

Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung

Änderung Zonenplan Dorf
Einheimischenbauzone Sogn Giacun/Campliun

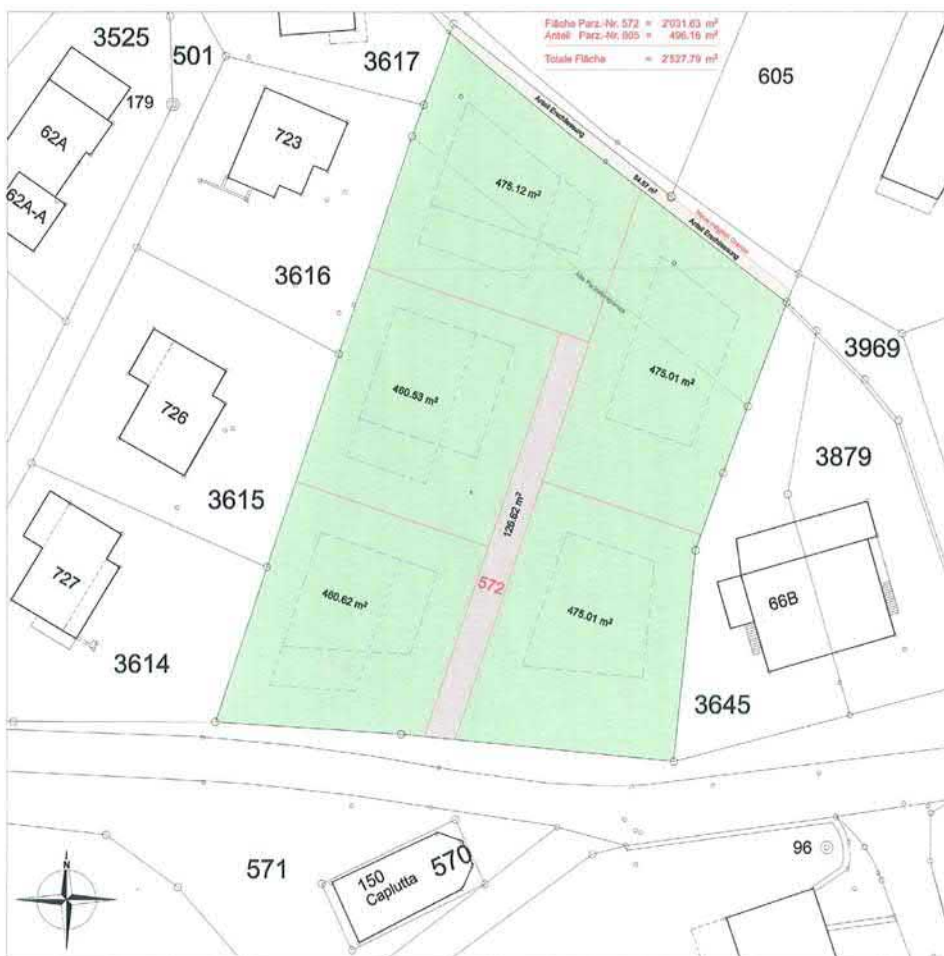
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Änderung Zonenplan.....	4
3. Verfahren	4

1. Anlass

Die Kirchgemeinde Breil/Brigels verfügt in Sogn Giacun auf Parz. Nr. 572 über eine Bautiefe in der Wohnzone1. Im Zusammenhang mit der notwendigen Redimensionierung der Baulandreserven im Jahr 1994, war der Rest der Parz. Nr. 572 sowie der frühere Bauzonenanteil der Parz. Nr. 605 der 2. Nutzungsetappe zugewiesen worden. Zwischenzeitlich sind die für Einheimische verfügbaren Bauparzellen (Baurechte) auf dem Grundeigentum der politischen Gemeinde bebaut oder vergeben. Zwei bauwillige Einheimische sind deshalb mit einer Anfrage um ein Baurecht in Sogn Giacun an die Kirchgemeinde gelangt. Die Kirchgemeinde gibt ihre Bauparzellen grundsätzlich nur im Baurecht und nur an einheimische Familien ab. Sie hat die Anfragen geprüft und möchte den Gesuchen entsprechen. Im Hinblick auf die optimale Nutzung ihres Baulandes in Sogn Giacun hat sie deshalb eine Bebauungs- und Parzellierungsstudie machen lassen:



Sie zeigt auf, dass die optimale Nutzung mit der aktuellen Bauzonenabgrenzung der W1, 1. Etappe ungünstig ist. Da mit weiteren Gesuchen zu rechnen ist, soll der gesamte Bereich der aktuellen 2. Nutzungsetappe nun auch der Wohnzone 1 zugewiesen werden. Der Gemeindevorstand hat das Gesuch der Kirchgemeinde mit Beschluss vom 12. Juli 2010 positiv beurteilt und das Verfahren zur Anpassung des Zonenplanes beschlossen. Ein weiteres Gesuch einer einheimischen Familie ist bei der Kirchgemeinde für die Parz. Nr. 490 eingegangen. Sie liegt etwas nördlich im Gebiet Camplun, ebenfalls in der 2. Nutzungsetappe. Auch diesem Gesuch soll entsprochen werden.

2. Änderung Zonenplan

Die Flächenanteile der Parz. Nr. 490, 572 und 605 in der Wohnzone 1, 2. Nutzungs-
etappe gemäss Zonenplan 1994 werden der Wohnzone 1 zugewiesen. Die Neu-
einzonung umfasst eine Fläche von 2'464 m². Zusammen mit der bereits eingezon-
ten Fläche von 879 m² entstehen sieben Bauparzellen für Einheimische im Umfang
von 3'343 m².

Da die Erschliessungsflächen in Sogn Giacun noch nicht erstellt und damit die
Abgrenzungen im Detail nicht bekannt sind, werden sie in der Grundnutzung mit
dieser Revision noch in der Bauzone belassen. Die Parz. Nr. 490 ist voll erschlossen.

Die Gemeinde verfügt aktuell über Baulandreserven von ca. 6.7 ha wovon 4.5 ha
im Dorfgebiet liegen. Für 0.5 ha stehen Bauvorhaben an oder sind bewilligt. Leider
sind die Baulandreserven im Dorf für Einheimische nicht verfügbar oder nicht be-
zahlbar. Mit dieser Thematik wird sich die Gemeinde im Zusammenhang mit ihren
Aufgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus in nächster Zeit befassen. Die re-
lativ kleine Neueinzonung ist von grossem öffentlichem Interesse. Falls die Geneh-
migungsbehörde eine schriftliche Bestätigung der Grundeigentümerin betreffend
Beschränkung auf Baurechte für Einheimische wünscht, kann diese nachgeliefert
werden.

3. Verfahren

Das Vorhaben wird im Juli 2010 dem Amt für Raumentwicklung (Plan und Bericht
digital) zur Stellungnahme/Vorprüfung unterbreitet. Auf die Einreichung eines digi-
talen GDB-Datensatzes wird verzichtet, da nach der Genehmigung lediglich einige
Attribute dieser Grundnutzungsfläche zu ändern sein wird. Falls Papierkopien in
vierfacher Ausfertigung gewünscht werden, werden sie umgehend nachgeliefert.

Am 26. November 2010 hat die Einwohnerversammlung der vorgeschlagenen Zo-
nenplanänderung zugestimmt. Im Dezember 2010 wurden nachträglich die Mit-
wirkungsaufgabe und anschliessend die Beschwerdeaufgabe durchgeführt. Es gin-
gen keine Einwände ein. Der Nachweis zur Verfügbarkeit, die Beschränkung auf
den Verkauf von Baurechten an Einheimische und die Erschliessung werden von
der Gemeinde mittels Vereinbarung mit der Grundeigentümerin dokumentiert
(Beilage zum Genehmigungsgesuch).

Laax, 14. Januar 2011

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob