

Gemeinde Breil/Brigels

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Planungsumfang	3
1.1 Ergänzung Bearbeitungsgebiet nach Vorprüfung	4
2. Organisation, Ablauf, Planungsträger und Terminvorgaben.....	5
2.1 Schwerpunkte der aktuellen Teilrevision.....	5
2.2 Rückstellung der Bearbeitung von Teilaspekten nach Vorprüfung	6
2.3 Besprechung Vorprüfungsbericht ARE vom 5. Februar 2015	7
3. Siedlungsentwicklung	8
3.1 Regionale Abstimmung	8
3.2 Kommunales Leitbild, Zielvorstellungen	5
3.3 Baulandreserven, Baulandbedarf und Forderungen RPG13.....	9
3.4 Nachfrage, Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven	10
3.5 Die Massnahmen	12
4. Weitere Vorgaben und Grundlagen	14
4.1 Wald, Waldfeststellungen und Gefahrenzonen.....	14
4.2 Vorgaben der Richtplanung und Inventare	14
5. Die neuen Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:2000	18
5.1 Diverse Aktualisierungen	18
5.2 Anpassungen und Bereinigungen Bauzonen	20
5.3 Anpassungen Golfplatz und Militäranlagen Tschuppina	23
5.4 Bauzonenbilanz und Veränderungen.....	24
5.5 Anpassungen Natur- und Landschaftsschutz, historische Verkehrswege	26
5.6 Anpassungen touristische Vorgaben	26
5.7 Materialbewirtschaftung	26
5.8 Harmonisierung Gestaltungsplanelemente	28
5.9 Allgemeine Planungsinstrumente	28
6. Die Generellen Erschliessungspläne - Verkehr und Ausstattung	28
7. Das Baugesetz.....	29
8. Plandarstellung und Planungsmittel	31
9. Verfahren	32
9.1 Änderungen im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe	33
9.2 Beschlussfassung	36
9.3 Waldfeststellung Plaun Tumvi	38

Anhang

Anhang 1: Überbauungsstand und Nutzungsreserven - Dorf und Tschuppina

Anhang 2: Überbauungsstand und Nutzungsreserven - Capeder, Dardin, Danis

Anhang 3: Überbauungsstand und Nutzungsreserven - Tavansa, Mutteins

Anhang 4: Übersicht Bauzonen und Überbauungsstand gesamt

Anhang 5: Übersicht Bauzonen und Überbauungsstand fraktionsweise

1. Anlass und Planungsumfang

Die Ortsplanung für die Baugebiete der Gemeinde Breil/Brigels mit zugehörigem Baugesetz stammt aus dem Jahr 1992. Sie umfasste im Wesentlichen den Zonenplan für das Baugebiet und einen Generellen Erschliessungsplan für die Verkehrsanlagen.

Seither sind im Rahmen von Teilrevisionen laufend Ergänzungen und Aktualisierungen vorgenommen worden. Die wesentlichen Teilrevisionen stammen aus den Jahren:

1993 und 1994: Reduktion Bauzonenreserven

1995: Schaffung der Gewerbezone in Resgia

1998: Aktualisierung Baugebiete mit Generellem Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplänen Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

2000: Zonen- und Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Nichtsiedlungsgebiet

2004: Teilrevision Golfplatz Tschuppina

2011: Teilrevisionen Projekt Feriendorf (Landal)

2012: Teilrevision Werkhof Bostg

Gleichzeitig mit den Teilrevisionen der Pläne wurden jeweils auch kleinere Teilrevisionen des Baugesetzes festgesetzt. Es wurden nie neue, nachgeführte Gesamtpläne erstellt. Ausser dem Zonenplan sind bis jetzt keine weiteren Inhalte der Pläne digital gemäss Datenmodell vom Kanton erfasst worden. Die Ortsplanung ist deshalb heute sehr unübersichtlich.

Infolge der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung und verschiedener Anpassungswünsche hat der Gemeindevorstand Ende 2011 eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen.

Hierbei sollten insbesondere

- die Generelle Erschliessungspläne aktualisiert,
- die Zonenpläne für die Siedlungsgebiete überarbeitet,
- der Zonenplan für das Nichtsiedlungsgebiet aktualisiert und
- das Baugesetz aufgrund des Musterbaugesetzes vollständig neu erarbeitet

werden. Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplanes bedürfen einer Harmonisierung aller Elemente aus den diversen Teilrevisionsphasen. Insbesondere das Konzept im Siedlungsgebiet aus dem Jahr 2000 soll grundsätzlich unverändert beibehalten werden.

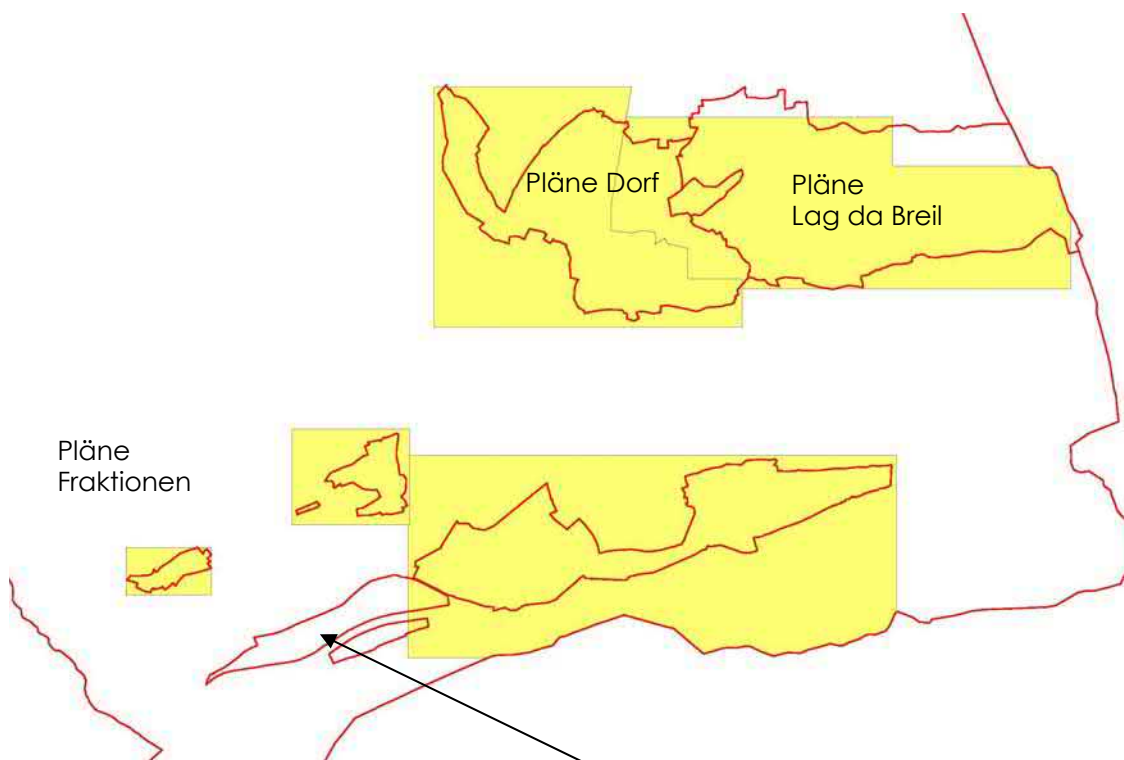
In den Jahren 2007 und 2008 hatte sich die Baubehörde im Zusammenhang mit der anstehenden Güterzusammenlegung Gedanken über die künftige Siedlungsentwicklung gemacht. Im Rahmen der Neuzuteilung sollten geeignete Flächen für künftige Einheimischenbauzonen ins Eigentum der öffentlichen Hand übergehen. Für den übrigen Bauzonenbedarf waren hinreichende Bauzonen festgesetzt und -aus den Rückzonungen der Jahre 1993/94 - auch noch langfristig geeignete Reservebaugebiete (2. Nutzungsetappen) vorhanden.

In einer ersten Bearbeitungsphase hat das Planungsbüro die bisherigen Festsetzungen aus den diversen Teilrevisionen digital zusammengeführt.

Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 hat sich die Situation grundlegend geändert. Aufgrund der Annahme der RPG-Revision anfangs März 2013 herrschen wieder neue Voraussetzungen und Unsicherheiten. Nachdem betreffend Siedlungsentwicklung weder die Vorgaben vom Kanton noch von der Region Surselva kurzfristig erwartet werden können, entschied der Gemeindevorstand, die Revision trotzdem schnellstmöglich abzuschliessen, da die Anwendung der bestehenden Vorgaben aus den genannten Gründen zu immer mehr Fehlern und Problemen führte. Im Sommer 2014 wurde nach Rücksprache mit dem ARE beschlossen, die Gesamtrevision nun noch einmal aufzuteilen, da die notwendigen Vorgaben (insbesondere Rechtskraft der Neuzuteilung im Güterzusammenlegungsgebiet Dorf) nicht im gewünschten Zeitrahmen erwartet werden konnten. Die Vervollständigung der Bearbeitung des Nichtsiedlungsgebietes (Masstab 1:10'000) wird deshalb zurückgestellt. Ebenfalls zurückgestellt werden die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung für die Siedlungsgebiete. Zurzeit sind wesentliche Elemente im Bau. Die Werkleitungen sollen deshalb erst nach der Fertigstellung in die Ortsplanung überführt werden.

Nachfolgende Übersicht zeigt das Bearbeitungsgebiet (gelbe Flächen) in den drei Teilplänen 1:2000: Dorfgebiet, Lag da Breil/Tschuppina und „Talfraktionen“.

Rot umrandet sind die bisherigen Bearbeitungsgebiete 1:2000.



1.1 Ergänzung Bearbeitungsgebiet nach Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde gefordert, die Kraftwerkzone vollständig aufzuheben und die Flächen einer Nichtbauzone oder einer geeigneten Normalbauzone zuzuweisen. Im Interesse einer abschliessenden Lösung und Bereini-

gung aller Bauzonen entschied die Gemeinde, den Zonenplan 1:10'000 (Nicht-siedlungsgebiet) mit den Inhalten Grundnutzung und Gefahrenzonen ebenfalls mit der laufenden Teilrevision festzusetzen. Die Waldflächen (Hinweis) sind vom Amt für Wald und Naturgefahren geliefert worden. Die Gefahrenzonen sind gemäss Gefahrenkarte (Gefahrenkommission) übernommen. Die Landwirtschaftszonen und die Zone übriges Gemeindegebiet ergeben sich aus den Waldflächen. Die Fruchtfolgeflächen (Hinweis) sind ebenfalls vorgegeben. Insofern kann betreffend diese Festsetzungen auf eine Vorprüfung verzichtet werden. Ergänzt wurde jedoch im Intensiverholungsgebiet die Zone für touristische Einrichtungen. Da diese spezielle Bauzone ausserhalb der Siedlungsgebiete aufgrund des eidg. Raumplanungsgesetzes momentan nur in Kompensation mit einer anderen Bauzone genehmigungsfähig ist, sah sich die Gemeinde gezwungen, deren Ausscheidung gleichzeitig mit der vollständigen Aufhebung der Kraftwerkzone umzusetzen. Sollte sich im Genehmigungsverfahren zeigen, dass diese Festsetzung nicht möglich ist, muss der gesamte Zonenplan 1:10'000 zurückgestellt werden. Für die verbleibende Kraftwerkzone bliebe der bisherige Artikel des Baugesetzes der Gemeinde Breil/Brigels in Kraft.

2. Organisation, Ablauf, Planungsträger und Terminvorgaben

Die Teilrevision der Ortsplanung wird vom Vorstand vorbereitet. Für die Bearbeitung von Teilbereichen des Baugesetzes werden Mitglieder der Baukommission zugezogen. Die beauftragte Planerin, Madeleine Grob, startete die Arbeit 2012-2013 mit der Aufarbeitung und Aktualisierung aller vorhandenen digitalen Daten. Ende August 2014 wurde die Teilrevision für die Siedlungsgebiete (Zonen- und Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne - Verkehr und Baugesetz) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht (siehe Kap. 1). Der Bericht lag anfangs Februar 2015 vor und verlangte insbesondere im Bereich Bauzonenausscheidung (infolge Neuerungen mit der 2013 vom Volk beschlossenen Änderung des eidg. Raumplanungsgesetzes [RPG13]) Ergänzungen und Anpassungen. Per Mitte 2015 wird in der Gemeinde Breil/Brigels die Exekutive (Gemeindevorstand) neu gewählt. Das Gemeindepräsidium wird infolge Amtszeitbeschränkung neu besetzt. Auch bei den weiteren Vorstandsmitgliedern stehen Wechsel an. In Anbetracht der einschneidenden Veränderungen in der revidierten Ortsplanungsvorlage (Umsetzung Zweitwohnungsinitiative und RPG13) sollte die Beschlussfassung unter Federführung des bisherigen Vorstandes durchgeführt werden. Die Einarbeitung neuer Personen aus den verschiedenen Fraktionen könnte die gesamte bisherige Arbeit in Frage stellen. Gleichzeitig wäre es für neue Vorstandsmitglieder äusserst aufwändig, sich in den bestehenden Akten der Ortsplanung zurecht zu finden. Nur mit einer digitalen Aufarbeitung und Harmonisierung der Inhalte aus den zahlreichen Teilrevisionen kann eine rechtsichere Anwendung der Grundordnung in Breil/Brigels sicher gestellt werden. Der Vorstand beschloss deshalb die Forderungen einiger kantonalen Amtsstellen aus dem Vorprüfungsverfahren zurückzustellen.

2.1 Schwerpunkte der aktuellen Teilrevision

Für die Entwicklung der Gemeinde ist eine Bereinigung der Bauzonen im Lichte der übergeordneten Vorgaben und Forderungen prioritär. Die zulässige und erwünschte bauliche Entwicklung und Erneuerung muss im stark beschränkten

Umfeld klare Rahmenbedingungen erhalten. Hierzu werden einschneidende Eingriffe in die bestehenden Verhältnisse (aktuelle Bauzonenreserven) unumgänglich sein. Sowohl die Einwohnerschaft als auch die EigentümerInnen werden sich mit den veränderten Rahmenbedingungen intensiv auseinander setzen müssen. Dieser Schwerpunkt beansprucht die verfügbaren und zu erwartenden Kapazitäten aller Beteiligten hinreichend, wenn die Revision zu einem Abschluss gebracht werden soll.

2.2 Rückstellung der Bearbeitung von Teilaspekten nach Vorprüfung

a) Ortsbildschutz und Schutzobjekte

Im Vorprüfungsbericht wird namens der kantonalen Denkmalpflege eine umfassende Überarbeitung der ortsplanerischen Schutzmassnahmen aus dem Jahr 1998 gefordert. Die neuen Erhebungen der Denkmalpflege empfehlen eine Vielzahl weiterer Bauten zur Unterschutzstellung. Vereinzelt wurden Widersprüche zwischen den heutigen Inventaren des Kantons und den bestehenden Festsetzungen in der Ortsplanung Breil/Brigels festgestellt.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wird neu der Begriff der „ortsbildprägenden Bauten“ im Entwurf zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen verwendet. Derartige Bauten dürfen allenfalls künftig zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, auch wenn bisher keine Wohnnutzung vorlag. Die Bundeserlasse zur Zweitwohnungsthematik liegen noch nicht vor. Insbesondere fehlen die Definitionen, Erläuterungen und Verfahrensvorgaben für die Festlegung von „ortsbildprägenden Bauten“. Es ist anzunehmen, dass entsprechenden Vorgaben erst in zwei bis drei Jahren verfügbar und anwendbar sind.

Der Gemeindevorstand hat unter diesen Voraussetzungen entschieden, dass eine umfassende Überprüfung der Schutzobjekte (Schutzeinstufungen von Bauten, Anlagen, Siedlungsteilen) erst nach Vorliegen dieser neuen Vorgaben möglich ist. Die Unterschutzstellung weitere Gebäude gemäss Inventar der Denkmalpflege lehnt sie zur Zeit ab. Die EigentümerInnen werden mit dieser Revision bezüglich der prioritären Themen genügend gefordert. Die Auseinandersetzung mit ortsbildschützerischen Aspekten an privaten Gebäuden im Rahmen der Nutzungsplanung erfordert erfahrungsgemäss viel Zeit und ein hohes Mass an Information. Diese Rahmenbedingungen sind momentan nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der von der Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Unterlagen werden jedoch Widersprüche eliminiert und die Abgrenzung der Schutzbereiche überprüft und bei Bedarf angepasst. Es wird auf Kap. 5.8 verwiesen.

b) Gewässerraumzone

Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung müssen für die Gewässer „Gewässerräume“ zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen, der Hochwassersicherheit und der Gewässernutzung ausgeschieden werden. Ein Leitfaden vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) liegt im Entwurf vor. Aufgrund einer Standesinitiative wurde den Kantonen ein Ermessensspielraum (Interessenabwägung) bei der Anwendung eingeräumt. Dies insbesondere bei Konflikten im Baugebiet oder anderen intensiven Nutzungen, die auf einen Standort im Gewässerraum angewiesen sind. Der Leitfaden vom ANU wurde verfasst, bevor diese Standesinitiative behandelt war. Die Anwendung und Umsetzung ist neu. So besteht zurzeit lediglich eine vorläufige Bestimmung für die Gewässerraumzone im Musterbau-

gesetz für bündnerische Gemeinden. Die definitive Bestimmung wird im Kantonalen Raumplanungsgesetz ergänzt werden. Mit dem Vorprüfungsentwurf sind Gewässerraumzonen vorgeschlagen worden. Gemäss Forderungen vom ANU muss die Ausscheidung ausgehend vom Leitfaden bereinigt werden. Der vorgesehene Ablauf erfordert einiges an Zeit. Der geforderte Ablauf sprengt die zeitlichen Möglichkeiten dieser Teilrevision. Betreffend Festlegung der Gewässerraumzone im Baugebiet bestehen aus Sicht der Gemeindebehörde erhebliche Differenzen betreffend Auslegung und zulässigem Ermessensspielraum gegenüber den Forderungen im Vorprüfungsbericht. Der Gemeindevorstand hat deshalb die umfassende Ausscheidung im Beizugsgebiet der Teilrevision zurückgestellt, bis weitere Erkenntnisse vorliegen. Sie hat sich jedoch entschieden die Gewässerraumzone dort festzulegen, wo Bauzonen und Gebäude betroffen sind. Grundsätzlich weigert sich die Gemeinde, bestehende Wohnbauten und genutzte Ökonomiebauten in einer rechtskräftigen Bauzone mit einer Gewässerraumzone zu überlagern. Die erwähnte Besitzstandsgarantie vermag nichts daran zu ändern, dass diese Überlagerung zu Verfahrenskomplikationen (und allenfalls baulichen Auflagen?) bei Baubewilligungen führen würde und materiell keinerlei positive Auswirkungen für ein Gewässer oder seinen Gewässerraum mit den genannten Funktionen erkennbar ist. Die Auflagen für eine rechtmässig erstellte Baute in einer rechtmässigen Bauzone sind unverhältnismässig und unterliegen in der Interessenabwägung. Der Gewässerraum entlang des Flembaches (Dorf) wird an die Festlegung aus der Gesamtmelioration angepasst. In den Bauzonen wird der Gewässerraum noch einmal überprüft und entspricht dem, was die Gemeindebehörde als richtig, sinnvoll (auch im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung) und für die EigentümerInnen als zumutbar erachtet. Für weitere Details wird auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 5.1 verwiesen.

2.3 Besprechung Vorprüfungsbericht ARE vom 5. Februar 2015

Der Vorprüfungsbericht vom 29.01.2015 konnte am 5.02.2015 mit dem Kreisplaner, Herrn Omar Selmi, und der Leiterin, Frau Tanja Bischofberger, besprochen werden. Neben konkreten Hinweisen, Forderungen und Empfehlungen zum Baugesetz, zu diversen Schutzmassnahmen und zur Materialbewirtschaftung, beinhaltet der Bericht zum Thema der Bauzonengrösse im Wesentlichen lediglich eine Zusammenfassung der neuen Bestimmungen aus dem RPG13. Auf die konkreten Inhalte der Ortsplanung wird nicht eingegangen. Die Verantwortlichen seitens der Gemeinde erwarten eine detaillierte und konstruktive Kritik sowie das Aufzeigen von Lösungsansätzen für die Weiterbearbeitung der Planung.

Die Vertreter vom ARE weisen darauf hin, dass bezüglich der Umsetzung von RPG13 im Detail noch keine konkreten Modelle, Vorschläge oder Wegleitungen verfügbar sind. Die Gemeinde muss in der aktuellen Situation eigene Wege finden und die Einhaltung der Vorgaben von RPG13 aufzeigen. Der eingeschlagene Weg bezüglich neuer Bauzonenfestlegungen wird grundsätzlich als richtig und im Sinne der übergeordneten Vorgaben beurteilt. Nachbesserungen bezüglich RPG13 sind jedoch unabdingbar. Die zusätzlich getroffenen Massnahmen werden in den Erläuterungen der Planungsmittel behandelt.

Der Kreisplaner wünscht die Zustellung der überarbeiteten Vorlage zu diesem Themenbereich zu einer „zweiten Vorprüfung“. Dieser Verfahrensschritt ist terminlich nicht möglich. Die bereinigten Akten für die Mitwirkungsaufgabe werden dem ARE digital zugestellt. Eine allfällige Stellungnahme wird zusammen mit den Eingaben im Hinblick auf die Beschlussfassung bearbeitet.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Regionale Abstimmung

Die Bauzonen müssen künftig auf kantonale und regionale Siedlungskonzepte abgestimmt werden. Weder beim Kanton noch bei der Region Surselva sind diese Richtpläne bereits festgesetzt. Weder das Mass noch die Verteilung der künftigen Bauzonen über die Region Surselva sind heute bekannt. Tatsächlich wird der obere Teil der Surselva mit der Gemeinde Breil/Brigels gemäss demographischem Entwicklungsszenario von Abwanderung betroffen sein. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die Siedlungsgrenzen kaum ausdehnen werden. Insbesondere das Angebot an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen dürfte regional den Bedarf überschreiten, nachdem der Bedarf für den Zweitwohnungssektor wegfällt.

Betreffend Arbeitszonen fehlen die konsolidierten, regionalen Vorgaben ebenfalls. Die Bearbeitung des Richtplanes Siedlungsentwicklung ist ausgesetzt.

3.2 Kommunales Leitbild, Zielvorstellungen

Im Rahmen der Revision hat sich der Vorstand einige grundsätzliche Leitgedanken im veränderten, noch weitgehend unsicheren Umfeld gemacht.

Leitbild Siedlungsentwicklung

Fraktion	Ziel/Strategie	Massnahme
Dorf	Touristisches Grundangebot; Neu-/Umbauten für touristische und gastgewerbliche Nutzungen fördern	Bestand und Qualität sichern und verbessern; Anreize schaffen
	Erhaltung Ursprünglichkeit/Charakter im "alten Dorf"	keine Verdichtung; ev. gezielte, gut gestaltete Umnutzung von Ökonomiegebäuden; ev. vereinzelt Umnutzung zu Zweitwohnungen als Schutz und Erhaltungsmassnahme (punktuell bei guter Eignung)
	Zuzug/Wohnsitznahme von mindestens drei bis vier neuen Familien pro Jahr	Mobilisierung unbebaute Bauplätze; Verfügbarkeit/Nutzungsrecht terminieren
		Zusatzangebot der "öffentlichen Hand" als Übergangslösung
Lag da Breil/Tschuppina	Touristisches Zentrum mit vielfältigem und hochwertigem Angebot	Golfanlage ausbauen und durch Ergänzungsangebot im Beherbergungsbereich (mindestens ****) aufwerten
		Sommert- und Wintersport: Angebote optimieren (Restauration, Parkierung; ..)
Danis	Attraktive Wohnlage für mindestens eine neue Familie pro Jahr nutzen	zugl. Verdichtung/Ökonomiebauten

	Erhaltung Ursprünglichkeit/Charakter im "alten Dorf"	keine Verdichtung; gezielte, gut gestaltete Umnutzung von Ökonomiegebäuden
Dardin und Capeder	Bewohnung halten	Ortsbildschutz mit verhältnismässigen Auflagen; Umnutzung zu Zweitwohnungen soweit möglich zulassen
	Landwirtschaft stärken	Konfliktpotential Betriebsstandorte reduzieren
Mutfeins	Gewerbliche Eignung nutzen	Entsprechende Zonenordnung schaffen
		Verfügbares Angebot schaffen
Tavanasa	Bewohnung halten	Ortsbildschutz mit verhältnismässigen Auflagen; Umnutzung zu Zweitwohnungen soweit möglich zulassen
	P&R als Umsteigemöglichkeit für Pendler verbessern	Parkierungsmöglichkeit schaffen

Hinweis: Vorgaben des Kantonalen Richtplanes

Brigels liegt im ländlichen Raum und im Tourismusraum. Es kann vorausgesetzt werden, dass die Leitgedanken für Brigels den übergeordneten Zielen nicht grundsätzlich entgegenstehen werden.

3.3 Baulandreserven, Baulandbedarf und Forderungen RPG13

Insgesamt verfügt die Gemeinde zurzeit über 88 ha Bauzonen. Sie umfassen unbebaute Parzellen oder Parzellenteile für mindestens 80 Neubauvorhaben in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Hinzu kommen innere Reserven in ungenutzten Ökonomiebauten oder auf unternutzten Liegenschaften.

Aufgrund des wegfallenden Zweitwohnungsbaues beschränkt sich der Bedarf auf den Einheimischenwohnbau. Im Dorf Breil wurden in den letzten Jahren durchschnittlich zwei Erstwohnsitze neu erstellt. Ein bis zwei Zuzüger konnte die Fraktion Danis verzeichnen. Auf 15 Jahre ergibt dies einen Bedarf für ca. 50 - 60 Einheimischenwohnbauten. Damit kann festgestellt werden, dass die bestehenden Reserven an WMZ den Bedarf übersteigen.

Die Bauzone muss aufgrund von RPG13 (RPG Art. 15 Abs. 2) reduziert werden.

Gemäss RPG Art. 1 Abs. 2a^{bis} muss die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Qualität nach Innen gelenkt werden.

Gemäss RPG Art. 3 Abs. 3a sind Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen (Verdichtung).

Land kann nur neu eingezont werden, wenn es bei konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven in bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (RPG Art. 15 Abs. 4 lit b).

RPV Art. 47 Abs. 2: Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt legt dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche

Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

3.4 Nachfrage, Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven

Die **ursprünglichen Ortsteile** aller Fraktionen weisen die typischen Strukturen der bäuerlich geprägten Dörfer in der Region auf. Neben dichten Gebäudegruppen aus Wohnbauten, oft angebauten Ökonomietrakten bestimmen grössere Grün- und Gartenflächen das Ortsbild. Vereinzelt sind in Brigels Dorf auch ungenutzte Ökonomiebauten zu Zweitwohnungen umgebaut worden. In den Fraktionen Danis, Tavanasa, Capeder und Dardin waren Nachfrage und Bautätigkeit in den alten Ortsteilen minimal. Sie beschränkten sich auf geringfügige Erweiterungen und Sanierungen. Diese traditionellen Strukturen tragen wesentlich zur Attraktivität als Ferienort bei. Wo diese Schutzanliegen überwiegen (Ortsbildschutzmassnahmen) wird eine Eignung für weitergehende Verdichtungen ausgeschlossen (RPG Art. 1 Abs. 2a^{bis}). Dies betrifft auch den Ersatz von ungenutzten oder noch genutzten Ökonomiebauten, sofern sie zum intakten Ortsbild beitragen. Auf Verdichtungen oder das Mobilisieren dieser Reserven (RPG Art. 1 Abs. 2a^{bis} und RPG Art. 3 Abs. 3a) ist zu verzichten.

Unbebaute Baulandreserven (WMZ) in den Kleinfractionen

In den Kleinfractionen Mutteins, Tavanasa, Capeder und Dardin war in den letzten Jahrzehnten keine Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Infolge der abseitigen Lage sind sie als Wohnort für einheimische Familien (Zuzüger) nur bedingt geeignet. Die bestehende Bausubstanz ermöglicht für deren Eigentümer und Bewohner genügend Sanierungs- und Erweiterungspotential. Die Erhaltung des Bestandes und der Nutzung ist das Ziel. Eine steigende Nachfrage ist auch künftig unwahrscheinlich (Abwanderungsfractionen). Es besteht kein Bedarf für unbebaute Baulandreserven. Eine Reduktion nach RPG Art. 15 Abs. 2 ist angezeigt.

Nachfrage

In **Brigels Dorf und in Danis** bestand in den letzten Jahren eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einheimische. Sie beschränkte sich vorzugsweise auf die Wohnzonen W1 und W2 welche gemäss Nutzungsintensität auf Einfamilienhäuser (allenfalls mit Einliegerwohnung) ausgerichtet sind. Wer sich in Brigels ansiedeln möchte, sucht eine eigene Liegenschaft mit Umschwung und guten Zufahrtsverhältnissen. Es besteht jedoch keine Nachfrage nach zahlreichen Mietwohnungen in grösseren Wohnüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern. In den entsprechenden WMZ sind bisher fast ausschliesslich Ferienwohnbauten erstellt worden. Die Ansiedlung neuer Einwohner ist für die Gemeinde jedoch von existentieller Bedeutung um das soziale Leben und seine Infrastrukturen zu erhalten. **Das Baulandangebot muss deshalb qualitativ der bescheidenen Nachfrage und nicht den Forderungen betreffend Verdichtung angepasst werden.** Auch im Lichte von RPG13 muss in diesem Zusammenhang zwischen den Bedürfnissen einer Berggemeinde in der Randregion und einer Agglomerationsgemeinde mit Zuwanderung und entsprechend hoher Nachfrage nach Wohnraum unterschieden werden.

Eignung von ungenutzten Ökonomiebauten für den Erstwohnungsbau

Aufgrund ihrer Lage, Grösse sowie der eigentumsmässigen, erschliessungstechnischen und wohnhygienischen Verhältnisse eignen sich die ungenutzten Öko-

nomiegebäude nur ausnahmsweise zur Umwandlung in eigenständige Erstwohnungsliegenschaften. Die EigentümerInnen nutzen die Ökonomietrakte als Garagen, Lager- und Stauraum. Die „romantische“ Situation eines umgenutzten Ökonomiegebäudes in einem idyllischen Ortskern war für einen Städter als Ferienwohnung allenfalls noch attraktiv. Für den Zuzug einer einheimischen Familie ist keine Nachfrage gegeben. Zuwenig Umschwung, schlechte Besonnungs- und Aussichtsverhältnisse, problematische Erschliessungsverhältnisse, zu kleine Bauvolumen (in der Regel nur Hofstattbauten mit entsprechenden Restriktionen und Auflagen aus den Eigentumsverhältnissen und dem Nachbarrecht) stehen dem Erwerb und einer Eignung als Erstwohnsitz grundsätzlich entgegen.

Verfügbarkeit der vorhandenen Baulandreserven (unbebaut)

Mit der restriktiven Zweitwohnungsgesetzgebung hat sich die Nachfrage nach Bauland in Breil/Brigels grundlegend verändert. Die WMZ mit hoher Nutzungsintensität finden keine Abnehmer für Erstwohnungen. Die bisherigen Bodenpreise für diese bis anhin maximal ausgenützten Liegenschaften liegen weit über den Werten, die Einheimische für eine Erstwohnungsliegenschaft heute bezahlen. Die relativ grossen Flächen in den WMZ, 2. Nutzungsetappe werden nicht mehr benötigt. Aber auch private Liegenschaften in einer W1 oder W2 werden heute nicht verkauft, da die bisherigen Preisvorstellungen für Einheimische in der Regel unerschwinglich oder unakzeptabel sind. Die Einheimischen sind in den vergangenen Jahrzehnten bevorzugt behandelt worden. Sie konnten in der Regel Land von der öffentlichen Hand zu sehr günstigen Bedingungen erwerben. Nun muss der private Grundbesitz für diesen Zweck verfügbar gemacht werden. Dieser Prozess wird einiges an Zeit beanspruchen. Zeit, die die EigentümerInnen benötigen um sich beispielsweise auf tiefere Bodenpreise einzustellen. Zeit, die die Akteure brauchen, um neue, attraktive Modelle für verdichteten Einheimischenwohnbau zu entwickeln, deren Nachfrage in einer Gemeinde wie Brigels gegeben ist. Zeit, die die Gemeinde braucht, um sich und die Einwohnerschaft auf die neuen Verhältnisse einzustellen, die konkreten Umsetzungen von RPG13 und Zweitwohnungsgesetzgebung bei Region, Kanton und Bund zu beobachten und neue Erkenntnisse, Gerichtsentscheide und Umsetzungshilfen dannzumal zu berücksichtigen.

Mobilisierung innerer Reserven

In den „Neubauquartieren“ (grossmehrheitlich Zweitwohnungsbauten) finden sich noch vereinzelt unternutzte Liegenschaften. Sie gehören langjährigen Ferienwohnungsbesitzern oder einheimischen Familien. Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Stockwerkeigentümergeinschaften, die sich aus auswärtigen Schweizern und Ausländern zusammensetzen. Ein Ferienhaus- oder Wohnungsbesitzer hat weder ein Interesse noch eine Auflage, dass er seine Liegenschaft einem Einheimischen zur Verfügung stellen soll oder muss. Die Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerkes, die Erstellung eines Ergänzungsgebäudes oder ein grösserer Ersatzbau sind Eingriffe in die bestehenden Verhältnisse, die aus Sicht der Ferienhaus- und Ferienwohnungsbesitzer unerwünscht sind. Sie wollen die rechtmässig erworbenen Qualitäten ihrer Ferienliegenschaft unbehelligt und uneingeschränkt geniessen. Hierfür haben sie ihre Liegenschaften zu einem hohen Preis erworben. Dieses Recht will die Gemeinde auch unterstützen, da die Ferienwohnungsbesitzer wesentlich zum Gemeindewohl beitragen. Mit den beschlossenen Restriktionen im Zweitwohnungsbau muss diese Konsequenz akzeptiert werden.

Gleiches gilt auch für die einheimischen EigentümerInnen von bebauten aber unternutzten Liegenschaften. Die Gemeinde will das auf die persönlichen Be-

dürfnisse abgestellte Wohneigentum in keiner Weise belasten. Bauliche Erweiterungen sind ausschliesslich Sache der EigentümerInnen. Die einheimische Bevölkerung ist das unverzichtbare Gerüst der Gemeinde. Es soll in Brigels gehalten und nicht vergrault werden.

Zusammenfassende Analyse

Die Bauzonenreserven übersteigen das zulässige Mass. Es ist keinesfalls damit zu rechnen, dass die unbebauten Baulandreserven und die geeigneten inneren Reserven innert der nächsten 15 Jahre bebaut sind.

