

Kanton Graubünden

Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung – Projekt Landal

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Formelles.....	3
1.1	Bisheriger Projektierungs- und Planungsablauf	3
1.2	Die Ergebnisse und Konsequenzen	4
2	Standortevaluation und Machbarkeitsstudie.....	5
2.1	Die Anforderungen	5
2.2	Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept	6
2.3	Das Konzept für die Finanzierung von Bau und Betrieb	8
2.4	Nachweis der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit	8
3	Vorgaben	9
3.1	Die Richtplanung	9
3.2	Die Ortsplanung.....	10
3.3	Eigentumsverhältnisse und Gesamtmelioration	10
4	Landsicherung	11
5	Teilrevision Ortsplanung	12
5.1	Änderung Zonenplan.....	12
5.2	Waldfeststellung.....	12
5.3	Änderung Genereller Gestaltungsplan.....	12
5.4	Änderung Genereller Erschliessungsplan.....	13
5.5	Ergänzung Baugesetz.....	14
6	Beurteilung der Auswirkungen auf die UVP zur Golfanlage Tschuppina	14
7	Gesamtbeurteilung.....	15
8	Bericht zur Vorprüfung	15
9	Weitere Bereinigungen für die Beschlussfassung	16
10	Beschlussfassung und Genehmigungsakten	16

Anhang

- 1: Protokoll der Orientierungsveranstaltung vom 8. Juli 2008
- 2: Das Konzept für die Finanzierung von Bau und Betrieb (MF Consulting)
- 3: Beurteilung der Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Golfplatz Tschuppina erstellte Flächenbilanz (UmweltBeratungMonn)

1. Anlass und Formelles

Die Gemeinde Brigels verfügt über ein breites touristisches Angebot für den Winter und mit der Golfanlage seit wenigen Jahren auch im Sommer. Das Angebot an touristisch bewirtschafteten Betten ist im Verhältnis zu den privat genutzten Zweitwohnungen sehr gering. Im Interesse einer besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturen wurden Möglichkeiten gesucht, das Angebot an bewirtschafteten Betten zu vergrössern. Marcel Friberg (Firma MF Consulting und Verwaltungsratspräsident der Brigels Golf AG sowie der Bergbahnen BAW AG) gelangten mit Unterstützung des Amtes für Wirtschaft (AWT) und Tourismus mit dieser Idee an die Organisation „Landal GreenParks“. Die Verantwortlichen dieser erfahrenen Betriebsorganisation erkannten das Potenzial der Tourismusdestination Brigels Waltensburg Andast und im März 2008 wurde das Areal um den Badesee Breil als geeigneter, auf das Gästesegment von Landal und deren Bedürfnisse ausgerichteter Standort beurteilt. Die Vertreter von Landal, von der Generalunternehmung Baulink AG und von den örtlichen, touristischen Trägerschaften gelangten mit der Projektidee an den Gemeindevorstand um die notwendigen Planungsvoraussetzungen für eine Umsetzung zu schaffen. Im Laufe der vergangenen 12 Monate konnten die Abklärungen und Vorarbeiten soweit abgeschlossen werden, dass nun im nächsten Schritt die Bevölkerung der Gemeinde Brigels im Detail über das Vorhaben informiert werden kann. Dies erfolgt im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens dieser vorhabensbezogenen Teilrevision der Ortsplanung.

Die vorliegenden Planentwürfe werden im Hinblick auf die Beschlussfassung formell den üblichen Vorgaben noch angeglichen (Titelblatt mit Genehmigungsvermerken usw.).

1.1. Bisheriger Projektierungs- und Planungsablauf

Am 14. Mai 2008 wurde mit Vertretern des AWT, des Amtes für Raumentwicklung (ARE), der Region Surselva und der Gemeinde Breil/Brigels eine Koordinationssitzung betreffend Einbindung und Bezug zu den laufenden regionalen und kantonalen Richtplanungsvorhaben „Resorts“ durchgeführt. Aufgrund der Resultate bildeten die Initianten ein Projektteam mit:

- Marcel Friberg, Bergbahnen BAW AG und Brigels Golf AG
- Markus Hasler, Direktion Marketing BAW
- Paul Schildmeijer, Landal
- Erwin Roffler, Baulink AG
- Georg Barandun, Architekt
- Marcus Gschwend, AWT
- Richard Caduff, Gemeinde Brigels
- Madeleine Grob, Planerin Gemeinde Brigels

Aufgrund der ersten Abklärungen zum Planungsgebiet folgte dann am 8. Juli 2008 eine Informationsveranstaltung mit breiter Beteiligung von kantonalen Amtsstellen und weiterer interessierter Kreise. Als Basis standen erste rudimentäre Überbauungsvorstellungen von Landal im Raum. Dank guter und konstruktiver Mitwirkung aller Beteiligten konnten vorort Schwachstellen aufgedeckt und Randbedingungen für die Machbarkeit konkretisiert werden. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll festgehalten, das im Anhang 1 beigelegt ist.

Die Projektidee konnte nun vom beauftragten Architekten dem Ort angepasst weiterentwickelt werden. In zusätzlicher Abstimmung auf die Bedürfnisse der Skischule entstand ein kompaktes Überbauungskonzept am Fusse der Seitenmoräne von Tschuppina und entlang dem Stausee:



Am 2. April 2009 waren die Vorarbeiten soweit abgeschlossen, dass die Teilnehmer der Veranstaltung vom 8. Juli 2008 zu einer zweiten Orientierung eingeladen werden konnten.

1.2 Die Ergebnisse und Konsequenzen

An der Veranstaltung waren vertreten:

- Amt für Landwirtschaft und Geomatik (Martin Bundi)
- Amt für Natur und Umwelt (Daniel Güttinger)
- Amt für Raumentwicklung (Urs Pfister, Omar Selmi)
- Amt für Wald (Maurus Frei)
- Amt für Wirtschaft (Marcus Gschwend)
- Grundbuchinspektorat (Meinrad Ochsner)
- Pro Natura Graubünden (Christan Geiger, Hans Schneider)
- Region Surselva (Urs Giezendanner, Josef Sauter)
- WWF Graubünden (Anita Mazzetta)

Die Teilnehmer wurden zu folgenden Themen informiert:

- Anforderungen eines Landal-Feriendorfes
- Ortsbauliches Umsetzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Landbedarf und Verfügbarkeit

- Kosten und Finanzierungsmodell (Bau/Betrieb)
- Planungsrechtliche Umsetzung

Die Diskussion zeigte, dass das Projekt gegenüber den ersten Vorstellungen vom Sommer 2008 zweckmässig und im Interesse der Anwesenden weiter entwickelt werden konnte und einer Realisierung keine grundsätzlichen Konflikte oder Bedenken entgegenstehen. An dieser Stelle seien die wesentlichen Beurteilungen, Vorbehalte und Anregungen erwähnt:

- Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen des regionalen Richtplanentwurfes Konzept „Resorts, welcher sich im Auflageverfahren befindet; der Planungsablauf kann parallel weitergeführt werden
- Die Gemeinde muss Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaues prüfen (Gemäss Auflageentwurf des kantonalen Richtplans spätestens per 2012)
- Die Pflicht zur bleibenden touristischen Bewirtschaftung der Wohnungen muss sichergestellt werden (keine Befristung)
- Als Auflage wird ein nachhaltiges Energiekonzept (mindestens Minergiestandard) gefordert
- Wünschbar ist der Einsatz und die Nutzung von einheimischem Holz für eine zentrale Heizungsanlage (Zusammenarbeit mit dem örtlichen Forstdienst)
- Ein hinreichendes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist sicherzustellen (Anbindung Parkplatz)
- Die Freihaltung der Seitenmoräne soll planungsrechtlich sichergestellt werden (analog bestehendes Hochbauverbot in der Ebene)
- Bepflanzungen im Projektgebiet haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen
- Eine Realisierung im Jahr 2010 wäre aufgrund des konjunkturellen Umfelds sehr begrüssenswert. Dieses Projekt kann in der Surselva wirtschaftliche Impulse setzen.

Die Teilnehmer sichern ihre Kooperationsbereitschaft für den zeitlich ehrgeizigen Planungsablauf zu. Dazu werden sie auf Wunsch mit den Planungsakten direkt bedient. Allfällige Öffentlichkeitsarbeit erfolgt transparent mit vorgängiger Information der Interessierten.

An der Sitzung vom 6. April 2009 wird der Entwurf zur Anpassung der Ortsplanung vom Gemeindevorstand zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

2 Standortevaluation und Machbarkeitsstudie

2.1 Die Anforderungen

Landal GreenParks betreibt in Europa Feriendörfer mit Kunden, die hauptsächlich aus den Beneluxstaaten stammen. Landal kann auf ein fundiertes Wissen und eine langjährige Erfahrung abstellen, wenn es um die Anforderungen und Bedürfnisse geht, die ein Feriendorf erfüllen muss. Kernpunkt einer Anlage ist immer ein unmittelbarer Bezug zu einem reichhaltigen Angebot an Freizeitinfrastrukturen. Der Gast erreicht diese Angebote nach Möglichkeit in Fussdistanz, so dass er nach der Anreise sein Fahrzeug nicht mehr braucht. Der Standort beim Badensee und beim Parkplatz der Bergbahnstation erfüllt

diese Anforderung in hohem Mass. Die angrenzende Tennis- und Minigolfanlage sowie der Golfplatz bieten neben den Wandermöglichkeiten ein reichhaltiges Sommerangebot. Am Stausee, mit Blick in die Maiensässgebiete, ist die Lage trotz Ausrichtung nach Norden sehr attraktiv für Menschen die aus den ebenen Beneluxstaaten kommen. Die Unternehmung Landal GreenParks engagiert sich als Betreiberin eines Resorts ausschliesslich dann, wenn sie aus eigener Beurteilung einen langjährigen, ja dauernden Betrieb als realistisch einstuft. Mit diesen Anforderungen sind auch klare Konzepte für die Wohnungsangebote gegeben, die von den beauftragten Architekten aufgrund der örtlichen Baukultur und Gegebenheiten für ein Projekt abgeleitet und umgesetzt werden. In Brigels erfüllt nur der Standort direkt beim Badesee die gestellten Anforderungen.

2.2 Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Der Architekt hat ausgehend

- von den Ergebnissen des ersten Orientierungsanlasses vom 8. Juli 2008,
- vom beschränkten Platzangebot (minimale Beanspruchung von Landwirtschaftsland im Westen, Bedürfnisse der Skischule),
- aufgrund der von Landal gestellten Anforderungen und
- nach einer Analyse der ortsbaulichen Eigenheiten und Vorgaben im Siedlungsgebiet von Brigels-Dorf

die vorgesehene Bebauung mit 25 Wohnbauten und ca. 500 Betten als Strassendorf im ebenen Gelände am Fusse der schützenswerten Moräne konzipiert.



Die Bauweise lehnt sich mit gemauertem Sockelgeschoss, Holzfassaden und mit dem Verzicht auf auskragende Balkone an die traditionellen, ortstypischen Strickbauten an:



a) Verkehrserschliessung

Die überwiegende Mehrheit der Gäste von Landal GreenParks sind junge Familien mit Kindern, die – aufgrund der Fülle von notwendigen Gepäckstücken - in der Regel mit ihrem Privatwagen anreisen. Die strassenmässige Hupterschliessung erfolgt über das Dorfstrassennetz und die Zufahrtstrasse zum Parkplatz der Bergbahnen. In der Fortsetzung erschliesst diese Sammelstrasse auch die Gebäudezeile im östlichen Teilgebiet. Über eine neue interne Sackgasse werden die beiden Gebäudezeilen in der „Ebene“ um den Badesee erschlossen.

b) Parkierung

Aus finanziellen und topographischen Aspekten kann eine Tiefgarage nicht in Betracht gezogen werden. Aus dem Umstand, dass im Sommer der Parkplatz der Bergbahnen weitgehend leer steht, sollen Synergien genutzt werden. Die Gäste des Landal-Resorts können ihre Fahrzeuge im Sommerhalbjahr problemlos auf diesem Areal abstellen. Für den Winter wurde ebenfalls eine sinnvolle Lösung mit Doppelnutzung gefunden. Der Tennisplatz im Süden des Areals liegt in der Zone für öffentliche Anlagen. Der Boden gehört der Gemeinde. Von anderen Fällen ist bekannt, dass ein Tennisplatz mit wenig Aufwand für die Parkierung im Winter aufgerüstet werden kann. Anstelle neuer Versiegelungen von Boden für eine zusätzliche Parkierungsanlage, soll dieser Umstand genutzt und eine entsprechende Vereinbarung mit dem Tennisclub getroffen werden. Die Gemeinde unterstützt diese Lösung. Bei Bedarf stehen im Winter auch noch weitere Abstellplätze der Minigolfanlage in diesem Bereich zur Verfügung. Einige Parkplätze werden zusätzlich innerhalb des Bauareals angeordnet. Gemäss Untersuchung des Architekten können damit die erforderlichen Abstellplätze bereitgestellt werden. Der Parkplatz auf dem Tennisplatz kann zu Fuss über das bestehende Loipentrassee erreicht werden. Die Doppelnutzung auf dem kurzen, für den Langlauf ohnehin (zu) steilen Loipenabschnitt ist für alle Betroffenen zumutbar.



Die vollständige Broschüre „Projektentwicklung Ferienresort Stretga Breil/Brigels“ kann als pdf bei folgender Adresse bezogen werden: sekr@baulink.ch

2.3 Das Konzept für die Finanzierung von Bau und Betrieb

Das Konzept basiert auf einer angemessenen Mitwirkung der touristischen Leistungsträger und der politischen Gemeinde. Mit der vorhabensbezogenen Teilrevision der Ortsplanung kann die Bevölkerung Stellung beziehen und Einfluss nehmen. Damit das Projekt tragfähig weiter entwickelt werden kann, ist dieser Grundsatzentscheid für alle Beteiligten von grösster Bedeutung. Es liegt in der Natur der Sache, dass auch das Konzept für die Finanzierung von Bau Betrieb parallel dazu in diesem Prozess laufend vertieft und konkretisiert wird.

Die aktuellen Vorstellungen und Grundlagen sind im Anhang 2 zusammengestellt.

2.4 Nachweis der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit

Das Projekt entwickelt den bereits vorhandenen Siedlungsansatz mit Talstation, Parkplatz, Badensee, Tennisplatz und Minigolfanlage (alles Bauzonen) zu einem kleinen kompakten Feriendorf weiter:



Die vorgesehene Siedlungsstruktur ist dicht und doch den örtlichen Verhältnissen im Dorf angeglichen. Es findet keine zusätzliche, unerwünschte Zersiedelung statt. Mittels Hochbauverbot zwischen Dorf und Resort wird dem auch langfristig vorgebeugt.

Die Nutzung aller vorhandenen Infrastrukturen kann intensiviert werden. Die Auslastungen werden insgesamt erhöht. Vor allem im Sommerhalbjahr werden brachliegende Potenziale aktiviert.

Weder schützenswerte noch geschützte Lebensräume und Objekte sind betroffen. Von den 3.5 ha Fläche des Projektperimeters entfallen 3 ha auf bestehende Bauzonen, Waldareal und Golfplatzzone. Lediglich 0.5 ha werden der Landwirtschaftszone entzogen. Im Übrigen geht der Flächenbedarf zulasten der Golfanlagen (Redimensionierung bei Vollausbau).

