauf hin, dass die sistierte Wintersportzone östlich der Langlaufbrücke wohl ebenfalls aufgehoben werden müsste. Da es nicht in der Kompetenz der Gemeinde liegt, eine Sistierung aufzuheben, wird in Absprache mit dem DVS und dem ARE bei der Regierung beantragt, die sistierte Wintersportzone nicht zu genehmigen. Die Anbaute Süd des Gebäudekomplexes auf der Parzelle Nr. 4307 bleibt – wie die Anbaute Nord eine «zu verbessernde Baute». Eine Gesamtüberarbeitung der Schutzbestimmungen, basierend auf ein Gesamtkonzept über das Ortsbild wird im Zusammenhang mit der notwendigen Umsetzung des kantonalen Richtplans Siedlung angegangen.

Die Mitwirkungsaufgabe der Gemeinde fand vom 11. Januar 2018 bis am 10. Februar 2018 statt. Es ging eine Stellungnahme ein, die von der Gemeinde behandelt wurde. Die Gemeindeversammlung hat am 21. Februar die Vorlage mit 55 Stimmen (bei 9 Enthaltungen) angenommen.

Laax, 22.03.2017

Madeleine Grob

Laax, 12.12.2017/ 05.03.2018

Tanja Bischofberger