Die Gemeinde ist auf eine kontinuierliche Bautätigkeit zur Aufrechterhaltung der Bevölkerungszahl, der kommunalen Infrastrukturen und des sozialen Lebens angewiesen.

Die Angebote für Einheimische sind in den umliegenden Gemeinden der Surselva und näher bei den Zentren vielfältig und konkurrieren Brigels als Wohn- und Arbeitsort.

Die Gemeinde muss attraktives Bauland für den Einheimischenwohnbau anbieten. Es wird sich sonst keine Nachfrage einstellen. Beim attraktiven Baulandangebot für Einheimische gilt neben den raumplanerischen Entwicklungszielen betreffend Siedlungsentwicklung: „Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Fischer“. Diesem Grundsatz muss in den Bergregionen mehr Beachtung geschenkt werden, da die Wohnsitznahme hier in aller Regel mit dem Verzicht auf andere Annehmlichkeiten und verschiedenen Nachteilen verbunden ist. Der Verbrauch an Siedlungsfläche wird deshalb insgesamt verhältnismässig gering bleiben. Das raumplanerische Ziel der stabilen Siedlungsflächen ist durch den Verbrauch für Einheimische in der Surselva nicht gefährdet.

Die Gemeinde kann nicht voraussetzen, dass die privaten Baulandreserven in den kommenden Jahren für den Einheimischenwohnbau günstig abgegeben werden.

Die Reserven an Bauland im Verfügungsrecht der öffentlichen Hand sind weitgehend aufgebraucht.

3.5 Die Massnahmen

a) Umlegung WMZ

Mit früheren Revisionen war in Brigels Dorf im Gebiet Cuort Bauland der Kirchgemeinde Breil in die 2. Nutzungsetappe zurückgestellt worden. Die Liegenschaften liegen innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Dieses Land eignet sich für die Planung einer Siedlung für Einheimische. Mit der Revision soll dieses Land wieder der Bauzone zugewiesen werden. Als Kompensation werden in allen Fraktionen diverse unbebaute Baulandparzellen am Siedlungsrand ausgezont. Hierbei wird auf die Eignung und Nachfragesituation gemäss der vorangegangenen Analyse geachtet.

b) Konsequente Mobilisierung

Die vorhandenen, unbebauten Baulandreserven müssen innert 10 bis 15 Jahren verfügbar sein, wenn ein Bedarf für den Einheimischenwohnbau ausgewiesen ist. Die Gemeinde muss dann im Rahmen der geltenden Rechtsordnung in die Eigentumsrechte an Grund und Boden eingreifen können oder nicht verfügbare

Liegenschaften einer anderen Nutzungszone zuführen, damit ihre Handlungsfähigkeit bezüglich Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung gewährleistet bleibt.

c) Bedarfsgerechte Bauzonentypen

Die Eignung und die aktuelle Nachfrage muss bei der Festsetzung der Bauzonentypen besser berücksichtigt werden. In den Talfraktionen sind gewerbliche Nutzungen zu fördern. Die Gewerbezone in Mutteins ist zwischenzeitlich fast vollständig überbaut. Die verbleibenden Restflächen sind wenig attraktiv (NISV-Einflussbereich) und konnten die Ansprüche der Interessenten nicht befriedigen. Die Gemeinde braucht dringend ein zusätzliches Angebot. Ein Standort in den Talfraktionen ist aus erschliessungstechnischer Sicht geeignet.

d) Zusammenfassender Ausblick (Art. 47 Abs. 2 RPV)

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie in den nächsten 3 - 5 Jahren fast ausschliesslich Land im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung hat, um Angebot und Bedarf an WMZ wie angezielt zu befriedigen. Bis dann haben Kanton und Region die verlangten Siedlungskonzepte erarbeitet, die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung ist erfolgt und es liegen die notwendigen Grundlagen, Methoden und Erfahrungen vor, um die Ortsplanung Breil/Brigels bezüglich der gesetzlichen Forderungen wieder zu überprüfen. Mit einer Teilrevision der Ortsplanung in ca. 4 - 6 Jahren werden im Wesentlichen folgende Aspekte zu bearbeiten sein:

- Nach Bedarf weitergehende Festsetzungen zur Mobilisierung von inneren Reserven und zur Verfügbarmachung der unbebauten Baulandreserven, nachdem Rechtssicherheit betreffend Zweitwohnungsbau geschaffen worden ist und sich ein bereinigtes Bodenbewertungsgefüge eingestellt hat;
- Detaillierte Abklärungen zu den inneren Reserven in den ursprünglichen Ortsteilen aus dem Aspekt des Ortsbildschutzes (restriktive Mobilisierung);
- Überarbeitung des Siedlungsinventars und der Gestaltungs- und Schutzvorschriften für die ursprünglichen Siedlungsteile und für wertvolle Bauten und Anlagen in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege (unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten aus der definitiven Zweitwohnungsgesetzgebung);
- Detaillierte Analyse betreffend innerer Reserven in den WMZ; Schaffung von Anreizsystemen zur Verdichtung wo sich in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und der Nachfragesituation realistische Chancen bieten;

Erst die kommenden Jahre werden zeigen, auf welche Veränderungen (Chancen und Probleme) die Gemeinde aus den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen zu reagieren hat. Die Liste der zu behandelnden Aspekte ist nicht abschliessend.

4. Weitere Vorgaben und Grundlagen

4.1 Wald, Waldfeststellungen und Gefahrenzonen

Die Waldflächen sind gemäss Datenlieferung vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) vollständig neu übernommen und mit den zuständigen Mitarbeitern bereinigt worden. Wo nötig wurde die Waldgrenze im Detail festgestellt. Dies betraf insbesondere die Gewerbezone Resgia und einzelne Waldabschnitte in Tschuppina.

Die Gefahrenzonen und Erfassungsbereiche sind gemäss Gefahrenkarte (Datenlieferung AWN) in den Zonenplan überführt worden. Die detaillierte Definition der Zonenabgrenzung in den Baugebieten erfolgte nach Absprache mit Herrn Urban Maissen vom AWN.

Eine Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht ist erfolgt.

4.2. Vorgaben der Richtplanung und Inventare

Nachfolgende Richtplanobjekte sind behördenverbindlich und in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen:

02.LS.11K	Rubi Sut, Breil/Brigels: Wildeinstandsgebiet der regionalen Richtplanung sowie nicht genehmigte Erweiterung Intensiverholung Koordinationsstand: Festsetzung
02.LS.14R	Tavanasa, Breil/Brigels: Flusslandschaft Tavanasa - Rueun (inkl. Aue A-35) Koordinationsstand: Festsetzung
A-35	Ogna da Pardiala: Bedeutung national Enthält Amphibienlaichgebiet AM-319 und weitere Naturschutzfläche W-116. Teilweise Vertragsgebiet (Ausgangslage). Landwirtschaftliche Nutzung. Zugang zu reg. Schiessanlage noch ungelöst Koordinationsstand Festsetzung (Breil/Brigels, Rueun, Waltensburg/Vuorz)
I-1301	Val Frisal: Bedeutung national Koordinationsstand Ausgangslage (Breil/Brigels)
FM-1030	Cuolms da Breil: Bedeutung national Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 Rahmen OP Koordinationsstand Festsetzung (Breil/Brigels)
FM-1031	Plumarscha: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels, Waltensburg/Vuorz)
FM-1032	Alp Dado Sut da Vuorz, Süd: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Waltensburg/Vuorz erfolgt; in OP Breil/Brigels ausstehend Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels, Waltensburg/Vuorz)
FM-1037	Alp Dado Sut da Vuorz, West: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Waltensburg/Vuorz erfolgt in OP Breil/Brigels noch ausstehend Koordinationsstand: Ausgangslage (Breil/Brigels, Waltensburg/Vuorz)
FM-1038	Paliu da Rubi: Bedeutung regional Koordinationsstand Ausgangslage (Breil/Brigels)
FM-1039	Val Frisal: Bedeutung national Koordinationsstand Ausgangslage (Breil/Brigels)
FM-1693	Spunda da Plaids Nord: Bedeutung regional Koordinationsstand Ausgangslage (Breil/Brigels)

FM-12043	Alp Quader Süd: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels)
FM-12044	Alp Quader, Breil/Brigels: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis Breil/Brigels
FM-12045	Crest Falla Ost, Breil/Brigels: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels)
FM-12046	Crest Falla West, Breil/Brigels: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels)
FM-12268	Rasuz, Cuolms da Breil: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels)
FM-12286	Peiplaunca : Bedeutung regional Koordinationsstand Festsetzung (Breil/Brigels)
FM-12287	Prada, Breil/Brigels: Bedeutung regional Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.20 im Rahmen OP Koordinationsstand Zwischenergebnis (Breil/Brigels)
FM-12288	Badugn, Breil/Brigels: Bedeutung regional Koordinationsstand Ausgangslage (Breil/Brigels)
W-111	Scatlè Fichtenwald-Reservat (inkl. Umgebungs-Schutzbereich): Bedeutung regional Koordinationsstand Ausgangslage (Breil/ Brigels)

Intensiverholungsgebiet:

- 02.FS.20 2.524 Obersaxen – Lumnezia –Breil/Brigels –Waltensburg (Obersaxen, Mundaun, Lumnezia, Breil/Brigels, Waltensburg)
Koordinationsstand Ausgangslage (2610 ha erschlossen)
- 02.FS.20 2.523 Breil / Brigels – Waltensburg: Erweiterung in Richtung Alp Dado Sura
Koordinationsstand Festsetzung (50 ha)

Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung

Gemeinden, die aus Sicht des Kantons Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen

b) Zentrumsgemeinden der übrigen Tourismusräume

Tourismusraum Breil/Brigels: **Breil/Brigels**

Objekte schützenswerte Orte

02.SO.01	Breil/Brigels Capeder-Glitz: bei konkreten Vorhaben prüfen	regionale Bedeutung
02.SO.02	Breil/Brigels Dardin: bei konkreten Vorhaben prüfen	regionale Bedeutung
02.SO.03	Breil/Brigels Historischer Ortskern Breil/Brigels: Ost- und Nordostansicht (Ebene zum Stausee)	regionale Bedeutung

Erschliessungsraum

02.TO.11 Breil/Brigels / Tavanasa / Trun Entwicklung: Erhaltung Koordinationsstand :Festsetzung
Die bestehenden Angebote entsprechen (auf den ganzen Erschliessungsraum bezogen) quantitativ den Richtwerten der Basis- und Zusatzerschliessung. Die Angebote sind grundsätzlich beizubehalten, was Anpassungen bei einzelnen Linien nicht ausschliesst.

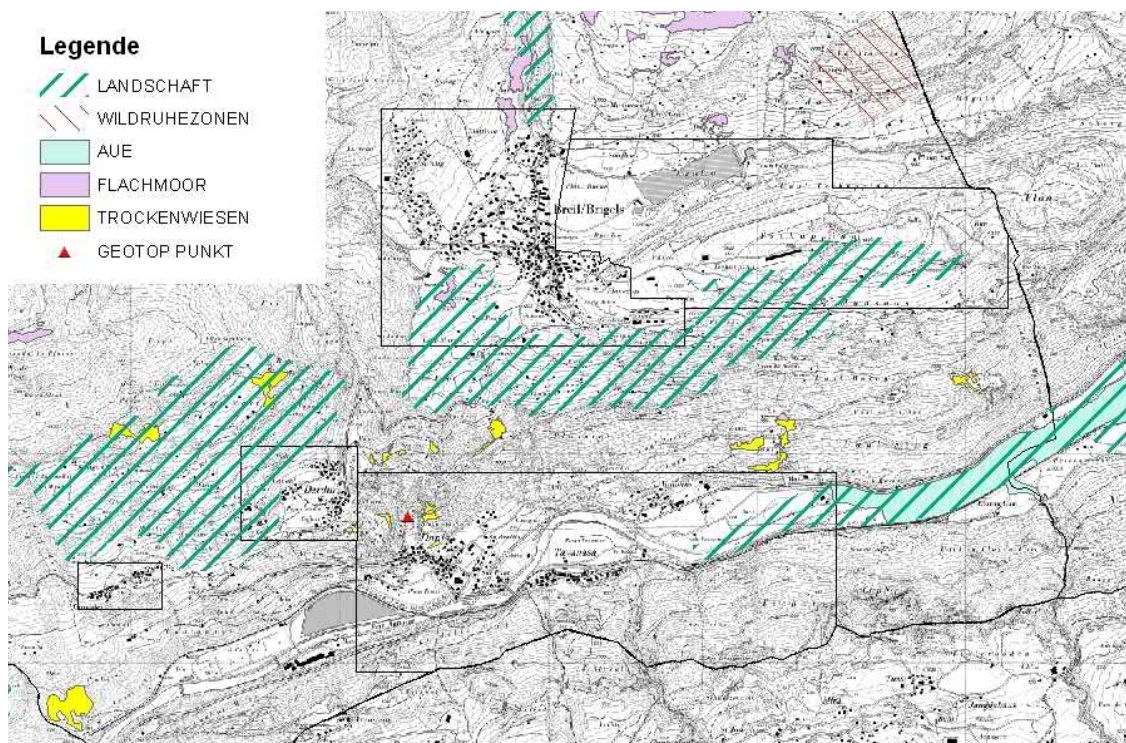
Sachplan Militär

02.MS.01 18.21 Schiessplatz Breil/Brigels: Weiterführung der militärischen Nutzung im bisherigen Rahmen
Koordinationsstand: Festsetzung

a) Natur- und Landschaftsschutz

Für die Revision 2000 war ein Landschaftsinventar erarbeitet worden. Diese Vorgabe ist grundsätzlich weiterhin gültig. Neu ist das Inventar für Trockenwiesen und -weiden zu berücksichtigen. Das Verzeichnis der Trockenwiesen folgt anschliessend an den Planausschnitt. Betreffend Richtplanobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung wird auf die Liste in Kapitel 4.2 verwiesen. Im aktuellen Bearbeitungsgebiet liegen nur wenige der Objekte. Sie werden im Zonenplan als Natur- oder Landschaftsschutzobjekte erfasst. Nachfolgend der Aus-

schnitt aus dem Inventar des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) für das Bearbeitungsgebiet (inkl. RIP-Objekt 02.LS.14R):



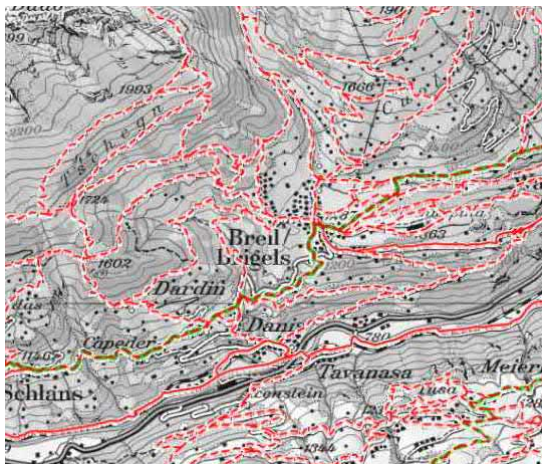
Verzeichnis der Trockenwiesen:

TWW-12'012	lokal	Chastitscha Pintga	Trockenstandort, brache oder unternutzte Weide mit sehr gutem Potenzial. Stark verbuscht und teils viel Adlerfarn
TWW-12'011	lokal	Danis, vitg	Trockenwiese oberhalb Danis, randlich mit Obstbäumen
TWW-8751	regional	Run la Moila	Trockenstandort
TWW-8887	regional	Valla	Trockenstandort
TWW-8752	regional	Via Mun	Trockenstandort
TWW-12'013	lokal	Tschitche	Trockenstandort an Waldrand
TWW-12'014	lokal	Plaun Podestat, Dardin	Trockenstandort an steilem Hang
TWW-12'016	lokal	Spalsons	Trockenstandort
TWW-12'016	lokal	Spalsons	Trockenstandort
TWW-12'016	lokal	Spalsons	Trockenstandort
TWW-12'017	lokal	Spalsons Ost	Trockenstandort
TWW-8382	national	Bostg	Trockenstandort
TWW-8886	national	Serenera	Trockenstandort
TWW-8383	national	Tuliu	Trockenstandort
TWW-8886	national	Serenera	Trockenstandort
TWW-8384	national	Flantuosch	Trockenstandort

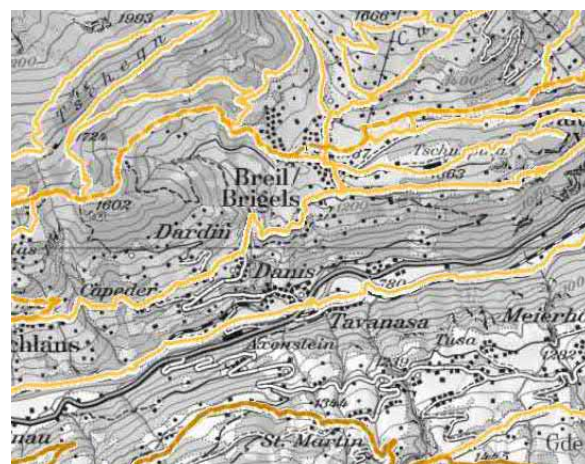
Die Trockenstandorte werden als Trockenstandortszone im Bezugsgebiet der Planung übernommen.

b) Vorgaben weiterer Fachstellen

Nachfolgender Ausschnitt zeigt die Gewässerschutzzonen (hellblau), Quellen (rote und blau Punkte). Diese Grund- und Quellwasserschutzzonen sind bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt.