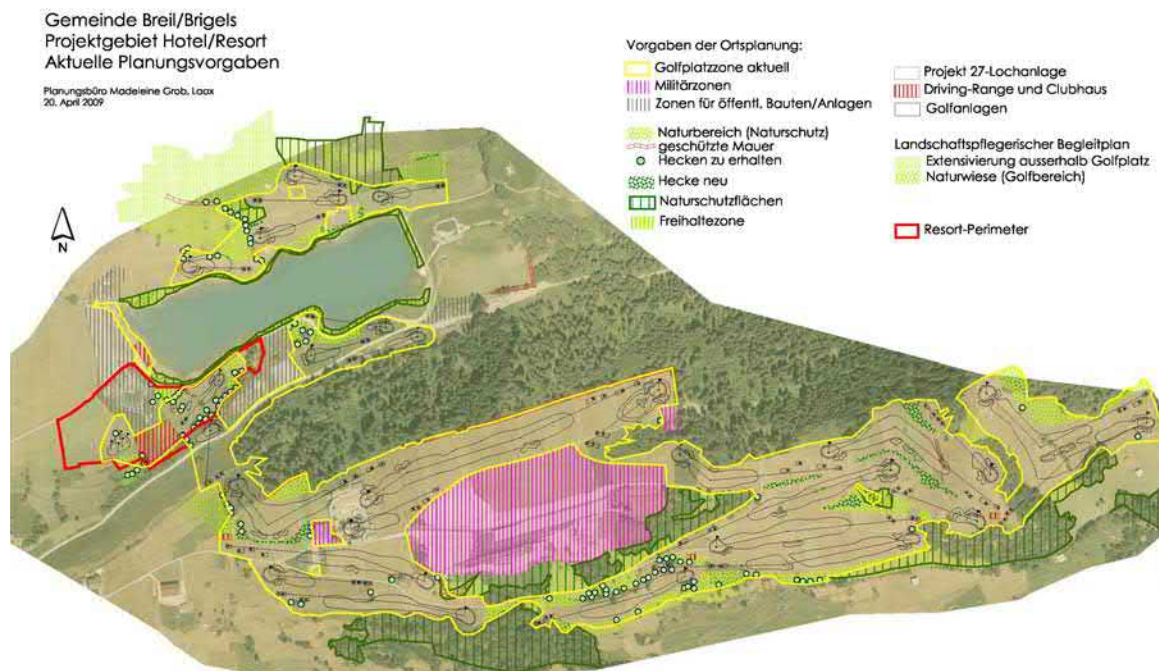
3. Vorgaben

3.1 Die Richtplanung

Die Region Surselva ist am Erlass des Richtplanvorhabens Nr. 2.320: Siedlungskonzept Konzept „Resorts“. Der Auflageentwurf sieht verschiedene Schritte für die Evaluation eines Resortstandorts mit diversen Nachweisen vor. Soweit sie nicht bereits mit dem bisherigen Ablauf erbracht sind (Grobbeurteilung-Standortvorentscheid), werden sie in die vorhabensbezogene Nutzungsplanung integriert. Betreffend das geforderte Konzept mit Bebauung, Erschliessung und Finanzierung sowie Nachweis der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit wird auf Kapitel 2 verwiesen. Die Nachweise betreffend Sicherstellung des Landbedarfs folgen in Kapitel 4. Das Objekt liegt etwas abseits des Siedlungsgebiets, jedoch im Bereich bestehender Bauzonen. Falls Kanton und Region es als notwendig erachten, ist es in die Objektlisten der kantonalen und regionalen Richtpläne aufzunehmen (siehe Allgemeine Regelungen C1 – C3 Entwurf Regionaler Richtplan).

3.2 Die Ortsplanung

- Planungsgebiet und aktuelle Nutzungsplanung



Das Vorhaben beansprucht Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (heute öffentlicher Badensee), in der Golfplatzzone (bisher Hochbaustandort für definitives Clubhaus, Übungsanlagen und eine Golfbahn) sowie im Westen in der Landwirtschaftszone. Im Projektgebiet liegen diverse Bestockungen, die gemäss Generellem Gestaltungsplan geschützt und zu erhalten sind. Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet die geplanten Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen, wie sie für die Golfanlagen notwendig waren (Erschliessung Hochbaubereich, Bewässerungsleitungen, Loipe, Fusswege).