Wanderwegnetz



Rad-(Mountainbike)wegnetz

Die Netze des Langsamverkehrs werden in die neuen Generellen Erschliessungspläne Verkehr übernommen.

Kulturgüter (Denkmalpfleg und Archäologischer Dienst)

Die schutzwürdigen Objekte sind im Rahmen der bereits erfolgten Teilrevisionen im Generellen Gestaltungsplan als Kulturobjekte, Naturobjekte oder geschützte Objekte festgesetzt worden. Die Archäologiezonen werden gemäss Datenlieferung (Vorprüfung) ergänzt und mit geringfügigen Abweichungen (Marmarola) angepasst. Betreffend

Umgang mit den Anregungen der Denkmalpflege im Vorprüfungsverfahren wird auf Kapitel 2.2 a) und Kap. 5.8 verwiesen.

c) Gesamtmelioration Dorf

Der Neuzuteilungsentwurf war im Sommer 2014 öffentlich aufgelegt. Der provisorische Stand (nicht rechtskräftig) kann mit Vorbehalt der Bereinigungen in den Plänen dargestellt werden. In wesentlichen Elementen wurde er für die Abgrenzungen einzelner Zonen berücksichtigt (Z.B. Golfplatzzone-Ersatzfläche). Die Abstimmungen sind mit dem beauftragten Ingenieurbüro erfolgt. Nach Abschluss des Verfahrens werden allenfalls noch Bereinigungen betreffend Festsetzungen von Flächen mit ökologischen Nutzungsaufgaben und Anpassungen von Zonen Grenzen auf die bereinigten Parzellengrenzen nötig sein. Diese Arbeiten werden mit der Revision, 2. Etappe für das Nichtsiedlungsgebiet durchgeführt.

5. Die neuen Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:2000

5.1 Diverse Aktualisierungen

Die Inhalte der bisherigen Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne im Siedlungsgebiet (neue Ausschnitte 1:2000 - siehe Übersicht Kapitel 1) werden kombiniert. Die Darstellung wurde gemäss Hinweisen in der Vorprüfung verbessert. Ein separater Plansatz für den Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes wird jedoch aus Praxisgründen (Anwenderfreundlichkeit) abgelehnt.

Waldfeststellung und statische Waldgrenzen

Die bereits im Rahmen früherer Revisionen festgestellten Waldgrenzen werden übernommen und wo nötig in Zusammenarbeit mit den zuständigen Forstorganen ergänzt.

In Tschuppina wurde eine Waldfeststellung ergänzt. Es handelt sich um Niederwald. Es wird eine Waldabstandslinie im Abstand von 5 - 7 m festgesetzt.

Mit dem Projekt für die Golfanlage Tschuppina waren projektbezogene Rodungen, Aufforstungsflächen und dgl. ortsplannerisch festgesetzt worden. Obwohl sich die Realisierung einzelner Elemente infolge etappierter Realisierung der Golfanlage verzögert hat, müssen diese Festsetzungen beibehalten werden. Sie sind und waren Bestandteil des Gesamtprojektes mit umfassender Umweltverträglichkeitsprüfung und für die Anlage des Golfplatzes im Endausbau unabdingbar. Das formelle Rodungsverfahren muss jedoch wiederholt werden, falls die Rodungsfrist abgelaufen ist.

Kraftwerkzonen

Auf die Kraftwerkzone soll verzichtet werden, wie dies in der Vorprüfung gewünscht wird. Neu werden die Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Alle standortgebundenen Bauten sind zulässig (BAB-Verfahren). Im Übrigen wird auf den Vorbehalt in Kap. 1.1 verwiesen.

Archäologiezonen

Diese Schutzzonen werden gemäss Vorschlag des archäologischen Dienstes ergänzt. Die Schutzzone Marmarola wird im überbauten Baugebiet etwas angepasst.

Gefahrenzonen

Von den neuen Gefahrenzonen sind insbesondere die Bauzonenabgrenzungen entlang des Flembaches (Dorfgebiet und Talstation Sesselbahn) sowie entlang dem Bach aus dem Val Cuschina in Danis betroffen. Der von der roten Zone überlagerte Bereich entlang des Baches muss der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen werden. Die Abgrenzungen erfolgten im Detail mit dem zuständigen Regionalforstingenieur.

Gewässerraumzonen

Die Ausscheidung der Gewässerraumzone beschränkt sich auf die Konfliktgebiete im und entlang von Bauzonen oder anderen konfliktreichen Nutzungen entlang eines Gewässers (siehe auch Kap. 2.2 b).

im Gebiet Resgia wurde im Zusammenhang mit der Materialbewirtschaftung ein Augenschein durchgeführt. Die Abgrenzung der Gewässerraumzone in diesem Bereich wurde vom Vertreter vom ANU als zweckmässig beurteilt.

In Danis wird auf die Gefahrenzonenausscheidung abgestellt. Im Baugebiet resultieren aufgrund bestehender Bauten und Anlagen teilweise Unterschreitungen des Minimalabstandes beidseits des Gewässers. Diese werden jedoch grosszügig kompensiert, wo die Nutzungsverhältnisse es erlauben.

In der Ebene von Tavanasa wird das Richtplanobjekt 02.LS.14R in eine Landschaftsschutzzone überführt. Das Richtplanobjekt beinhaltet auch den Bereich der ARA und teilweise die angrenzend an diese ZöBA vorgesehene Gewerbezone mit Erweiterungsmöglichkeit. Gemäss Vorprüfungsbericht wird die gewerbliche Nutzung infolge Konflikt mit der Landschaftsschutzzone und einer angepassten Gewässerraumzone kaum möglich sein. Nach dem Dafürhalten der Gemeinde wird jedoch die Zuweisung der ARA zu einer Landschaftsschutzzone klar abgelehnt. Die bestehende Anlage hat Vorrang und ist mit Landschaftsschutz nicht vereinbar. Wie der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan zeigt, ergibt sich die Entwicklung des Gewerbegebietes ohne erheblichen Konflikt mit den Schutzzeiten. Diese werden angepasst an die Verhältnisse unter Berücksichtigung der weiteren kommunalen Interessen grosszügig ausgeschieden.

Natur- und Landschaftsschutzzeiten

Die bestehenden Zonen werden übernommen. Neu werden erhaltenswerte Kulturlandschaften (rechtskräftige Ortsplanung) ebenfalls gemäss Vorgabe des Inventars den Landschaftsschutzzeiten zugewiesen. Die gemäss Vorprüfung verlangte Überarbeitung erfolgt im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Nichtsiedlungsgebietes, wenn auch die in Aussicht gestellte Nachführung der Inventare von Bund und Kanton vorliegt.

Wald- und Wildschonzone

Die rechtskräftigen Zonen werden im Bearbeitungsgebiet gemäss Vorgabe des AJF übernommen. Auf die bisherigen Ruhezeiten soll künftig verzichtet werden. Diese Anpassungen werden jedoch grösstenteils erst mit der zweiten Revisionsphase für das Nichtsiedlungsgebiet vollzogen.

5.2 Anpassungen und Bereinigungen Bauzonen

a) Wohnbauzonen

Ausgehend von den Untersuchungen und Erkenntnissen aus Kapitel 3 sollen die Bauzonenreserven prioritär dort liegen, wo auch eine Nachfrage und ein Bedarf vorausgesetzt werden können. Für Wohnbauzonen (Einheimischenwohnbau) ist in Brigels Dorf ein attraktives Angebot nötig. Heute kann die Gemeinde noch einen Bauplatz in Campliun anbieten. Aufgrund der ungünstigen Parzellenform sind hier alle Interessenten wieder abgesprungen. Mit der Revision wird die Bauzone etwas vergrössert (vorwiegend neue Zone für Kleinbauten und Anbauten), so dass ein Einfamilienhaus mit notwendigen Nebengebäuden und Anlagen realisierbar wird. Das günstig abgegebene Land der Kirchgemeinde in Mirada ist vergeben und vollständig bebaut. Die Bauparzelle Nr. 3989 der Gemeinde in Crestas ist für eine Nutzung für Einheimische zu Wohnzwecken wenig geeignet. Hier bietet sich eine gemischte Nutzung mit einem Gewerbebetrieb an. Um wieder Bauplätze seitens der öffentlichen Hand anbieten zu können, sollen die Liegenschaften in Cuort einer Wohnbauzone zugeteilt werden. Hier sind zwei Bereiche im Zuge der notwendigen Bauzonenredimensionierung 1993/94 in die 2. Nutzungsetappe umgeteilt worden. Die betroffenen Parzellen sind fast ausschliesslich im Eigentum der Kirchgemeinde.

Der gesamte unbebaute Bereich (inkl. bisherige Bauzone) muss im Rahmen einer Arealplanung noch baureif gemacht werden. Mit dem Arealplan ist sicherzustellen, dass die Voraussetzungen im Hinblick auf eine nachfragegerechte, attraktive und möglichst dichte Nutzung für die Bedürfnisse von Einheimischen geschaffen werden. Bei Bedarf und Eignung, kann mit dem Arealplan auch eine etappierte Freigabe des baureifen Landes vorgeschrieben werden. Die entsprechenden Voraussetzungen werden dannzumal mit dem ARE abgesprochen. Aufgrund des Arealplans wird auch die pendente Strassenerschliessung vervollständigt werden. Die Strassenparzelle war mit der Quartierplanung Rust/Tschariel bereit vor einigen Jahrzehnten ausparzelliert worden. Änderungen dieses Erschliessungskonzeptes sind bei Bedarf möglich.

Zu Kompensation dieser Wiedereinzonung werden folgende Massnahmen getroffen:

- Auszonungen nicht bebauter Liegenschaften in Mirada/Campliun soweit sie mit entsprechender Vereinbarung nach 1998 mit Bauverpflichtung wieder eingezont worden waren. Es sind dies die Parzellen Nr. 488 und 4072.
- Auszonung von Parzellen am Siedlungsrand, wo die Nachfrage und Verfügbarkeit nicht vorausgesetzt wird.
- Die erheblichen Bauzonenreserven in den Fraktionen Capeder und Dardin werden konsequent reduziert, nachdem in den letzten Jahrzehnten keine relevante Bautätigkeit zu verzeichnen war. In Dardin wird ein gut geeigneter, unbebauter Bauplatz im Eigentum der öffentlichen Hand erhalten, falls sich eine Interessenz meldet. Sie liegt im Beizugsgebiet eines abgeschlossenen Quartierplanes und ist als einzige Parzellen auch ohne Realisierung der geplanten Quartiererschliessungsstrasse bereits erschlossen. Die Quartiererschliessung wurde mangels Nachfrage nie realisiert. Das restliche, unbebaute Quartierplangebiet wird der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Bei Bedarf kann es im Rahmen einer künftigen Revision wieder der Bauzone zugeführt und gemäss Quartierplan erschlossen werden.

Nicht mehr der Bauzone zugewiesen wird der unbebaute Teil der Dorferweiterungszone mit Quartiergestaltungsplanpflicht in Capeder. Das aufwändige Planungsverfahren wurde seit Festsetzung mit der Revision 1998 mangels Interessenz an Bauplätzen nicht durchgeführt. Mit der neuen Zonenordnung entfällt auch die Folgeplanpflicht.

In beiden Kleinfractionen sind noch innere Reserven in den vorhandenen Ökonomiebauten und auf unternutzten Liegenschaften vorhanden. Gemäss den übergeordneten Forderungen aus RPG13 sollen diese Reserven mobilisiert werden, bevor auf der grünen Wiese gebaut wird. Wo Eigentümer langfristig keine Umnutzung von geeigneten Ökonomiebauten wünschen, soll in einer nächsten Revisionsphase ein neuer ortsplanerischer Ansatz gewählt werden, der diesem Aspekt Rechnung trägt und nicht gleichzeitig innere Baulandreserven ausgewiesen werden müssen, deren Verfügbarkeit nicht gegeben ist. Diese Revisionsarbeiten will die Gemeinde an die Hand nehmen sobald Vorgaben, Hilfsmittel und Anregungen im Rahmen der Umsetzung von RPG13 verfügbar sind (siehe auch Kap. 3.5).

- In Danis werden die geeigneten Wohnbauzonenreserven beibehalten. Sie genügen für den Bedarf. Die meisten Bauparzellen sind im Eigentum einer Familie, die bisher ihr Bauland nicht veräussert hat. Es handelt sich um vollerschlossenes, baureifes Land, das in diesen Lagen nicht zurückgestellt werden kann, ohne, dass es sich voraussichtlich um eine materielle Enteignung handelt. Die Baubehörde geht davon aus, dass sich die Verfügbarkeit aufgrund der neuen Randbedingungen verbessern wird. Die Baugebiete 2. Nutzungsetappe im NISV-Einflussbereich werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Von früheren Wohnbauzonen sind aktuell 5.75 ha der 2. Nutzungsetappe zugewiesen. Wo die Zuweisung zu einer Bauzone langfristig ausschliessen lässt, werden die Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Nur vollerschlossene Flächen mit einem bestehenden Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet oder abgeschlossenen Folgeplanung werden der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Falls die Gemeinde wieder einen Bedarf ausweisen kann, sind sie für eine Bebauung geeignet.

Weitere Reduktionen der bisherigen Wohnbauzonen werden durch Umteilung in Bauzonen beschränkter Nutzungen (wie Zone für Grünflächen, Zone für Kleinbauten und Anbauten) sowie durch Umzonungen in gewerbliche Bauzonen realisiert. Den besonderen Verhältnissen und Bedürfnissen wird jeweils im Detail Rechnung getragen, so dass aus der Bauzonenfestlegung keine „inneren Reserven“ resultieren, die für eine neue bauliche Nutzung oder Verdichtung gar nicht geeignet sind. Die Zusammenstellung am Ende dieses Kapitels veranschaulicht die Veränderungen bezüglich der unbebauten Bauplätze je Fraktion.

Die Wohnbauzonen werden ansonsten grundsätzlich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung übernommen. Neu werden die Wohnzonen weniger differenziert. Die Dorfzone wird auf die alten Siedlungsteile beschränkt. Im Hinblick auf die Förderung von bewirtschafteten Betten und erweiterte Möglichkeiten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, werden Wohnmischzonen anstelle von reinen Wohnzonen mit hoher Nutzungsintensität (bisher W3) festgelegt. Reine Wohnbauzonen dieser Nutzungsintensitäten entsprechen aufgrund der Zweitwohnungsbeschränkung nicht mehr dem Bedarf.

b) Spezielle gastgewerbliche Bauzonen und Mischzonen im Dorf

Die gastgewerblichen Nutzungen und „warme Betten“ im Dorf Brigels sollen verstärkt gefördert werden.

Das Hotel La Val, eine Liegenschaft auf der gegenüber liegenden Strassen- seite (geplante Erweiterung Hotel La Val), die Liegenschaft des Hotel Kisten- pass sowie eine weitere Hotelliegenschaft in Crest Tschuppina werden der neu- en Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten zugewiesen. An allen drei Standorten besteht geeignetes Potential für Erweiterungen. Gegen- über den Vorgaben in den aktuellen Wohnzonen können günstigere Bedingun- gen für den Erhalt und den Ausbau dieser Gastgewerbebetriebe geschaffen werden.

Auch auf allen übrigen Liegenschaften mit bestehendem, gastgewerblichem Bettenangebot wird im Generellen Gestaltungsplan ein „Förderungsbereich für touristische Bewirtschaftung“ überlagert. Der Förderungsbereich ermöglicht ei- ne intensivere Nutzung gegenüber der zugrundeliegenden Bauzone.

In Mischzonen mit hoher Nutzungsintensität sollen gastgewerbliche Bauten be- züglich Gebäudelänge über die Zonenvorschriften hinaus gehende Möglichkei- ten erhalten, da derartige Bauvorhaben durch die auf Einheimischenwohnbau ausgerichteten Zonenvorschriften zu stark beschränkt werden.

c) Neue Gewerbemischzone im Dorf

Die Forderung diverser Einwohner nach Gewerbezone im Dorfgebiet kann nicht erfüllt werden. Als Gewerbegebiet wird im Sinne der Leitgedanken der Standort im Talboden gestärkt. Eine beschränkte Eignung für gewerbliche Nutzungen sieht die Baubehörde in der ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft Nr. 823 (bisher Landwirtschaftszone) und in Crest Tschuppina anstelle der heute festgesetzten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Infolge der Konzentra- tion der öffentlichen Einrichtungen im neuen Werkhof „Bostg“, besteht hier kein Bedarf mehr für diese Zonen. Vorbehalten bleibt der Erhalt einer Parkierung- möglichkeit (siehe Genereller Erschliessungsplan).

d) Gewerbezone und Gewerbemischzone Mutteins und Tavanasa

Die Gewerbezone in Mutteins ist bis auf eine Parzelle bebaut. Die verbleibende Parzelle ist infolge Einflussbereichs NISV beschränkt nutzbar. Der verbleibende Bauplatz ist ungünstig geformt. Das ist auch der Grund, dass bisher kein Interes- sent diese Parzelle gewählt hat. Die Gemeinde will aufgrund der erheblichen Nachfrage der letzten Jahre wieder ein attraktives Angebot schaffen. Als ge- eignete Möglichkeit sieht sie die Umzonung einer Fläche von 7'170 m² angren- zend an die ARA (ZöBA) vor. Diese Fläche ist durch diese Lage bereits erschlos- sen. Die Verfügbarkeit wird mittels Vereinbarung spätestens für die Genehmi- gung nachgewiesen.

In Tavanasa und Mutteins werden wesentliche Teile der heutigen Wohnbauzo- nen im Einflussbereich der Haupteerschliessungsachsen (RhB und A19) neu der Gewerbemischzone zugewiesen. Die vorgesehenen Standorte sind für Dienst- leistung- und Gewerbebetriebe gut geeignet. Als Wohnstandorte für Einheimi- sche sind sie wenig geeignet. Eine Nachfrage bestand in den letzten Jahren nicht. Die heute in der 2. Erschliessungs- resp. 2. Nutzungsetappe der Wohn- mischzone liegenden Flächen auf Parzelle Nr. 2284 werden der Landwirtschafts- zone zugewiesen. Zwischenzeitlich ist der Bereich der 2. Erschliessungsetappe baulich genutzt. Die bisherige Folgeplanpflicht ist obsolet und wird aufgehoben. Eine Ausdehnung der Siedlung ist hier weder für das Gewerbe noch für das

Wohnen von Einheimischen geeignet und mangels Bedarf nicht mehr vorgesehen. Die Zentrale in der bisherigen Kraftwerkzone wird neu der Gewerbezone zugeteilt.

e) Zonen für öffentliche (Bauten) und Anlagen

Die Zone bei der Kapelle S. Giacun kann zugunsten Landwirtschaftszone reduziert werden.

Bezüglich Aufhebung der Zonen in Crest Tschuppina wird auf Ziffer c) verwiesen.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Talstation der Sesselbahn wird vergrössert. Die Anpassung ist nötig, da hier der bestehende „Iglu“-Betrieb abgebrochen werden muss (Gefahrenzone 1). Neu ist das gastgewerbliche Angebot in einem ehemaligen Ökonomiegebäude geplant, das zu diesem Zweck in dieser Zone (westlich vom Skiliftgebäude) wieder aufgebaut werden soll. Neben dem heutigen Bar-Angebot des „Iglu“, soll zusätzlich eine Möglichkeit für einen Nachtbetrieb (Disco) geschaffen werden. Der bestehende Betrieb im Dorf (im Hotel Mulin) führt inmitten des Wohngebietes zu immer grösseren Problemen. Die Zonenreserve östlich der Station wird für ein geplantes Betriebsgebäude benötigt. Die neue ZöBA wird bei der Güterzusammenlegung berücksichtigt (Neuzuteilung)

Demgegenüber wird die heutige ZöBA für den Parkplatz bei der Talstation neu der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen. Hier sollen Hochbauten ausgeschlossen bleiben.

Zwischen dem Minigolfgelände und dem Werkhof werden die verbleibenden Restflächen ebenfalls der ZöA zugewiesen. Hier gehört das Land der Gemeinde und neben den bestehenden Aktivitäten wie Minigolf, Tennis und Fussballplatz, werden diese Reserven für ergänzende Angebote benötigt. Die Fläche lag bisher in der Golfplatzzone. Hier können von der Gemeinde Flächen angeboten werden, die für neue touristische und Freizeitaktivitäten geeignet sind. Für die Landwirtschaft sind sie von untergeordneter Bedeutung.

Die ZöBA im Bereich der Kirche im Dorf wird reduziert. Bestehende Wohnbauten werden in die Dorfzone umgeteilt.

Die ZöBA um die Kirche in Danis wird aufgeteilt. Der unbebaute und freizuhaltende Umschwung wird der ZöA zugewiesen (Empfehlung Denkmalpflege im Vorprüfungsverfahren).

5.3 Anpassungen Golfplatz und Militäranlagen Tschuppina

Die Brigels Golf AG hat den Ausbau auf 18-Loch und Übungsanlagen gemäss Planung 2004 überarbeitet, nachdem infolge Bau des Feriendorfes am See diese Anlage nicht mehr möglich ist. Neu ist die Gesamtanlage auf das Gebiet Tschuppina - Run konzentriert. Die Flächen um den See können im Wesentlichen wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die bisherige Übungsanlage (Abschlag in den See beim Parkplatz) entfällt ebenfalls. Auch diese Festsetzungen aus der Ortsplanungsrevision für die Golfanlage entfallen.

Gegenüber den ca. 35 ha der ersten Planung umfassen die Golfplatzzonen neu ca. 34 ha. Eingeschlossen ist ein wesentlicher Teil der heutigen Zonen für die Militäranlagen und militärischen Nutzungen in Tschuppina (Schiessplatz Brigels). Obwohl die Aufgabe des Schiessplatzes noch nicht definitiv gesichert ist (siehe

auch Richtplanfestsetzung), darf aus heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass das Militär die Anlage in den nächsten ca. 5-10 Jahren aufgeben wird. Damit könnten dann die Umgebung der Hochbauten optimal für Golfanlagen genutzt werden. Zusätzlich ist eine geringfügige Erweiterung im Südwesten der Golfplatzzone nötig. Das erforderliche Land soll mit der Neuzuteilung so zugeteilt werden, dass die Verfügbarkeit gegeben ist. Sobald diese Vorgabe bereinigt ist, muss das Projekt mit UVB definitiv angepasst werden. Allenfalls wird es eine geringfügige Bereinigung der Abgrenzung der Golfplatzzone brauchen. Durch die Konzentration im heutigen Militärgelände, darf eine Reduktion der Umweltauswirkungen erwartet werden.

Auf eine detaillierte Darstellung der Golfplatzelemente wird verzichtet. Die geschützten Elemente werden in die revidierte Planung übernommen. Die baugesetzlichen Bestimmungen zur Golfplatzzone werden den neuen Verhältnissen angepasst.

In den Bauten des Militärs in Tschuppina befinden sich hochwertige Infrastrukturanlagen, die sich im Falle einer Aufgabe des Schiessbetriebes für gastgewerbliche Nutzungen weiter brauchen lassen. Aufgrund der Lage inmitten des Golfgeländes auf dem aussichtsreichen Plateau Tschuppina, weist der Baubereich (heute Bauzone für militärische Nutzungen mit ziviler Mitbenützung) eine hohe Eignung als Standort für eine hochwertige Hotelanlage aus. Die Gemeinde will eine künftige Umnutzung der vorhandenen Infrastrukturen und Bauten im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im gastgewerblichen Sektor fördern. Zum bestehenden Angebot an Gastgewerbebetrieben im Dorf und zum Feriendorf am See würde ein Betrieb mit ergänzenden Angeboten im **** (+) bestens passen und das örtliche Angebot an warmen Betten und touristischen Einrichtungen wesentlich aufwerten. Das als künftige Bauzone für diesen Zweck vorgesehene Land wird deshalb der Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten zugeteilt. Die Grundordnung für eine derartige Anlage müsste aufgrund konkreter Vorstellungen weiterentwickelt werden. Die Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten in Tschuppina wird deshalb mit einer Arealplanpflicht überlagert. Die baulichen Möglichkeiten und die gestalterische Eingliederung einer derartigen Anlage müssen in diesem Verfahren unter Mitwirkung der kantonalen Genehmigungsbehörde festgesetzt werden.

5.4 Bauzonenbilanz und Veränderungen

Zusätzlich zu den erläuterten Revisionspunkten sind im Detail diverse, geringfügige Anpassungen von Zonen und Zonengrenzen im Baugebiet vorgenommen worden, wo sich dies aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse als sinnvoll oder notwendig erwies. Auf eine abschliessende Aufzählung muss verzichtet werden. Alle GrundeigentümerInnen sind aufgerufen, die revidierte Ortsplanung insbesondere bezüglich ihres Eigentums zu prüfen und sich bei Bedarf im Mitwirkungsverfahren zu engagieren. Nachfolgende Tabelle gibt tabellarische Auskunft über die wichtigen Veränderungen der Bauzonen bezüglich der Leitvorstellungen:

Veränderung der Anzahl an unbebauten Bauparzellen (WMZ) je Fraktion:

	Ca. Bauplätze WMZ - unüberbaute Bauzone				Innere Reserven (ca. Bauplätze)	
	aktuelle Bauzone	neue Bauplätze	Reduktion Bauplätze	Total	geeignete Ökonomiebauten	wesentlich unternutzt
Dorf	37	11	8	40	7	11
Dorf-Lag	0	0	0	0	0	0
Danis	15	0	5	10	4	8
Dardin	11	0	8	3	6	1
Capeder	15	0	15	0	6	0
Mutteins	4	0	4	0	0	2
Tavanasa	0	0	0	0	0	1
Gesamt	82	11	40	53	23	23

Insgesamt werden 40 der heute ca. 82 unüberbauten Bauplätze durch Um- und Auszonungen eliminiert. Hinzu kommen 11 neue Bauplätze im Dorf (im Wesentlichen Eigentum der Kirchgemeinde). In der bebauten Bauzone sind Verdichtungspotenziale und Umnutzungspotentiale vorhanden. Sie sind aufgrund der Kriterien für eine Eignung als Erstwohnsitz gemäss Kap. 3 erhoben worden. Umnutzungspotential in der Ortsbildschutzzone ist nicht berücksichtigt. Die Konsequenzen aus den Schutzinteressen müssen mit der nächsten Revisionsphase abgeklärt werden (keine Mobilisierung). Damit kann ist der Bedarf der Gemeinde an WMZ für die nächsten 15 Jahre gedeckt. Der Eingriff in das Grundeigentum ist mit dem Entwurf erheblich. Dies nachdem die Gemeinde ihre Bauzonen bereits 1993/94 massgeblich reduziert hatte. Um die angezielte Siedlungsentwicklung der nächsten Jahre zu ermöglichen, sind diese Veränderungen aufgrund der heute geltenden Raumplanungsgesetzgebung unumgänglich.

Der Überbauungsstand der neuen Bauzonen liegt in den Anhängen 1 - 3 bei. Die ermittelten Nutzungsreserven sind bezeichnet. Im Anhang 4 ist die tabellarische Gesamtübersicht, einschliesslich Bezug zur aktuellen Bauzone erfasst. Die neuen Bauzonenflächen für die einzelnen Fraktionen sind im Anhang 5 zusammengestellt.

Die wesentlichen Kennzahlen:

Reduktion Wohnbauzonen (WMZ)	- 4.64 ha
Unbebaute Wohnbauzonen (WMZ) gesamt	3.93 ha
Veränderung Arbeitszonen (Aufhebung und Kompensation Kraftwerkzone)	-15.37 ha
Veränderung Touristische und Freizeitzone	+ 4.22 ha
Zonen mit Nutzungsbeschränkungen	+ 2.28 ha
Öffentliche Bauzonen	+ 1.11 ha
Besondere Mischzonen (Militäranlagen)	- 2.63 ha

Insgesamt werden die aktuellen Bauzonen um 15.03 ha reduziert. Die Zone für künftige bauliche Nutzung (alt 2. Nutzungsetappe) wird von 5.75 auf 2.71 ha reduziert. In der Zone für künftige bauliche Nutzung verbleiben nur ehemalige

Bauzonenteile, deren Eignung aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der vorhandenen Erschliessung gegeben ist.

5.5 Anpassungen Natur- und Landschaftsschutz, historische Verkehrswege

Gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz geschützte Inventarobjekte werden - in Abstimmung auf die bestehenden Festsetzungen, insbesondere aus der Golfplatzplanung mit UVB - als Schutzzonen oder Schutzobjekte übernommen. Anpassungen sind insbesondere bei der Landschaftsschutzzone L-269 gegenüber der Golfplatzzone nötig. Im Übrigen wird auf die vorgesehene Überarbeitung aufgrund des aktualisierten Inventars vom ANU im Rahmen der nächsten revidierten Teiletappe verwiesen.

Die Gebiete mit Hochbauverboten werden übernommen. Eine geringfügige Verkleinerung erfolgt im Dorf Brigels in Fallun zwischen den Landwirtschaftsbetrieben und der freizuhaltenden Ebene. Die Betriebe brauchen etwas mehr Umschwung um ihre Betriebsgebäude zu vergrössern.

Die Rheinbrücke von Tavanasa nach Mutteins (historischer Weg von nationaler Bedeutung) wird gemäss Forderung im Vorprüfungsbericht als Kulturobjekt im Generellen Gestaltungsplan ergänzt. Die Aufnahme der Rheinbrücke von Tavanasa nach Danis wird vom Gemeindevorstand abgelehnt, nachdem hier im Zusammenhang mit dem geplanten Bau einer neuen Brücke offene Fragen bestehen.

5.6 Anpassungen touristische Vorgaben

die Wintersportzone wird im Bereich der Siedlung Brigels Dorf und Lag da Breil/Tschuppina den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen angepasst. Wo die Anlagen separat (linear) festgelegt sind, wird auf den Generellen Erschliessungsplan verwiesen.

Im Teilzonenplan 1:10'000 werden die wichtigen Bergstationen mit Restaurationsbetrieben und weitergehenden Aktivitäten der Zone für touristische Nutzungen zugewiesen. Diese Bauzonen haben mit den Einschränkungen der Bauzonenfestlegungen gemäss RPG13 keinen materiellen Zusammenhang. Sie unterstehen jedoch formell auch dem vorläufigen, grundsätzlichen Einzonungsverbot. Die Gemeinde will mit dieser Teilrevision die Bauzonenfestlegung umfassend abschliessen. Es wird auf Kap. 1.1 verwiesen.

5.7 Materialbewirtschaftung

Die Materialablagerungszone Tschuppina musste (entgegen der Annahme vor der Vorprüfung) noch nicht beansprucht werden. Die Materialablagerungszone und der gemäss Generellem Gestaltungsplan vorgesehene neue Böschungsverlauf werden sinngemäss, mit geringfügigen Grenzbereinigungen infolge genauerer Plangrundlagen, wieder festgesetzt. Die bisherige baugesetzliche Bestimmung wird sinngemäss übernommen.

Materialbewirtschaftung

In Resgia betreibt eine Unternehmung einen Materialaufbereitungsplatz aus dem Material aus der Gewässerentnahme im Mündungsbereich des Tscharba-

ches. Herr Stephan Coray vom Amt für Natur und Umwelt veranlasste im Frühjahr 2013 einen Augenschein, nachdem seine Erhebungen einige Unzulänglichkeiten ergeben hatten. In der Folge wurden genaue Situationsaufnahmen und eine Waldfeststellung durchgeführt. Diese Vorgaben wurden von der Planerin in einen ersten Entwurf für eine Umsetzung in die Ortsplanung Brigels bearbeitet. Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene Vorbehalte gemacht. An einem weiteren Augenschein vom 18. Februar 2015 und nachfolgenden Beurteilungen vom ANW betreffend Gefahrenzonenausscheidung, konnten die Randbedingungen weitgehend bereinigt werden:

- Die Gefahrenzone I (hohe Gefahr) muss im ganzen Bereich (inkl. Gewerbezone) unverändert gemäss Vorprüfungsentwurf, resp. gemäss Gefahrenkarte übernommen werden;
- Die Gewässerraumzone ist gemäss Gefahrenzone I zu ergänzen. Die Materialbewirtschaftungszone ist trotz Überlagerter Gewässerraumzone zulässig, soweit sie für die Lagerung der natürlichen Steine und Sande aus dem Gewässer genutzt wird. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Die bestehenden Aufbereitungseinrichtungen müssen von der Unternehmung verlegt werden.
- Die Abgrenzung der Gewässerraumzone entlang dem Wegtrasse ist sinnvoll.
- Die Materialentnahme aus der Mündung des Tscharbaches muss punktuell mit der Revision des Generellen Erschliessungsplanes - Ver- und Entsorgung (nächste Revisionsetappe) geregelt werden. Hierbei muss ein neues Entnahmekonzept vorgesehen werden. Der aktuelle Damm aus Blocksteinen zur Aufstauung des Kiesmaterials ist zwingend zu entfernen, da dieser Eingriff gewässerschutzrechtlich nicht mehr zulässig ist. Die Unternehmung wird im Hinblick auf die nutzungsplanerische Festsetzung der Gewässerentnahme ein machbares Konzept durch Fachleute ausarbeiten lassen. In der Folge werden Zulässigkeit und weitere Auflagen in der Abbaubewilligung vom ANU festgelegt werden.

Die baugesetzliche Bestimmung für die Materialbewirtschaftungszone wird entsprechend der genannten Randbedingungen bereinigt. Die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen infolge Gewässerraumzone werden im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan speziell gekennzeichnet.

Materialabbau

Die Abbauzone „Steinbruch Plaun Vitg“ ist zwischenzeitlich rekultiviert und abgeschlossen. Die Abbauzone wird aufgehoben. Die projektbezogenen Akten der Teilrevision „Steinbruch Plaun Vitg“ können aufgehoben werden.

Das neue Abbaugelände für Steine (Ersatz für Plaun Vitg) ist als neue „Abbauzone Tscharbach“ gemäss Vorgabe aus dem regionalen Richtplan erfasst. Aufgrund der speziellen Verhältnisse im steilen Steinschlaggebiet, ist die Regelung der Gestaltung nach dem Abbau nicht sinnvoll. Es werden lose Steine und Blöcke abgetragen und weggeführt. Das Gebiet wird mit weniger Steinmaterial aber gestalterisch unverändert zurück bleiben. Die baugesetzliche Bestimmung wird auf die speziellen Verhältnisse abgestimmt. Auf einen Generellen Gestaltungsplan kann unter diesen Voraussetzungen verzichtet werden (Augenschein vom 18.02.15 mit Vertretern von ARE und ANU).