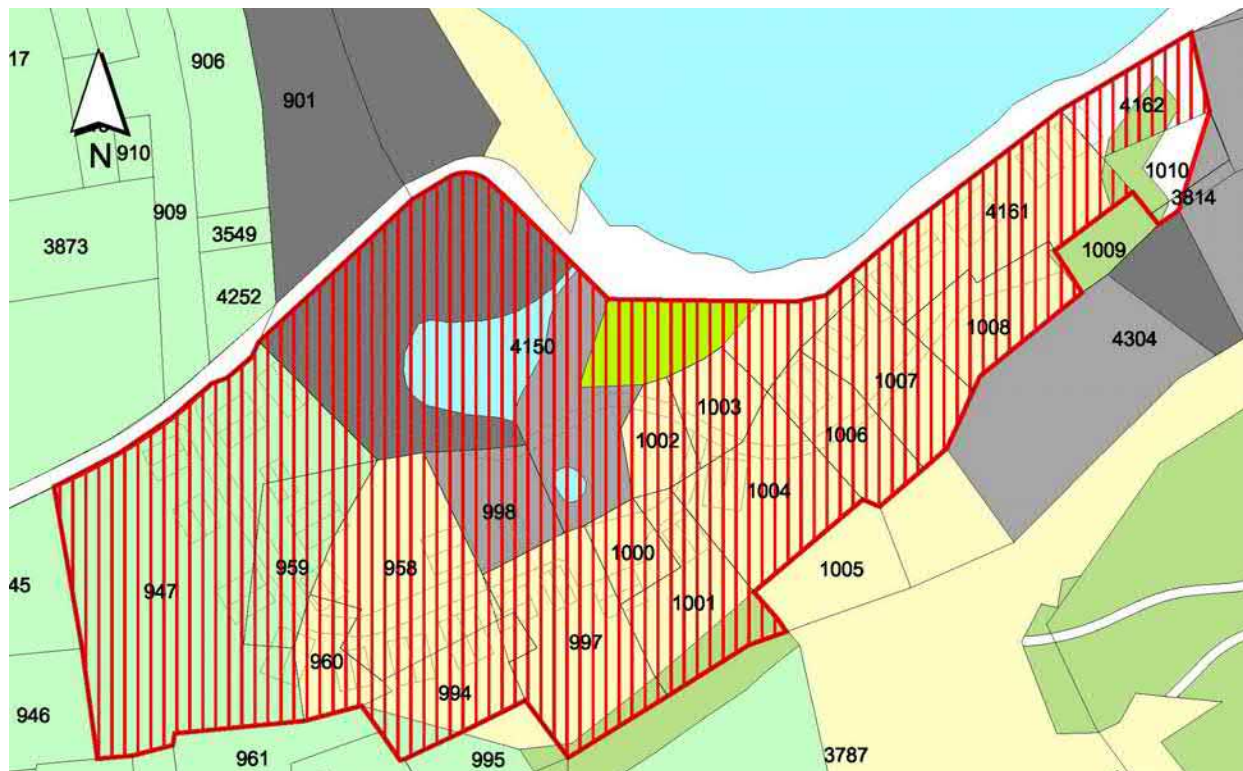
Die Vorgaben stammen im Wesentlichen aus der Teilrevision der Ortsplanung für eine 27-Loch Golfanlage aus dem Jahr 2004. Mit der ersten Bauetappe (9-Lochanlage Tschuppina mit drei Übungslöchern) sind im BAB-Verfahren ein provisorisches Clubhaus, eine provisorische Drivingrange und ein Parkplatz auf Tschuppina realisiert worden. Von der nun vorgesehenen Revision sind die Golfplatzplanung (Projektanpassung) und die im Zusammenhang erfolgte Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen. Damit ergeben sich

- Zonenplanänderungen im Resort-Perimeter
- Anpassungen des Generellen Gestaltungsplanes im Resort-Perimeter und in der von Golfprojektänderungen betroffenen Golfplatzzone
- Anpassungen des Generellen Erschliessungsplanes im Resort-Perimeter und in der von Golfprojektänderungen betroffenen Golfplatzzone

3.3 Eigentumsverhältnisse und Gesamtmelioration

Das Planungsgebiet liegt im Bezugsgebiet der laufenden Gesamtmelioration Brigels Dorf und im zugehörigen Güterzusammenlegungsperimeter. Das Vorhaben tangiert 19 Parzellen mit einer Fläche von ca. 3.5 ha. Ca. 1.3 ha sind im Eigentum der Gemeinde

Breil/Brigels. Ca. 1.4 ha sind im Besitz privater Grundeigentümer. Zwei Parzellen gehören einer kirchlichen Stiftung und zwei der Kraftwerke Frisal AG. Im Überblick:



Sobald die Nutzungsplanungsänderung Rechtskraft erlangt hat, können die Grundstücke aus dem Güterzusammenlegungsperimeter entlassen werden.

4 Landsicherung

Das Land wird vollumfänglich von der Gemeinde Breil/Brigels erworben, soweit es ihr noch nicht gehört (Parz. Nr. 998, 1002, 1003, 1004, 1006, 1007 und 4150).

Mit der kirchlichen Stiftung (Parz. Nr. 1000 und 1001) sowie mit den privaten Grundeigentümern der Parz. Nr. 947, 958, 960, 994, 997 konnten zu diesem Zweck Vorverträge für Kaufverträge abgeschlossen werden. Sie regeln verbindlich den Erwerb durch die politische Gemeinde und den Kaufpreis. Der Besitzer von Grundstück Nr. 959 lebt in Australien. Die Vertragsabwicklung ist deshalb kompliziert und wird erst durchgeführt, wenn die Realisierung des Projektes sichergestellt ist. Sollte keine Einigung erzielt werden, kann dem Eigentümer Realersatz im Bereich der Parz. Nr. 947 zugewiesen werden, da die Gemeinde diese Parzelle gemäss Vorvertrag vollständig erwirbt, obwohl sie nur teilweise für das Landaalprojekt benötigt wird.

Die Parzellen 4161 und 4162 der Kraftwerk Frisal AG sind grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die entsprechenden Vereinbarungen sind in Arbeit

Die Vorverträge für Kaufverträge werden vollzogen, sobald die Einwohnerversammlung dieser Teilrevision der Ortsplanung und dem Kredit für den Landkauf zugestimmt hat.

5 Teilrevision Ortsplanung

5.1 Änderung Zonenplan (siehe auch Plan Nr. 173.zgp09)

Für das Landal-Feriendorf wird eine neue Bauzone geschaffen, die explizit für die Realisierung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen bestimmt ist. Sie wird im gesamten Bereich, der für Bauten und Anlagen mit Landal-Nutzungen beanspruchten Flächen, als Grundnutzung festgelegt. Sie ersetzt insbesondere auch die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Badesee und bestehende Hochbauten).

Soweit die Liegenschaft 947 nicht vom Projekt beansprucht wird, soll sie der Zone für Grünflächen (Art. 30 kantonales Raumplanungsgesetz) zugewiesen werden. In diesem Bereich finden im Winter die intensiven Aktivitäten der Skischule statt. Ebenfalls der Zone für Grünflächen zugewiesen wird die bisherige Freihaltezone. Sie ist damit vor Überbauung gleichermassen geschützt, die Festlegung eine „Bauzone“ aber ist für diese von Bauzonen weitgehend umgrenzte Fläche zweckmässiger.

5.2 Waldfeststellung

Mit der Ortsplanungsrevision 2004 war für den Hochbaubereich des geplanten Clubhauses und eine Waldfeststellung durchgeführt worden. Diese statische Grenze bleibt bestehen und auch die rechtskräftige Waldabstandslinie wird übernommen.

Im Osten grenzt die neue Bauzone ebenfalls an Waldareal. Hier muss das Waldfeststellungsverfahren noch durchgeführt werden. Die Gemeinde hat den zuständigen Kreisförster bereits beauftragt. Die festgestellten statischen Grenzen werden in den Plänen für die Mitwirkungsaufgabe ergänzt und die Zonengrenzen entsprechend angepasst.

5.3 Änderung Genereller Gestaltungsplan (siehe auch Plan Nr. 173.zgp09)

a) Neue Bauzone

Für die unterschiedlich beanspruchten Teilbereiche in der neuen „Landal“-Bauzone, werden mit dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) entsprechende Nutzungsaufgaben und Nutzungsbeschränkungen überlagert. Damit werden überbaubare und freizuhalten Teilgebiete einerseits und halböffentliche und private Teilbereiche andererseits verbindlich festgesetzt und abgegrenzt. Alle geschützten Bestockungen können gemäss Projekt Landal ungeschmälert erhalten bleiben. Sie werden unverändert in den neuen GGP übernommen. Die Festlegung einer Waldabstandslinie im Osten bleibt im Zusammenhang mit dem Ergebnis des Waldfeststellungsverfahrens und in Absprache mit dem Amt für Wald vorbehalten. Die Festlegungen im bezeichneten **Perimeter Zonenplanänderung** ersetzen alle bisherigen Elemente des Zonenplanes. Die umgebenden Zonen bleiben zum besseren Verständnis dargestellt.

b) Erweiterung Hochbauverbot

Mit dem Landal-Feriendorf wird am See ein neuer, kompakter Siedlungsteil geschaffen. Der Standort ist aus den Anforderungen gegeben und aufgrund der bestehenden Nutzungsordnung mit Bauten und Anlagen auch siedlungsplanerisch gerechtfertigt. Umso wichtiger ist es, einer weitergehenden Zersiedelung zwischen dem Dorfgebiet und dem neuen Siedlungsteil vorzubeugen. Hierfür und zum Schutz der freizuhaltenden Seitenmoräne wird das bestehende Hochbauverbot von der Ebene bis über die Geländekante ausgedehnt.

c) Golfplatz

In Tschuppina wird ein Hochbaubereich für das bestehende Clubhaus für die Bauten und Anlagen der Drivingrange festgelegt. Auf den bisherigen Hochbaubereich für eine Toilettenanlage im Westen der Golfplatzzone kann definitiv verzichtet werden. Aufgrund dieser Anpassungen müssen vom bisherigen 27-Loch-Konzept im GGP von 2004 zwei Golfbahnen geändert werden. Zusätzlich werden die Übungsanlagen, wie sie heute in Betrieb sind, entsprechend im GGP bezeichnet.

Werkhof Golfanlage:

Für einen Werkhof besteht bei den Infrastrukturbauten kein genügendes Platzangebot. Die Golf Brigels AG hat deshalb ein Provisorium im Osten, angrenzend an die Militärzone errichtet. Die Suche nach einem geeigneteren Standort blieb ergebnislos. Die von der Brigels Golf AG gewünschte Anlage im gegenüberliegenden Waldareal mit Naturschutzzone erwies sich im Rahmen der Abklärungen im Jahr 2007 als sehr problematisch. Die Brigels Golf AG hat deshalb entschieden, den Werkhof definitiv am heutigen Standort zu belassen. Der Teilbereich wird deshalb als Hochbaubereich festgesetzt.

Die Festlegungen im bezeichneten **Perimeter Änderung Genereller Gestaltungsplan** ersetzen alle bisherigen Elemente des Generellen Gestaltungsplanes. Soweit rechtskräftige Elemente ausserhalb des Perimeters dargestellt sind, erfolgt dies zum besseren Verständnis.

5.4 Änderung Genereller Erschliessungsplan (siehe auch Plan Nr. 173.gep09)

a) Verkehr

- Bauzonenbereich

Die bisher geplante Erschliessungsstrasse ist aufzuheben und mit der neuen, internen Erschliessungsstrasse gemäss Bebauungs- und Erschliessungskonzept für das Landal-Ferendorf zu ersetzen.

Die bisherige Loipenführung durch das Planungsgebiet kann grundsätzlich bestehen bleiben, wobei die Linienführung leicht angepasst wird.

Gegenüber der bisherigen, symbolhaften Darstellung des Parkplatzes der Bergbahnen wird neue eine flächenhafte Bezeichnung ergänzt. Der Parkplatz steht im Sommerhalbjahr für die Bewohner des Landal-Ferendorfes zur Verfügung.

Zusätzlich wird der Tennisplatz südöstlich des Ferendorfes (Zone für öffentliche Anlagen) als Parkplatz festgesetzt. Er soll im Winter zu diesem Zweck präpariert werden, was zu einer sinnvollen Doppelnutzung der Anlage führt.

- Golfplatzbereich

Durch die realisierte 1. Bauetappe und die nun vorgesehenen Anpassungen, müssen auch einzelne Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP) von 2004 auf Tschuppina geändert werden. So entfallen die ursprünglich vorgesehene Verlegung der Sammelstrasse zu den Militäranlagen und ein Teil des geplanten Golfweges. Der Land- und Forstwirtschaftsweg im Nordosten des Planausschnittes ist zwischenzeitlich verlegt und kann im GEP entsprechend bezeichnet werden.

b) Ver- und Entsorgung

Alle Festlegungen im Bereich der neuen Bauzone werden aufgehoben. Der Perimeter ist im GEP bezeichnet. Neue festgelegt werden die geplanten Werkanlagen für das Landal-Feriendorf (Trinkwasserleitung mit Hydranten, Schmutzwasserleitung und Reinwasserableitungen). Das Schmutzwasser muss wie die bestehende Entsorgungsleitung zur Pumpstation beim Siedlungsgebiet geführt werden. Das saubere Abwasser kann in den Stausee eingeleitet werden. Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung werden die bestehenden Leitungen (Tennisplatz, Badensee) zu einer Ringleitung ausgebaut und ein weiterer Ring für die Wohnbauten vorgesehen.

Die Gemeinde hat ihre Trinkwasserversorgung erneuert und verfügt über genügende Reserven für den projektbedingten Zusatzbedarf.

Die Kläranlage befindet sich in Tavanasa. Grosse Teile des Schmutzwassers aus dem Dorfgebiet müssen aufgrund der topographischen Verhältnisse auf die Südseite des Siedlungsgebietes gepumpt werden. Grundsätzlich ist diese Lösung auch für den zusätzlichen Anfall aus dem Landal-Feriendorf möglich. Unabhängig davon prüft die Gemeinde jedoch zur Zeit eine alternative Lösung mit einer neuen Tunnelleitung. Falls und wenn ein entsprechendes Projekt konkretisiert verfügbar ist, müssen das generelle Entwässerungsprojekt und der GEP angepasst werden.

5.5 Ergänzung Baugesetz

Für das Landal-Feriendorf wird mit Art. 53a die neue „Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ geschaffen. Die baugesetzliche Bestimmung beschränkt die Wohnnutzung im Hinblick auf die Sicherstellung der angezielten hotelähnlichen Bewirtschaftung und verfügt die notwendigen Sicherstellungen betreffend nachhaltiger Bauweise und Parkierung.

In Ergänzung zu den Zonenbestimmungen werden die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans im neuen Artikel 73d „Teilbereiche in der Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ umschrieben. Sie regeln insbesondere das Mass der Nutzung in den Baubereichen, indem die maximalen Gebäudekubaturen aufgrund des Bebauungskonzeptes begrenzt sind. Da die notwendige Anzahl der Wohnungen für das Landal-Feriendorf zwingend ist und das Konzept von minimalen Gebäudeabständen ausgeht, ist eine grosse Dichte von ca. 0.8 gesichert. Auf die Festlegung einer minimalen oder maximalen Nutzungsziffer wird deshalb verzichtet.

6 Beurteilung der Auswirkungen auf die UVP zur Golfanlage Tschuppina

Erwin Monn (UBM) hat als Verfasser des UVB zur Golfanlage Tschuppina die Auswirkungen der Nutzungsplan- und Projektänderung auf die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2004 abgeklärt. Da insgesamt mehr Intensivflächen als naturnahe Flächen aus dem Golfprojektperimeter entfallen, kann die Drittelsregel in jedem Fall eingehalten werden. Von der Umzonung sind auch keine Flächen mit Ausgleichs- oder Ersatzmassnahmen betroffen. Der Beurteilungsbericht liegt im Anhang 3 bei.

7 Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Breil/Brigels kann mit dem Feriendorf Landal einen wichtigen Schritt zu einem nachhaltigeren touristischen Bettenangebot machen. Im Zuge der restriktiven Tendenzen betreffend Baulandverbrauchs generell und für unbewirtschaftete Zweitwohnungen im Speziellen, kann dieses Vorhaben notwendige Frequenzen bei den touristischen Leistungsträgern (Bergbahnen, Golfanlage usw.) aufbauen und sichern. Damit kann dem reinen Zweitwohnungsbau wirksam begegnet werden indem auf wenig Fläche ein Maximum an Logiernächten generiert wird. Neben den sich abzeichnenden Auflagen bei der künftigen Ausscheidung neuer Bauzonen, werden auch mit dem Abschluss der Gesamtmelioration die guten Landwirtschaftsflächen um das Siedlungsgebiet vorzugsweise für die örtlichen Landwirtschaftsbetriebe gesichert sein. Die Gemeinde wird sich deshalb bis zum Jahr 2012 darauf einrichten müssen, Konzepte für einen sparsamen Umgang mit den verbleibenden Baulandreserven umzusetzen. Voraussichtlich im Jahr 2010, spätestens aber wenn der kantonale Richtplan zum Thema der Zweitwohnungen von der Regierung erlassen ist und die Region Surselva die weitergehenden Vorgaben erarbeitet hat, wird die Gemeinde Brigels dieses Thema im Rahmen einer gesamthaften Überprüfung ihrer Ortsplanung angehen.