5.8 Harmonisierung Gestaltungsplanelemente

Im Rahmen der diversen Teilrevisionen sind Schutzobjekte in unterschiedlicher Art und mit diversen Bezeichnungen festgesetzt worden. Sie werden in Abstimmung auf das Datenmodell des Kantons vereinheitlicht. Grundsätzlich werden alle geschützten Elemente wieder übernommen. Einzelne Objekte im Baugebiet entfallen, nachdem sie z.B. saniert worden sind oder aufgrund von Widersprüchen zum neuen Inventar der Denkmalpflege weggelassen werden. Auf Empfehlung gemäss Vorprüfung werden diverse Kirchenmauern im Dorf und in Danis als Kulturobjekte (zu erhaltende Anlage) ergänzt. Die Gemeinde will jedoch auf die empfohlene Aufnahme der Brunnen als Schutzobjekte verzichten. Die Brunnen sind im Siedlungsinventar dokumentiert und werden von der Gemeinde auch nach Möglichkeit erhalten.

Ortsbildschutzzone

Mit dem Generellen Gestaltungsplan für die Siedlungsgebiete sind im Jahr 1998 Erhaltungs- und Anpassungsbereiche für die ursprünglichen Siedlungsteile festgesetzt worden. Neu wird der Inhalt dieser Festsetzungen im Zonenplan als Ortsbildschutzzone umgesetzt. Für die Abgrenzung wird da Inventar der Denkmalpflege (Vorprüfungsverfahren) berücksichtigt. Die bereinigte Dorfzone hat den Status des bisherigen Anpassungsbereichs (siehe baugesetzliche Regelung zur Dorfzone).

Die Denkmalpflege empfiehlt die Aufnahme zahlreicher weiterer Wohn- und Ökonomiebauten zu den Schutzobjekten. Wie ein Vergleich mit den getroffenen Festlegungen zeigt, liegen fast alle diese Objekte in der neuen Ortsbildschutzzone. Ein hinreichender Schutz ist damit gewährleistet, bis die vorgesehene Überarbeitung im Rahmen einer weiteren Teilrevision der Ortsplanung erfolgen wird (siehe auch Kapitel 2.2).

5.9 Allgemeine Planungsinstrumente

Die Baulinien werden gemäss rechtskräftiger Planung übernommen. Die Folgeplanpflichten werden aufgrund der zwischenzeitlich ausgeführten Planungen bereinigt. Wo Quartiergestaltungspläne zu beachten sind, werden die Bezugsgebiete hinweisend im Zonenplan dargestellt. Im Übrigen wird bei den Erläuterungen zur Bauzonenausscheidung auf Folgeplanpflichten hingewiesen.

6. Die Generellen Erschliessungspläne - Verkehr und Ausstattung

a) Verkehr und Ausstattung

Die Infrastrukturen für den Verkehr sind dem bisherigen Bedarf entsprechend realisiert worden. Im Generellen Erschliessungsplan wird die Erschliessungsfunktion festgesetzt. Die Anlagen können weitgehend gemäss bisherigen Generellen Erschliessungsplänen übernommen werden. Im Zusammenhang mit den Fusionsgesprächen mit der Gemeinde Waltensburg/Vuorz war der Ausbau der direkten Verbindungsstrasse von Brigels Dorf über Bostg (Werkhof) nach Waltensburg/Vuorz geplant worden. Dieses Projekt wird im Hinblick auf künftige Veränderungen in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Bereinigungen aus Hinweisen der Vorprüfung sind erfolgt.

In diversen Quartieren ist die Erschliessung auf Wunsch der Eigentümer privat erstellt worden. Diese Gebiete werden entsprechend gekennzeichnet und auch die in Privatbesitz stehenden Anlagen werden gesondert gekennzeichnet.

Betreffend Ausstattung wird neu der Standplatz für Camper auf dem Parkplatz bei der Talstation erfasst.

Die Wirtschaftswege (Wald, Golfplatz) im Gebiet Tschuppina wurden nach der Vorprüfung in Absprache mit dem Regionalforstingenieur bereinigt.

Langsamverkehr

Die Wanderwege sind grundsätzlich gemäss aktuellem Stand der Fachstelle für Langsamverkehr übernommen worden (siehe auch Kapitel 4.2). Abweichende Festlegungen:

- Im Dorf Brigels soll eine offizielle Wanderwegverbindung neu nicht mehr über die Sammelstrasse im Süden Richtung Sogn Giachen, sondern über die Trottoiranlagen im Norden (Crestas, Hotel La Val), geführt werden. An beiden Enden dieser sichereren Verbindung befinden sich Bushaltestellen.
- Die Wanderwegverbindung vom nördlichen Dorfausgang (Brigels Dorf) wird zur Talstation der Sesselbahn neu geführt.

Die BAW wird angehalten diese Änderung zur Kenntnis zu nehmen. Die Signalisation muss entsprechend geändert werden.

Auch die Velo-/Bikewege sind gemäss diesen Vorgaben erfasst und nach Vorprüfung bereinigt. Eine Unterscheidung zwischen Radwegen und Bikewegen wird vom Gemeindevorstand aus Gründen der Übersicht abgelehnt. Sachlich ist sie für die Gemeinde nicht nötig. In Tavanasa ist vom Kanton eine neue Strassenbrücke geplant. Sie ist als Hinweis erfasst.

Im Siedlungsgebiet werden die Fusswege gemäss Bestand festgesetzt.

Die touristischen Anlagen wie Winterwanderwege, Loipen undgl. sind gemäss Angabe des zuständigen Gemeindevorstandes eingetragen. In Tschuppina sind die Ponylifte im Skischulareal neu vollständig erfasst (BAB-Verfahren 2014).

Der geplante Zugangsweg zum Golfplatz wird gemäss Vorgaben aus der damaligen Teilrevision der Ortsplanung übernommen und beibehalten. Die notwendige Rodung wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung akzeptiert. Der Weg ist für die Erschliessung der Golfanlage unverzichtbar. Die Realisierung wurde im Frühjahr 2015 wieder an die Hand genommen. Da die Rodungsbewilligung aus der Golfplatzplanung abgelaufen ist, muss das Rodungsgesuch erneuert werden. Neu wird die Erschliessung als Golfplatz-Zugangsweg bezeichnet, was dem vorgesehenen Ausbau entspricht. Die Schutzbedürfnisse des Moränenhügels waren bei der Ortsplanung mit UVB für die Golfanlage berücksichtigt worden. Die neuerlichen Vorbehalte gemäss Vorprüfungsbericht sind nicht gerechtfertigt.

7. Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz MBG14 für bündnerische Gemeinden und unter Berücksichtigung der Vorgaben über die

interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Begriffen und Messweisen vollständig neu entworfen. Diese Vereinbarung ist am 13. 09. 2010 in Kraft getreten und wird damit für die Gemeinden des Kantons Graubünden verbindlich. Die Gemeinde Breil/Brigels setzt sie mit dieser Revision um. Für die notwendige Festlegung des Nutzungsmasses, tritt die Überbauungsziffer anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer.

Die wesentlichen bisherigen kommunalen Regelungen zur Bebauung und Gestaltung werden soweit notwendig aufgrund der IVHB angepasst. Die zulässigen Gebäudemasse sind im Zonenschema aufgrund der bisherigen Vorschriften und der angezielten Siedlungsstruktur festgelegt. Die vorgesehene Überbauungsziffer erlaubt gegenüber heute eine dichtere Nutzung und einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland.

In Ergänzung zur Bewilligungsbefreiung von Solaranlagen auf Dächern gemäss RPG Art. 18a, werden alle Anlagen in der Ortsbildschutzzone einer Bewilligungspflicht unterstellt. Damit soll in diesem wertvollen Siedlungsbereich unerwünschten Problemen und Verfahren für ungenügend angepasste Anlagen vorgebeugt werden.

Die baugesetzlichen Regelungen zur Erschliessung sind auf die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne abgestimmt.

In den Plänen findet sich bei den Festlegungen jeweils ein Verweis auf die entsprechenden Artikel des Baugesetzes oder der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO). Ein Auszug dieser Gesetzgebung wird dem kommunalen Baugesetz im Anhang 2 beigelegt. Ebenfalls beigelegt werden die Definitionen gemäss IVHB im Anhang 3. Im Baugesetz finden sich jeweils Verweise.

Änderungen infolge Vorprüfung

Diverse Anregungen aus dem Vorprüfungsverfahren wurden berücksichtigt. Die in diversen Artikeln geforderte Pflicht zur Gestaltungsberatung wird für die Ortsbildschutzzone vorgesehen. Sie umfasst im wesentliche jene Ortsteile und Objekte, wo die Gemeinde diese absolut formulierte Pflicht für angemessen hält.

Auf diverse Anpassungen wurde bereits im Zusammenhang mit Anpassungen der Pläne eingegangen. Als wesentliche Anpassung sei erwähnt:

Art. 3: Gesetzliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Im Hinblick auf die Erhaltung einer siedlungsplanerischen Handlungsfähigkeit muss die Gemeinde mit dieser Revision konkrete Massnahmen zur Mobilisierung der Baulandreserven treffen (siehe auch Kap. 3.5). Mit der neuen Formulierung in Artikel 3 zeigt sie den geplanten Weg auf. Wenn sich in den nächsten Jahren zeigt, dass die privaten Baulandreserven trotz Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt werden, wird es unumgänglich sein, griffige Massnahmen zu treffen, damit bestehende Bauzonen nachfragegerecht verfügbar sind. Diese Forderung aus RPG13 ist heute in ihrer Umsetzung und Auswirkung noch weitgehend unbekannt. Der Erlass der konkreten Verfahrensvorschriften wird deshalb nicht mit dieser Revision „erfunden“. Die nächsten Jahre werden schweizweit Erfahrungen, Lösungsansätze aber auch Gerichtsentscheide bringen, die zu gegebener Zeit berücksichtigt werden können. Die Gemeinde kann dann massgeschneiderte, rechtlich abgesicherte Lösung treffen. Vorläufig geht sie davon aus, dass geeignete, nachgefragte Bauzonen künftig vermehrt freiwillig auf den Markt kommen. Die bauliche Entwicklung ist im Interesse aller Beteiligten. Im besten Fall wird eine detaillierte Gesetzgebung zur Mobilisierung der Baulandre-

serven nicht nötig sein. Mit der Schaffung einer Anlaufstelle für Angebote und Nachfragen wird die Behörde sich laufend einen Überblick über den Stand betreffend Verfügbarkeit machen können und bei Bedarf frühzeitig reagieren.

Zonenschema

Das Mass der Nutzung in der Dorfzone bleibt frei, wie dies bisher für diese Zone (Formulierung im Sinne eines Anpassungsbereiches) immer zulässig war.

In den Mischzonen für Beherbergungsbetrieb und Betriebsstätten sowie in der Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen bleibt die Nutzungsziffer frei. Soweit bebaute und unbebaute Parzellen im Dorfgebiet betroffen sind, erlauben diese aufgrund ihrer Ausdehnung keine überdimensionierten Bauten. Hier darf mit Einschränkung der Höhengvorgaben bis an den Grenzabstand gebaut werden. Für die Bauzonen am Lag da Breil und in Tschuppina werden die Vorgaben mit der Folgeplanpflicht festgesetzt. Für die Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen ist die Folgeplanung bereits rechtskräftig.

Landschaftsschutzzone Val Frisal

Die baugesetzliche Bestimmung wurde mit der Vereinbarung für die Entschädigung nach Verzicht auf ein Kraftwerkprojekt für diese spezielle Schutzzone verlangt und kann nicht geändert werden.

Trockenstandortzone

Der Artikel wird gemäss Empfehlung aus dem Musterbaugesetz ergänzt.

Wintersportzone

Die geforderte Ergänzung betreffend minimaler Schneehöhe von 30 cm als Voraussetzung für die Pistenpräparierung wird abgelehnt. Eine derartige Vorschrift ist nicht praxistauglich, da die Schneehöhen nicht kontrollierbar und naturgegeben kleinräumig sehr unterschiedlich sind. Mindestens ein Messpunkt, wie im Vorprüfungsbericht verlangt, ist nicht repräsentativ.

Wirtschaftswege

Die Beläge der Wirtschaftswege werden und wurden mit den Gesamtmeliorationen festgelegt. Eine Bestimmung im Baugesetz ist nicht notwendig.

Einfriedungen,

Auf den empfohlenen Verweis auf die Strassengesetzgebung wird aus grundsätzlichen Überlegungen verzichtet. Es wären unzählige Verweise auf andere Gesetzgebungen nötig, um im Baugesetz abschliessen auf alle massgebenden Vorschriften hinzuweisen.

Zu- und Ausfahrten

Die vorgesehen technischen Anforderung haben sich bewährt und werden beibehalten.

8. Plandarstellung und Planungsmittel

Die Plandaten sind in einer Geodatabase gemäss Vorgabe des Kantons vom Planungsbüro Madeleine Grob aufgearbeitet. Die vollständige Digitalisierung ist grundsätzlich Teil dieser Revision. Aufgrund der nachträglichen Etappierung ist die Datenbank mit den erfassten und bereinigten Elementen wieder aufgeteilt

worden und wird nun für die Siedlungsgebiete (ohne Ver- und Entsorgung) abgeliefert. Die Grundnutzung und die Gefahrenzonen sind für das gesamte Gemeindegebiet ergänzt worden (Teilzonenplan 1:10'000). Mit der zweiten Revisi-
onstappe werden alle Datensätze vervollständigt.

a) Eigentümerverbindliche Planungsmittel

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Dorf 1:2000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Lag da Breil 1:2000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Tavanasa, Danis, Mutteins, Dardin, Capeder 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung Dorf 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung Lag da Breil 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung Tavanasa, Danis, Mutteins, Dardin, Capeder 1:2000
- Zonenplan Grundnutzung und Gefahrenzonen 1:10'000

b) Grundlagen und Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

9. Verfahren

Die Vorlage wird dem Amt für Raumentwicklung Ende August 2014 zur Vorprüfung unterbreitet. Der Vorprüfungsbericht lag Ende Januar 2015 vor. Die Bereinigung für die Mitwirkungsaufgabe erfolgte nach der Besprechung vom 5.02.15 mit den Vertretern vom ARE bis Ende April 2015. Die Mitwirkungsaufgabe findet im Mai 2015 statt. Die Beschlussfassung ist Ende Juni 2015 vorgesehen, wenn sich die Vorlage bei der Bevölkerung als tragfähig erweist. Im Rahmen der Auflage gingen ca. 50 Begehren ein. Am 8. Juni 2015 wurden sie vom Gemeindevorstand behandelt und die Vorlage zuhanden der Gemeinderatsitzung vom 17. Juni und der Beschlussfassung vom 24. Juni 2015 verabschiedet.

9.1 Änderungen im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe

Nachfolgend werden die wesentlichen, für Dritte relevanten Anpassungen der Pläne und des Baugesetzes erläutert. Auf geringfügige Änderungen, die keine Auswirkungen für Dritte erwarten lassen, wird nicht im Detail eingegangen. Eine zusammenfassende Liste der Einsprachenerledigung kann bei der Kanzlei eingesehen werden.

Bauzonenausscheidung - Wohnbauzonen

Diverse Eigentümer oder deren Vertreter wünschen die Zuweisung ihrer Liegenschaft zur Bauzone. Dies ungeachtet der rechtlichen Ausgangslage, wie sie im

vorliegenden Bericht und anlässlich der Orientierung und Auskunftserteilung vom 12. resp. 13. Mai 2015 erläutert worden ist.

- Tatsache ist, dass die Gemeinde über hinreichende Bauzonenreserven verfügt und keinen Einzonungsbedarf gemäss eidg. Raumplanungsgesetzgebung nachweisen machen kann.
- Nach wie vor ist der Vorstand überzeugt, dass in Brigels Dorf kurzfristig kaum Reserven für den Einheimischenwohnbau zu attraktiven Bedingungen verfügbar sind.
- Er hält deshalb am Einzonungsbegehren für das Land der Kirchgemeinde in Ruast fest und muss in der Folge versuchen, die bestehenden Bauzonenreserven derart zu reduzieren, dass die Genehmigungsbehörde der Einzonung zustimmen kann.
- Das Konzept für die neue Bauzonenausscheidung sowie für Aus- und Umzonungen wird deshalb grundsätzlich gemäss Mitwirkungsaufgabe beibehalten.
- Betreffend die Wünsche um Einzonung oder Ablehnung der vorgeschlagenen Auszonungen hat er am 8. Juni 2015 folgende Grundsatzentscheide gefällt:

Grundstücke in einer rechtskräftigen Wohnbauzone werden noch einmal für maximal sechs Jahre in der Bauzone belassen. Damit erhöht sich das Baulandangebot im Dorf um drei Bauplätze und in den Fraktionen um fünf Bauplätze. Dies entspricht dem Bedarf für ca. drei Jahre.

	Ca. Bauplätze WMZ - unüberbaute Bauzone				Innere Reserven (ca. Bauplätze)	
	aktuelle Bauzone	neue Bauplätze	Reduktion Bauplätze	Total	geeignete Ökonomiebauten	wesentlich unternutzt
Dorf	37	11	5	43	7	11
Dorf-Lag	0	0	0	0	0	0
Danis	15	0	2	12	5	8
Dardin	11	0	6	5	6	1
Capeder	15	0	14	1	6	0
Mutteins	4	0	4	0	0	2
Tavanasa	0	0	0	0	1	1
Gesamt	82	11	31	61	25	23

Die terminierte Nutzungsverpflichtung ist im Artikel 3 des Baugesetzes umschrieben und im Zonenplan gekennzeichnet.

Aufgrund des resultierenden Baulandangebotes sind weitergehende Einzonungen von heutigen Nichtbauzonen (2. Nutzungsetappe, Landwirtschaftszone, Zone übriges Gemeindegebiet) zu Wohnbauzonen ausgeschlossen. Unbesehen der unterschiedlichen Erschliessungsstände oder der Eignung müssen derartige Begehren abgewiesen werden.

Der Vorstand hofft auf das Verständnis der Betroffenen und auf deren Unterstützung im Zusammenhang mit der Durchsetzung der Einzonung von Kirchgemeindegeland, wie dies im öffentlichen Interesse vorgesehen ist.

Bauzonenausscheidung - Bauzonen mit Nutzungsbeschränkungen

Auf die Wünsche um Zuweisung von Parzellen und Parzellenteilen am Siedlungsrand zur Zone für Kleinbauten und Anbauten oder zur Zone für Grünflächen wird eingetreten, wenn die Nutzungsverhältnisse aufzeigen, dass die entsprechenden Flächen als Teil des Gebäudeumschwunges zu werten und damit dem Siedlungsgebiet zuzurechnen sind.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Die Reserven aus der bisherigen 2. Nutzungsetappe sind im Rahmen der Vorprüfung als zu gross kritisiert worden. Infolge der zahlreichen Einzonungsbegehren, hat der Vorstand entschieden, dort die Zone für künftige bauliche Nutzung trotzdem festzusetzen. Es wird in einer künftigen Revision festzustellen sein, welche Flächen sich prioritär eignen und als nächstes einer Bauzone zugewiesen werden (Sobald wieder Bedarf nachgewiesen werden kann, und die übergeordneten Siedlungsentwicklungskonzepte von Kanton und Region Surselva eine Ausdehnung der Bauzone in Brigels überhaupt vorsehen).

Zone für künftige bauliche Nutzung - Perimeterrückzahlung

Nachdem sich die Situation aufgrund der eidgenössischen Gesetzgebungen grundsätzlich verändert hat, darf nicht mehr davon ausgegangen werden, dass künftig noch wesentliche Einzonungen möglich sein werden. Der Vorstand hat deshalb entschieden, geleistete Perimeterbeiträge zurückzuzahlen, wo im Rahmen früheren Revisionen eine Auszonung stattgefunden hat und wo die Bauzone mit dieser Revision verkleinert wird. Nach Genehmigung dieser Vorlage können die Beiträge (unverzinst) geltend gemacht werden. Sollte eine Wiedereinzonung dereinst möglich sein, sind sie ebenfalls unverzinst wieder geschuldet.

Zonenänderung Surpunt (Tavanasa)

Die Parz. Nr. 3082 und 3066 werden wieder der Dorfzone zugewiesen (wie bisher).

Zonenplanänderung Parz. Nr. 716

Die bestehende unbebaute Fläche in der Dorfzone (vorbehalten ist, die zum Abbruch vorgesehene Trafostation) vor der ortsbaulich geschützten Wohnliegenschaft wird flächengleich mit dem Liegenschaftsteil im Westen abgetauscht. Die bisherige Bauzonenfläche wird der Zone für Grünflächen zugewiesen. Ein wichtiges Anliegen des Ortsbildschutzes kann damit umgesetzt werden.

Neue Materialbewirtschaftungszone Mutteins

Angrenzend an die Gewerbezone Mutteins werden die drei Parzellen Nr. 4672 - 4674 der Materialbewirtschaftungszone zugewiesen, nachdem ein Bedarf und die Verfügbarkeit des Bodens nachgewiesen wurden.

Wintersportzone und Hochbauverbot Plaun Rueun

Die Wintersportzone und die mit Hochbauverbot belastete Fläche sind zugunsten einer allfälligen Betriebsvergrößerung auf den landwirtschaftlichen Liegenschaften am Dorfrand etwas reduziert worden.

Genereller Gestaltungsplan

Diverse Gehölze, die als prägende Bestockung/Einzelbaum festgesetzt waren, sind zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Sie sind gelöscht worden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Entfernung bewilligungspflichtig ist und bleibt.

Generelle Erschliessungspläne - Verkehr

Aufgrund der Gesamtmelioration im Dorf wurde das Wirtschaftswegnetz bereinigt.

Im Raum Mutteins Tavanasa wurde der Wirtschaftsweg in Sorts ergänzt. Von den geplanten Fusswegen zwischen Mutteins und Danis wird nur der sinnvollste Weg im Westen beibehalten.

Das Erschliessungskonzept für den Bereich der Bauparzellen 3009, 3812 und 3387 wird im Sinn der bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan angepasst.

Baugesetz

In Artikel 3 (Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit) wird der neue Absatz betreffend Terminierte Nutzungsverpflichtung ergänzt.

In Artikel 17 (Zonenschema) werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die Mischzone für Beherbergungsbetriebe- und Betriebstätten um 1 m reduziert. Sie werden damit den bisher geltenden Maximalhöhen für die Dorfzone angeglichen.

In Artikel 22 (Mischzone für Beherbergungsbetriebe- und Betriebstätten) wird die Formulierung im Hinblick auf die eidgenössische Gesetzgebung zur Zweitwohnungsbeschränkung derart geändert, dass der grösstmögliche Spielraum erhalten bleibt.

Flächenbilanzen

Infolge Änderungen im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe ergeben sich folgende Flächenänderungen:

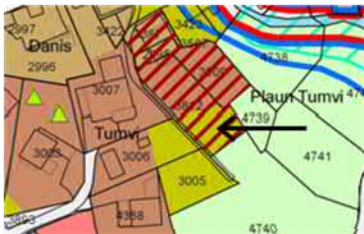
Dorfzone bebaut	+ 2'100 m²
Wohnzone 1 nicht bebaut	+ 1'660 m²
Dorferweiterungszone 2 bebaut	+ 462 m²
Dorferweiterungszone 2 nicht bebaut	+ 2'994 m²
Gewerbemischzone bebaut	- 2'385 m²
Zone für Kleinbauten und Anbauten	+ 2'575 m²
Zone für Grünflächen	+ 705 m²
Zone für künftige bauliche Nutzung	+ 0.6 ha

Die Anhänge 1 bis 5 sind nicht aktualisiert. Dies erfolgt nach der Beschlussfassung für das Genehmigungsverfahren.

9.2 Beschlussfassung

a) Änderungen gegenüber den publizierten Planungsakten

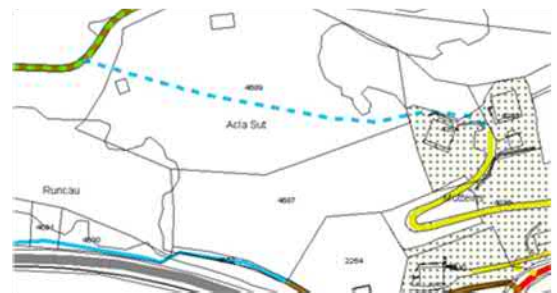
Zuhanden der beschlussfassenden Einwohnerversammlung vom 24. Juni 2015 beantragte der Vorstand folgende Planänderungen:



**Zufahrtsmöglichkeit 3387
ab Kantonsstrasse
ergänzen**



**Fussweg Mutteins – Danis zur
Überarbeitung zurückweisen**



In Plaun Tumvi wird die Erschliessung über die zusätzliche Zone für Kleinbauten und Anbauten sowie ab Kantonsstrasse ermöglicht. Vorbehalten ist die Zustimmung des Tiefbauamtes zu einer Zufahrt von der Kantonsstrasse.

Für den gastgewerblichen Betrieb auf Parz. Nr. 835 wird ausgehend von einer nun vorliegenden Projektstudie eine Möglichkeit zur Erstellung zusätzlicher Parkplätze geschaffen (Neue Zone für Kleinbauten und Anbauten).

Auf der Liegenschaft Nr. 4819 soll neben dem Museum ein historischer Kleinbau wieder aufgebaut werden. Das Konzept liegt im Interesse der Gemeinde und wird das traditionelle Ortsbild bereichern. Die Restfläche von Parz. Nr. 4819 wird zu diesem Zweck ebenfalls der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.

Nach der Mitwirkungsaufgabe verblieb eine geplante Fusswegvariante zwischen Mutteins und Danis im Generellen Erschliessungsplan. Die Linienführung über private Wohnliegenschaften führte zu heftigen Diskussionen. Der Vorstand hat deshalb beantragt diesen Weg zurückzustellen um zusammen mit den Betroffenen eine einvernehmliche Lösung zu finden.

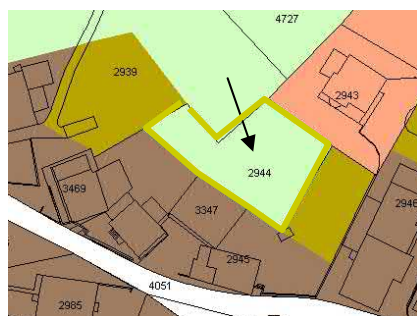
Waldfeststellungsverfahren:

Aufgrund der Zuweisung des Wohnliegenschaftsumschwunges in Plaun Tumvi zur Zone für Kleinbauten und Anbauten im Mitwirkungsverfahren muss gegenüber den Waldbeständen nachträglich die Waldfeststellung durchgeführt werden. Das Verfahren ist eingeleitet. Das Resultat kann bei im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Der Plan zeigt die berichtigte Fassung.

Ein Antrag um Zurückweisung der revidierten Planung zuhanden einer weiteren Überprüfung wurde von ca. 2/3 der Stimmberechtigten abgelehnt.

Aus der Versammlung wurde beantragt, die Teilparzelle Nr. 2944 wie die angrenzenden Teilflächen von Wohnliegenschaften der Zone für Kleinbauten und Anbauten zuzuweisen. Die Fläche gehört nutzungsmässig ebenfalls zur angrenzenden Wohnliegenschaft und lag bisher in der 2. Nutzungsetappe (Reservebaugebiet). Mit dem Antrag kann eine Gleichbehandlung mit den angrenzenden Flächen sicher gestellt werden.



37

Insgesamt wird die Bauzone der Gemeinde Breil/Brigels von heute 88.08 ha auf 74.16 ha verkleinert (-13.92 ha). Die Gemeinde hat erhebliche Anstrengungen unternommen, die Bauzonen neu so zu ordnen, dass für die kommenden Jahre der Ungewissheit eine aktive Bodenpolitik im Interesse einer kontinuierlichen Bautätigkeit für Einheimische und für das örtliche Gewerbe möglich ist.

d) Planungs- und Mitwirkungsbericht

Eine unkorrekte, missverständliche Formulierung der Planerin in Kapitel 2 hatte im Vorfeld der Beschlussfassung zu grundsätzlicher Opposition geführt. Die Formulierung ist korrigiert. Der ehrgeizige Zeitplan für diese Teilrevision wurde anlässlich der Beschlussfassung im Detail begründet. Mit der Annahme der Vorlage wird die Gemeinde Breil/Brigels nun kurzfristig über vollständige und übersichtliche Planungsakten verfügen. Diverse Projekte und Stossrichtungen können weiterverfolgt und konkretisiert werden. Sobald auch die ausstehenden Vorgaben von Bund, Kanton und Region Surselva zum revidierten Raumplanungsgesetz und zum Zweitwohnungsbau verfügbar sind, wird sich die Gemeinde wieder mit ihrer Ortsplanung befassen müssen (siehe auch Kapitel 3.5 d).

9.3 Waldfeststellung Plaun Tumvi

Das Ergebnis der Waldfeststellung wurde allen betroffenen Eigentümern mit 30-tägiger Einsprachefrist (während der Beschwerdeauflage) schriftlich mitgeteilt. Die festgestellten Waldareale und die statischen Waldgrenzen entlang der Bauzone sind im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 (Fraktion Danis) nachgeführt (Genehmigungsakten).

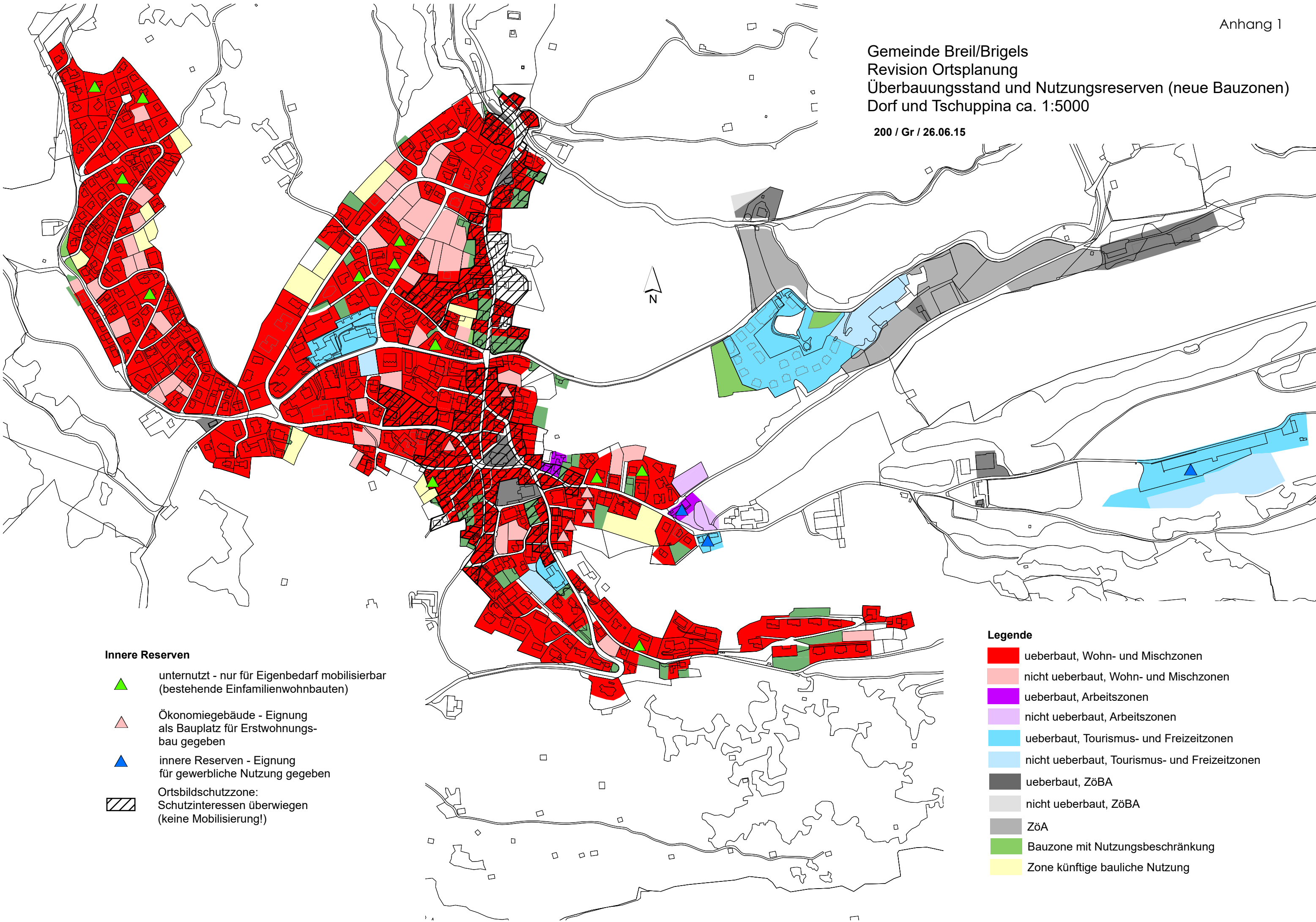
Laax, 6.07.2015

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob

Gemeinde Breil/Brigels
Revision Ortsplanung
Überbauungsstand und Nutzungsreserven (neue Bauzonen)
Dorf und Tschuppina ca. 1:5000

200 / Gr / 26.06.15



Innere Reserven

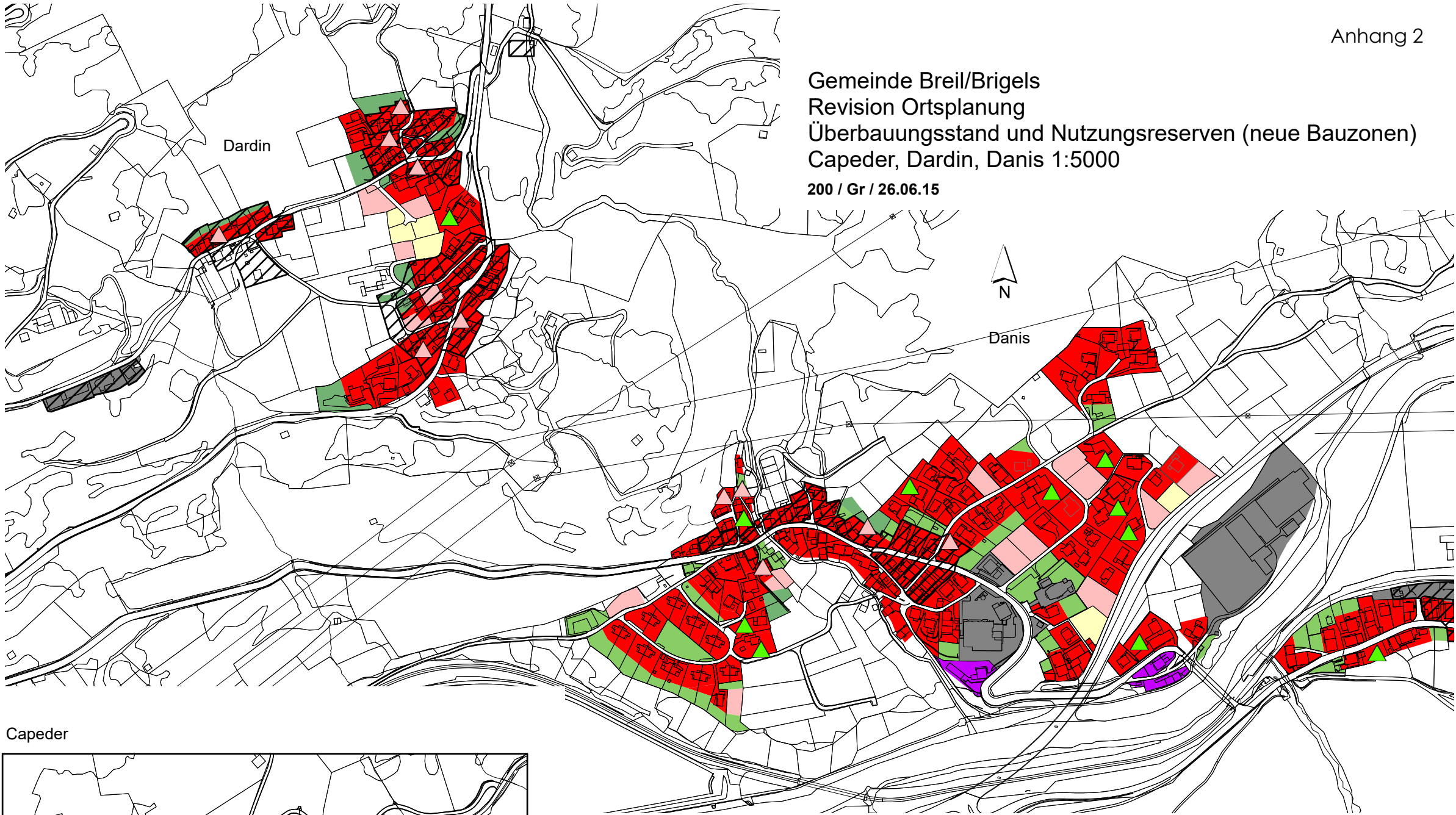
-  unternutzt - nur für Eigenbedarf mobilisierbar (bestehende Einfamilienwohnbauten)
-  Ökonomiegebäude - Eignung als Bauplatz für Erstwohnungsbau gegeben
-  innere Reserven - Eignung für gewerbliche Nutzung gegeben
-  Ortsbildschutzzone: Schutzinteressen überwiegen (keine Mobilisierung!)

Legende

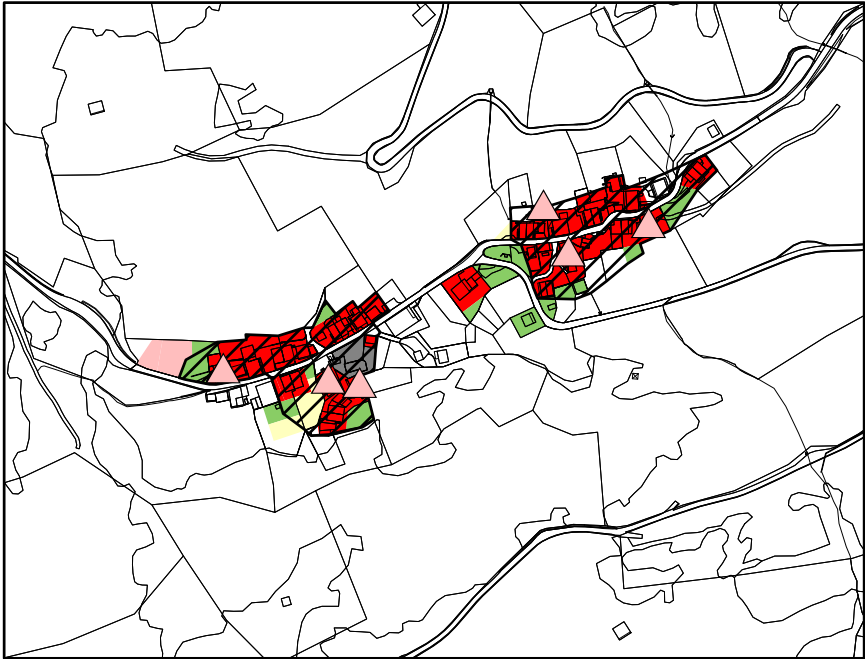
-  ueberbaut, Wohn- und Mischzonen
-  nicht ueberbaut, Wohn- und Mischzonen
-  ueberbaut, Arbeitszonen
-  nicht ueberbaut, Arbeitszonen
-  ueberbaut, Tourismus- und Freizeitzone
-  nicht ueberbaut, Tourismus- und Freizeitzone
-  ueberbaut, ZöA
-  nicht ueberbaut, ZöA
-  ZöA
-  Bauzone mit Nutzungsbeschränkung
-  Zone künftige bauliche Nutzung

Gemeinde Breil/Brigels
Revision Ortsplanung
Überbauungsstand und Nutzungsreserven (neue Bauzonen)
Capeder, Dardin, Danis 1:5000

200 / Gr / 26.06.15



Capeder



Innere Reserven

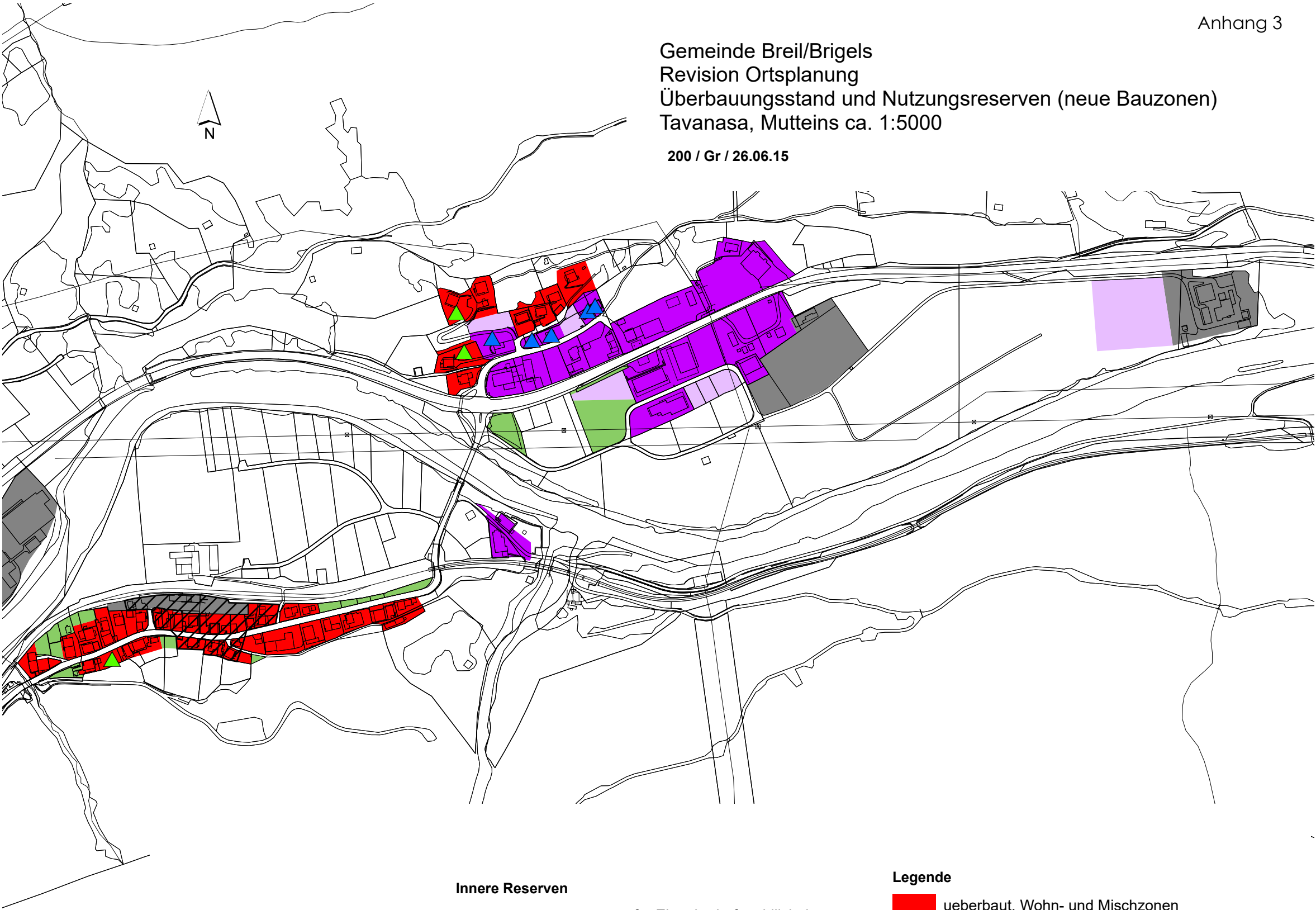
- unternutzt - nur für Eigenbedarf mobilisierbar (bestehende Einfamilienwohnbauten)
- Ökonomiegebäude - Eignung als Bauplatz für Erstwohnungsbau gegeben
- innere Reserven - Eignung für gewerbliche Nutzung gegeben
- Ortsbildschutzzone: Schutzinteressen überwiegen (keine Mobilisierung!)

Legende

- ueberbaut, Wohn- und Mischzonen
- nicht ueberbaut, Wohn- und Mischzonen
- ueberbaut, Arbeitszonen
- nicht ueberbaut, Arbeitszonen
- ueberbaut, ZöBA
- nicht ueberbaut, ZöBA
- ZöA
- Bauzone mit Nutzungsbeschränkung
- Zone künftige bauliche Nutzung

Gemeinde Breil/Brigels
Revision Ortsplanung
Überbauungsstand und Nutzungsreserven (neue Bauzonen)
Tavanasa, Mutteins ca. 1:5000

200 / Gr / 26.06.15



Innere Reserven

-  unternutzt - nur für Eigenbedarf mobilisierbar (bestehende Einfamilienwohnbauten)
-  Ökonomiegebäude - Eignung als Bauplatz für Erstwohnungsbau gegeben
-  innere Reserven - Eignung für gewerbliche Nutzung gegeben
-  Ortsbildschutzzone: Schutzinteressen überwiegen (keine Mobilisierung!)

Legende

-  ueberbaut, Wohn- und Mischzonen
-  nicht ueberbaut, Wohn- und Mischzonen
-  ueberbaut, Arbeitszonen
-  nicht ueberbaut, Arbeitszonen
-  ueberbaut, ZöBA
-  nicht ueberbaut, ZöBA
-  ZöA
-  Bauzone mit Nutzungsbeschränkung
-  Zone künftige bauliche Nutzung

Übersicht Bauzonen und Überbauungsstand gesamt (25.08.2014; NF 26.06.2015)

Nutzungszonen		aktueller Zonenplan 25.08.2014		revidierter Zonenplan 15.04.2015			Überbauungsstand		
	code	Bauzonen (ha)	ZkbN (ha)	Bauzonen (ha)	ZkbN (ha)	Differenz Bauzonen (ha)	überbaut (ha)	nicht überbaut (ha)	%
Wohn- und Mischzonen (WMZ)									
Dorfzone	11150	17.70	0.52	13.95		-3.75	13.78	0.17	1.2
Dorferweiterungszone DE2	11210	3.24	0.96	4.08		0.84	3.48	0.60	14.8
Dorferweiterungszone DE3	11211	2.69	0.73	0.00		-2.69	0.00	0.00	
Wohnzone W1	11310	7.78	0.40	7.78		0.00	7.01	0.77	9.9
Wohnzone W2	11320	12.52	2.60	12.40		-0.12	11.28	1.12	9.0
Wohnzone W3	11330	4.56	0.33	3.71		-0.85	3.36	0.35	9.4
Wohnmischzone WG2	11620	0.00	0.00	2.99		2.99	1.73	1.26	42.1
Wohnmischzone WG3	11630	1.74	0.21	1.43		-0.31	1.31	0.12	8.4
Total		50.23	5.75	46.34	1.96	-3.89	41.95	4.39	8.7
Arbeitszonen									
Gewerbemischzone	12130	0.00		2.47		2.47	1.97	0.50	
Gewerbezone	12210	2.27		3.19		0.92	2.15	1.04	
Kraftwerkzone	12260	19.00		0.00		-19.00	0.00	0.00	
Total		21.27		5.66	1.36	-15.61	4.12	1.54	
Touristische und Freizeitzone									
Zone für touristische Einrichtungen	13150	0.00		0.78		0.78	0.78	0.00	
Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen	13170	2.88		2.76		-0.12	2.09	0.67	
Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten	13190	0.00		3.56		3.56	2.39	1.17	
Total		2.88		7.10	3.32	4.22	5.26	1.84	

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen									
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13410/11	7.71		6.32		-1.39	6.23	0.09	
Zone für öffentliche Anlagen	13430	0.86		3.36		2.50			
Total		8.57		9.68		1.11	6.23	0.09	
Zonen mit Nutzungsbeschränkung									
Zone für Klein- und Anbauten	13520	1.98		4.31		2.33			
Zone für Grünflächen	13530	0.52		1.06		0.54			
Total		2.50		5.37		2.87			
Besondere Mischzonen									
Zone für militär. Bauten und Anlagen mit ziviler Nutzung	13720	2.63		0.00		-2.63	0.00	0.00	
Total		2.63		0.00		-2.63	0.00	0.00	
Gesamttotal		88.08	5.75	74.16	3.32	-13.92	57.56	7.86	

Übersicht Bauzonen und Überbaungsstand fraktionsweise (25.06.2015)

Nutzungszonen <i>Dorf und Lag da Breil</i>		aktueller Zonenplan		revidierter Zonenplan			Überbauungsstand		
		Bauzonen (ha)	ZkbN (ha)	Bauzonen (ha)	ZkbN (ha)	Differenz Bauzonen (ha)	Überbaut (ha)	nicht überbaut (ha)	%
Dorfzone		8.93		7.57			7.40	0.17	2.2
Dorferweiterungszone DE2		3.02		1.03			0.87	0.16	15.5
Wohnzone W1		7.65		7.65			6.88	0.77	10.1
Wohnzone W2		7.73		7.52			7.12	0.40	5.3
Wohnzone W3		4.56		3.71			3.36	0.35	9.4
Wohnmischzone WG2		0.00		3.00			1.73	1.27	42.3
Wohnmischzone WG3		0.35		1.43			1.31	0.12	8.4
<i>Total Wohnbauzonen</i>		32.24		31.91		-0.33	28.67	3.24	10.2
Gewerbemischzone				0.56			0.21	0.35	62.5
Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten (alt: Zone für milit. B+A mzN)		2.63		3.56			2.39	1.17	32.9
Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen		2.88		2.76			2.09	0.67	24.3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		3.70		1.94			1.85	0.09	4.6
Zone für öffentliche Anlagen		0.86		3.15					
Zone für Kleinbauten und Anbauten		1.12		1.54					
Zone für Grünflächen		0.52		0.96					
<i>Gesamt Dorf und Lag da Breil</i>		43.95	2.91	46.38	1.53	2.43	35.21	5.52	11.9
Übersicht Bauzonen Fraktionen									
<i>Capeder</i>									
Dorfzone		1.08		0.79			0.79	0.00	0.0
Dorferweiterungszone DE2		0.48		0.11			0.05	0.06	56.3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		0.05		0.05			0.05	0.00	
Zone für Kleinbauten und Anbauten		0.03		0.29					
<i>Gesamt Capeder</i>		1.64	0.11	1.24	0.06	-0.40	0.89	0.06	5.2

Nutzungszonen		aktueller Zonenplan		revidierter Zonenplan			Überbauungsstand		
		Bauzonen (ha)	ZkbN (ha)	Bauzonen (ha)	ZkbN (ha)	Differenz Bauzonen (ha)	überbaut (ha)	nicht überbaut (ha)	%
Dardin									
Dorfzone		2.72		1.62			1.62	0.00	0.0
Dorferweiterungszone DE2 (alt inkl. DE3)		0.86		1.42			1.16	0.26	18.3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		0.20		0.20			0.20	0.00	0.0
Zone für Kleinbauten und Anbauten		0.06		0.39					
Zone für Grünflächen				0.08					
Gesamt Dardin		3.84	0.47	3.71	0.21	-0.13	2.98	0.26	
Danis, Mutteins, Tavanasa									
Dorfzone		4.97		3.97			3.97	0.00	0.0
Dorferweiterungszone DE2		1.57		1.52			1.40	0.12	8.5
Wohnzone W1		0.13		0.13			0.13	0.00	0.0
Wohnzone W2		4.79		4.88			4.16	0.72	14.8
Wohnmischzone WG3		1.39		0.00					
Total Wohnbauzonen		12.85		10.50	0.16	-2.35	9.66	0.84	8.00
Gewerbemischzone				1.91			1.76	0.15	7.9
Gewerbezone		2.27		3.19	1.36		2.15	1.04	32.6
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		3.76		4.13			4.13	0.00	0.0
Zone für öffentliche Anlagen				0.21					
Zone für Kleinbauten und Anbauten		0.77		2.09					
Zone für Grünflächen				0.02					
Kraftwerkzone		19.00		0.00					
Gesamt Mutteins, Tavanasa		38.65	2.26	22.05	1.52	-16.60	17.70	2.03	
Zone für touristische Einrichtungen		0.00		0.78		0.78	0.78	0.00	
Gesamttotal		88.08	5.75	74.16	3.32	-13.92	57.56	7.87	