8 Bericht zur Vorprüfung

Die Akten der Teilrevision wurden dem ARE anfang Mai 2009 zur Vorprüfung eingereicht. Zum Bericht vom 9. Juli 2009 wird im Folgenden Stellung genommen.

a. Im **Artikel 53a** wird der letzte Absatz wie folgt geändert (Ergänzung fett):

- 5 Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die hinreichenden Detailregelungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen ist. **Kann innert 10 Jahren keine Baubewilligung erteilt werden, so ist die Zone für touristische Anlagen aufzuheben und eine neue, den dannzumaligen Planungszielen entsprechende, Nutzungsordnung festzulegen. Es besteht weder ein Anspruch auf Zuweisung zu einer Bauzone noch auf eine Entschädigung.**

Damit ist die Forderung gemäss Ziffer 2.3.1 sinngemäss erfüllt.

- b. Zur **Qualitätssicherung** wird die empfohlene Vereinbarung gestützt auf KRG Art. 4 getroffen. Die Vereinbarung ist integrierter Bestandteil der Genehmigungsvorlage zur Teilrevision der Ortsplanung und wird dem Kanton mit den Akten der Beschlussfassung mitgereicht. Gestützt auf diese Vereinbarung wird eine Begleitkommission gebildet, die für die Sicherstellung der gestalterisch, architektonischen Qualitäten des Projektes und für die Berücksichtigung von Ansprüchen Dritter besorgt ist.
- c. Die **Gefahrenzone 2** im Bereich der bestehenden Hochbauten am Badesee ist gemäss rechtsgültiger Begrenzung zu übernehmen (Angabe U. Maissen Amt für Wald). Die Gefahrenzone 2 ist im Revisionsperimeter des Zonenplanes ergänzt.
- d. Die **Waldfeststellung** wurde vom zuständigen Regionalförster, Herrn Maurus Frei durchgeführt und von Nachführungsgeometer (Cavigelli Ingenieure) vermessen. Die Zonenplanänderungen sind gemäss Ergebnis nach Absprache mit M. Frei bereinigt. Das Werkhofareal (bisher ZöA) wird in diesem Zusammenhang neu als ZöBA festgelegt, da hier für diesen Zweck auch Hochbauten nötig sein können.
- e. Aufgrund der festgestellten Waldgrenzen werden **Waldabstandslinien** festgelegt, die die zweckmässige Nutzbarkeit der angrenzenden Bauzonen sicherstellen. Die

Abstände betragen mindestens 5 m. Die Waldabstandslinien sind ebenfalls gemeinsam mit dem zuständigen Regionalförster definiert worden.

- f. Aufgrund der Waldfeststellung für die Abgrenzung des **Hochbaubereichs** für den Werkhof auf dem Golfplatz ergeben sich auch geringfügige Anpassungen der Golfplatzzone und der Naturschutzzone. Da die statische Wirkung hier sehr wichtig und im Interesse aller Parteien ist, wird der Hochbaubereich – sinngemäss als Bauzone – bis an die festgestellte Waldgrenze geführt. Um Übergriffe in die Naturschutzzone zu vermeiden, soll die statische Waldgrenze mittels Pfählen (1.5 m hoch und im Abstand von max. 1.5 m) gut sichtbar markiert werden. Seitens des Regionalförsters wird erwartet, dass widerrechtlichen Nutzungen im Wald und in der Naturschutzzone aufgrund dieser Kompromisslösung künftig ausgeschlossen sind.
- g. Das ausgebaute **Fussweg**verbindungsstück zwischen zwei Golfbahnen im Waldareal ist im Generellen Erschliessungsplan ergänzt. Die Brigels Golf AG wird ein nachträgliches BAB-Verfahren durchführen.
- h. Zum Hinweis betreffend **Lärm**belastung aus dem militärischen Übungsbetrieb ist zu bemerken, dass alle bisherigen (wie auch neue Zonen) der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet sind.
- i. Die Ausübung der **Fischerei** wird durch das Vorhaben „Feriendorf Landal,“ nicht eingeschränkt. Seitens der Gemeinde wird beantragt, dass das zuständige Amt für Jagd und Fischerei sich auch gleichermassen dafür einsetzt, dass die Fischer bei der Ausübung ihrer Rechte auch die Pflichten einhalten und die Ufer in sauberem und unversehrttem Zustand zurücklassen.

Der Bericht zur Vorprüfung kann auf Wunsch bei der Gemeinde eingesehen werden.

9 Weitere Bereinigungen für die Beschlussfassung Für die Parzelle Nr. 959 konnte die Verfügbarkeit mit dem in Australien lebenden Eigentümer bis zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe noch nicht schriftlich vereinbart werden. Bei Bedarf soll das Grundstück in den Bereich der Parzelle Nr. 947 getauscht werden. Hierfür wird eine Landumlegungspflicht im Zonenplan festgelegt.

10 Beschlussfassung und Genehmigungsakten

Am 4. Juni 2010 hat die Einwohnerschaft der Teilrevision der Ortsplanung gemäss Akten der Mitwirkungsaufgabe mit grosser Mehrheit zugestimmt. Gegen den Beschluss sind bei der Regierung des Kantons Graubünden keine Beschwerden eingegangen.

Die Planinhalte sind für die Genehmigung auf jene Elemente reduziert worden, die mit der Teilrevision neu oder verändert beschlossen worden sind. Auf die Darstellung der umgebenden Inhalte zum besseren Verständnis wird auf Wunsch der Genehmigungsbehörde verzichtet (Vorprüfungsbericht).

Laax, 28. 04.2009/19.08.09/29.03.2010/20.07.2010

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob