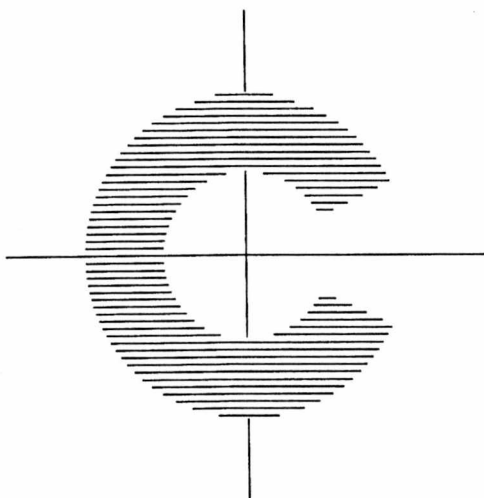




Kanton Graubünden
Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung Tschuppina - Lag da Breil

Planungs- und Mitwirkungsbericht

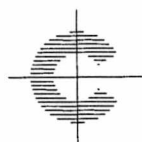
E.7165.739.*4-1004133/4*O-00128*22.04.02 Gr Ru

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Aktiengesellschaft

Via Santeri 1
CH-7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49
e-mail info@cavigelli.ch

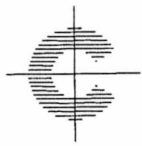
CH-7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



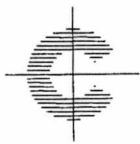
Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	Anlass.....	3
2	Beizugsgebiet	3
3	Plandarstellung und Daten	3
3.1	Plangrundlagen.....	4
3.2	Projekt und Projektdaten	4
4	Vorgaben und Randbedingungen	4
4.1	Regionaler Richtplan.....	4
4.2	Landschaftsinventar	4
5	Erläuterung der Planungsmittel	4
5.1	Zonenplan.....	4
5.1.1	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen/Zone für öffentliche Anlagen	4
5.1.2	Militärische Nutzungen	5
5.1.3	Campingzone.....	5
5.1.4	Freihaltezone	5
5.1.5	Archäologiezone	5
5.1.6	Forstwirtschaftszone	6
5.1.7	Golfplatzzone	6
5.1.8	Landwirtschaftszone	6
5.1.9	Naturschutzzone.....	7
5.1.10	Gefahrenzonen	7
5.1.11	Wintersportzone	7
5.1.12	Materialablagerungszone	7
5.1.13	Übriges Gemeindegebiet.....	8
5.2	Genereller Erschliessungsplan	8
5.2.1	Erschliessung Campingzone und Strassenverbindung nach Waltensburg/Vuorz	8
5.2.2	Erschliessung Baustandort Golfbetriebsanlagen	8
5.2.3	Anpassung Wegnetz infolge Golfplatz	9
5.2.4	Golfwege	9
5.2.5	Parkierung	9
5.2.6	Bewässerung	10
5.2.7	Vita-Parcours.....	10
5.2.8	Loipe	10
5.3	Genereller Gestaltungsplan	10
5.3.1	Hochbaubereich Golf	10
5.3.2	Baulinie	10
5.3.3	Golfübungsbereich	10
5.3.4	Golfbahnen	11
5.3.5	Strassen und Wege, Golfwege	11
5.3.6	Niederhaltung und Aufforstung	11
5.3.7	Naturbereich.....	11
5.3.8	Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze	11
5.3.9	Neupflanzung Hecken und Feldgehölze	11
5.3.10	Bereiche für Ersatzmassnahmen ausserhalb des Golfplatzbereichs und Koordination.....	12
5.3.11	Kultur- und Naturobjekte	12



5.3.12	Weitere Naturobjekte und Naturschutzflächen	12
5.3.13	Nutzungs- und Pflegereglement Golfplatzzone	12
5.4	Ergänzung Baugesetz	13
5.4.1	Militärische Nutzungen	13
5.4.2	Golfplatzzone	13
5.4.3	Campingzone.....	13
6	Mitwirkungsverfahren.....	13
7	Vorprüfung.....	13
7.1	Campingzone.....	13
7.2	Materialablagerung	14
7.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Holzlagerplatz	14
7.4	Militärzone mit beschränkter ziviler Nutzung.....	14
7.5	Wintersportzone	14
7.6	Golfplatzzone	14
7.7	Genereller Gestaltungsplan (GGP).....	15
7.8	Genereller Erschliessungsplan	16
7.9	Baugesetz	16
7.10	Umweltverträglichkeit und Koordination Gesamtmelioration.....	16
8	Rodungen und Ersatzaufforstungen	18
9	Aufhebung Art. 46 Erstwohnungsanteile	18
10	Ergänzung Landwirtschaftszone Tavanasa	18
11	Öffentliche Auflage.....	18



Planungs- und Mitwirkungsbericht

1 Anlass

Im Rahmen des Gesamtrevisionsverfahrens mit Abschluss per Ende 2000 ist ein Teilbereich im Gebiet Tschuppina zurückgestellt worden. In den Plänen für das Nichtsiedlungsgebiet 1:10'000 ist der Bereich mit Nr. 5 *Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Tschuppina* bezeichnet. Anlass waren einerseits einzelne Pendenzen betreffend die vorgesehenen militärischen Regelungen in Tschuppina und andererseits der im regionalen Richtplan vorgesehene Standort für einen Golfplatz. Nachdem die Projektunterlagen für eine Golfanlage nun vorliegen und dem Gemeindeverband für die Anpassung des Richtplanvorhabens *Golfanlagen* am 21. Mai 2001 eingereicht worden sind, kann die Lücke in der Ortsplanung geschlossen werden.

2 Beizugsgebiet

Das Golfplatzprojekt sieht eine 18-Loch-Anlage im Raum Tschuppina sowie zusätzlich eine Übungsanlage mit neun Lochern um den See vor.

Zwischenzeitlich musste aufgrund von Verhandlungen mit dem neuen Grundeigentümer von Parzelle Nr. 416 erkannt werden, dass der geplante Campingplatz am vorgesehenen Standort im Osten des Sees möglicherweise nicht realisiert werden kann. Als Ersatzstandort soll die heutige Landwirtschaftszone in Plaun Sut genauer untersucht werden.

Das Beizugsgebiet ergibt sich somit aus dem Golfplatzperimeter (inkl. Beizugsgebiet für Ersatzmassnahmen) und umfasst zusätzlich das Waldareal mit Plaun Sut bis zum Flembach. Der definitive Planausschnitt Nr. 5 wird aufgrund dieser Teilrevision in den weiteren Planungsmitteln anzupassen sein.

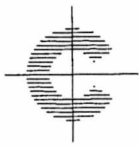
Soweit das Beizugsgebiet Bereiche der bereits rechtskräftigen Pläne umfasst, werden deren Inhalte mit dieser Revision vollständig ersetzt.

3 Plandarstellung und Daten

Im Interesse eines möglichst effizienten Planungsablaufes für das Golfplatzprojekt haben die Verantwortlichen entschieden, gleichzeitig mit der Vorprüfung des überarbeiteten regionalen Richtplanvorhabens auch bereits die ortsplanerischen Anpassungen vorprüfen zu lassen. Die vorliegenden Akten mussten deshalb ausserordentlich kurzfristig bereitgestellt werden. Die gewählte Plandarstellung ist deshalb provisorisch. Die definitive Planerstellung gemäss den üblichen Planungsmitteln der Gemeinde Breil/Brigels wird für die öffentliche Planauflage erfolgen.

Alle Pläne sind vollständig digital bearbeitet. Für die Vorprüfung werden die digitalen Zonenplandaten jedoch etwas später abgeliefert, da der zeitliche Rahmen für die Bearbeitung der Teilrevision hierzu nicht genügt. Ein provisorischer Datensatz zum Vergleich der Zonengrenze ist auf Wunsch jederzeit lieferbar.

Zum besseren Verständnis der Übergänge sind die überlagerten Gefahrenzonen in diesen provisorischen Plänen über den Revisionsperimeter hinaus dargestellt. In den definitiven Plänen wird dies nicht mehr der Fall sein. Der Revisionsperimeter wird von den Grundnutzungen definiert. Das übrige Gemeindegebiet ist deshalb in den provisorischen Plänen hellgrau koloriert.



3.1 Plangrundlagen

Als Plangrundlage wird der Übersichtsplan 1:10'000 mit der Parzellierung aus der provisorischen Vermessung (soweit vorhanden) und der aktuelle Orthophotoplan verwendet. Die Pläne werden im Massstab 1:2'500 dargestellt.

3.2 Projekt und Projektdaten

Die Daten für das Golfplatzprojekt sind von den Projektierenden, Herrn M. Verdieri (Golfplatz und Erschliessung) und Herrn E. Monn (Umweltverträglichkeitsbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan), erarbeitet worden. Sie werden gemäss diesen Vorgaben in die entsprechenden Nutzungspläne übernommen, soweit nicht Änderungen seitens der Gemeinde Breil/Brigels verlangt wurden. Für die Erläuterungen und technischen Angaben zum Projekt sowie für die Massnahmen und Begründungen zu den Umweltschutzbelangen wird auf die entsprechenden Dossiers des Projektierenden verwiesen.

4 Vorgaben und Randbedingungen

4.1 Regionaler Richtplan

Das Konzept Golfanlagen für die Region Surselva wird parallel zur Nutzungsplanung überarbeitet. Die Teilrevision ist auf das neue Richtplanvorhaben abgestimmt, so dass sich weitere Ausführungen zum rechtskräftigen Richtplan erübrigen.

4.2 Landschaftsinventar

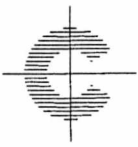
Das Landschaftsinventar vom 18. Oktober 1999 umfasst das gesamte Planungsgebiet. Für die Realisierung des Golfplatzes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Der Umweltverträglichkeitsbericht beinhaltet die detaillierten Erhebungen und Inventare im Planungsgebiet für den Golfplatz. Es kann auf das entsprechende Dossier verwiesen werden.

5 Erläuterung der Planungsmittel

5.1 Zonenplan

5.1.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen/Zone für öffentliche Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die heutige Parkierungsanlage wird im Grundsatz beibehalten. Der Bereich am See mit Golfübungsanlage wird im Sinne des Regierungsbeschlusses vom 12. Mai 1998 (Teilrevision Ortsplanung) neu der Golfplatzzone zugeteilt. Ebenfalls übernommen wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Baubereich des Badesees. Der südliche Teil mit Liegewiese wird neu vollständig als Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden. Die öffentlichen Bauzonen für Minigolfanlage und Tennisplatz werden gemäss aktueller Zonenordnung übernommen. Im Bereich des neu erstellten Kinderspielfeldes wird die bisherige Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) etwas vergrössert beibehalten. Der Gemeinde steht damit noch etwas Fläche für Nutzungen in diesem Zusammenhang zur Verfügung.



Infolge Golfplatz muss der Fussballübungsplatz (ZöA) verlegt werden. Zu diesem Zweck wird die geeignete Fläche gegenüber dem Werkhof neu der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Die Waldfeststellung gegenüber der Forstwirtschaftszone erfolgt im Sommer 2001, so dass die statische Waldgrenze für die öffentliche Auflage verfügbar sein wird.

5.1.2 Militärische Nutzungen

Mit der abgeschlossenen Gesamtrevision ist für einen Teil der militärischen Bauten in Tschuppina eine *Zone für militärische Bauten und Anlagen mit ziviler Nutzung* geschaffen worden. Sie wird gemäss genehmigten Plänen übernommen und an die zwischenzeitlich ausgeschiedene Baurechtsparzelle angepasst.

Die Baubereiche der neu erstellten Schiessanlage werden ebenfalls gemäss Baurechtsparzelle der Zone für militärische Bauten und Anlagen mit ziviler Nutzung zugeteilt. Für die weiteren Vertragsgebiete wird eine *Militärzone mit beschränkter ziviler Nutzung* ausgeschieden. Die Abgrenzung entspricht weitestgehend dem Vertragsgebiet der Eidgenossenschaft mit der Gemeinde Breil/Brigels (geringfügige Anpassungen infolge Abgrenzung der Forstwirtschaftszone im Süden).

Soweit das Vertragsgebiet permanent für militärische Nutzungen beansprucht wird, ist die Militärzone als Grundnutzung festgelegt. Aufgrund von Vereinbarungen sind Teile des Vertragsgebietes auch für den Golfplatz nutzbar (beschränkte militärische Aktivitäten). In diesen Bereichen wird die Militärzone als überlagerte Nutzung festgelegt.

Die militärischen Nutzungen beanspruchen ca. 7.4 ha als Grundnutzung und ca. 3.1 ha als überlagerte Nutzung.

5.1.3 Campingzone

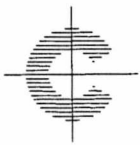
Als Ersatzstandort für Cuolm Bostg kommt die landwirtschaftlich genutzte Waldlichtung *Plaun Sut* in Frage. Der Generelle Gestaltungsplan wird in einem zweiten Schritt erarbeitet, wenn die Standortzulässigkeit und die Verfügbarkeit definitiv geklärt sind. Die hinreichende Erschliessung ist mit verhältnismässigem Aufwand im Trassee des bestehenden Weges möglich (siehe Genereller Erschliessungsplan). Die von der Gemeinde beschlossene Campingzone in Cuolm Bostg wird vorderhand im "übrigen Gemeindegebiet" belassen, da dieser Standort gegebenenfalls längerfristig doch weiterverfolgt werden muss.

5.1.4 Freihaltezone

Die rechtskräftige Freihaltezone östlich des Badesees wird unverändert übernommen.

5.1.5 Archäologiezone

Die rechtskräftige Archäologiezone nördlich von Run wird im Südwesten geringfügig auf die neue Abgrenzung der Forstwirtschaftszone angepasst.



5.1.6 Forstwirtschaftszone

Die bereits rechtskräftigen Forstwirtschaftszonen werden grundsätzlich übernommen. Im Raum Tschuppina ist die Waldgrenze zusammen mit dem Kreisförster aufgrund von neuen Flugaufnahmen (Orthophotoplanen) bestimmt worden.

Im Bezugsgebiet des rechtskräftigen Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 werden einzelne Abgrenzungen der Forstwirtschaftszone aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse (Orthophotoplan) korrigiert.

Soweit den festgestellten Waldgrenzen gemäss rechtsgültigem Zonenplan statische Wirkung zukommt, werden die entsprechenden Bezeichnungen vorderhand belassen. Soweit notwendig und zweckmässig wird das Waldfeststellungsverfahren im Sommer 2001 durchgeführt werden (evtl. Hochbaubereich Golfplatzzone, ZöA's).

5.1.7 Golfplatzzone

Die für den Golfplatz beanspruchten Flächen im heutigen Landwirtschaftsland werden als Golfplatzzone ausgeschieden (ca. 39.5 ha). Für die Driving-Ranch im Bereich des Stausees wird im Sinne des bisherigen Generellen Gestaltungsplanes für Sport- und Freizeitanlagen am See vom 12. Mai 1998 das Golfübungsgelände im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

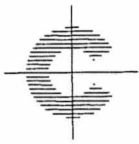
Am See ist teilweise eine Überdeckung von Übungsplätzen auf einer Länge von ca. 30 m vorgesehen. Der entsprechende Baubereich ist bezeichnet. Zur Freihaltung der Sicht über den See muss er möglichst im Süden hinter den bestehenden Bauten angeordnet werden. Die Fläche misst ca. 500 m².

Das Clubhaus mit den weiteren Betriebsbauten und Anlagen ist südlich des Badesees geplant. Im Süden ist der Baubereich durch die Forstwirtschaftszone beschränkt. Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens der Teilrevision 1998 ist diese Waldgrenze ebenfalls mit dem Kreisförster verpflockt und vom Geometer eingemessen worden. Da jedoch bisher nur im Osten eine Bauzone an das Waldareal grenzte, hat die festgestellte Grenze keine statische Wirkung erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Abgrenzung auch heute noch den Verhältnissen entspricht. Bei der Bestockung handelt es sich um Niederwald. Bei Bedarf kann ein ordentliches Auflageverfahren für die Waldfeststellung parallel zur Auflage der Ortsplanungsrevision durchgeführt werden.

Der Baubereich hat eine Fläche von 3'554 m².

5.1.8 Landwirtschaftszone

Angrenzend an das eigentliche Golfplatzgebiet kann die Golf Brigels AG zusätzliche Flächen in der Landwirtschaftszone beanspruchen. Hier sind im wesentlichen die ökologischen Ersatzmassnahmen gemäss UVB vorgesehen. Die Bereiche werden wiederum der Landwirtschaftszone zugeteilt. Allfällige Schutz- und Nutzungsaufgaben gemäss UVB sind nach Bedarf mit dem Generellen Gestaltungsplan geregelt.



5.1.9 Naturschutzzone

Für die Flachmoore in Prada wird eine zusammenfassende überlagerte Naturschutzzone ausgetrennt.

Diverse Trockenstandorte mit Hecken und Feldgehölzen innerhalb des Planungsgebietes werden als Kleinbiotope mittels überlagerter Naturschutzzone geschützt. Soweit möglich werden grosse zusammenhängende Naturschutzzonen (inkl. Waldareal) zur Vernetzung im Bereich der zur Verfügung stehenden Flächen für Ersatzmassnahmen innerhalb und angrenzend an die Golfplatzzone festgelegt.

Der Uferbereich des Lag da Breil wird mit der vorhandenen Uferbestockung mittels Naturschutzzone grundsätzlich geschützt. Notwendige Nutzungen aufgrund des Golfübungsbetriebes werden mit dem Generellen Gestaltungsplan geregelt.

Insgesamt sind im Planungsgebiet ca. 14.4 ha der überlagerten Naturschutzzone zugewiesen.

5.1.10 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden gemäss rechtskräftigen Plänen übernommen. Da die Abgrenzung des Stausees und der Weganlagen gemäss aktuellem Orthophotoplan neu definiert worden sind, resultieren geringfügige Abweichungen der Gefahrenzonen zum definierten Ufer. Bei Zustimmung der zuständigen Instanzen kann die Abgrenzung als formelle Korrektur für die Planauflage bereinigt werden.

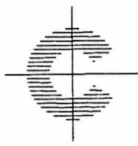
5.1.11 Wintersportzone

Die Wintersportzone im Bereich des Lag da Breil ist von der Regierung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen worden. Neu wird die Wintersportzone nördlich des Sees so reduziert, dass keine Überlagerung mit der Golfplatzzone mehr vorliegt. Die neue Abgrenzung erfüllt die Anforderungen für die Skifahrer. Die Langlaufloipe im Bereich des Sees wird demgegenüber nicht mehr mittels Wintersportzone gesichert, sondern linear im Generellen Erschliessungsplan festgelegt (siehe Kap. 5.2.8).

Bei Crest Tschuppina wird die Wintersportzone im Übergangsbereich zur rechtskräftigen Zone neu abgegrenzt.

5.1.12 Materialablagerungszone

In Tschuppina ist gemäss regionalem Richtplan Surselva eine kleine Materialablagerungszone für den lokalen Bedarf südwestlich der Militärszonen vorgesehen. Die Genehmigungsbehörde hat verfügt, dass die Machbarkeit und Zulässigkeit im Rahmen der Nutzungsplanung (Genereller Gestaltungsplan) nachzuweisen sei. Der Standort liegt neu zwischen einer Golfbahn und einer Naturschutzzone (Trockenstandort). Mit der Ablagerung soll nun die bestehende Böschung als topographische Abgrenzung des Golfbahnbereichs zur Naturschutzzone gegen den Güterweg verschoben werden. Der neue Böschungsbereich ist im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Aufgrund der genannten Randbedingungen ist die Materialablagerung jedoch nun flächen- und volumenmässig so gering, dass auf weitere Detailpläne im Rahmen der Nutzungsplanung verzichtet wird. Die Geländeanpassung aus einem Volumen von ca. 4'000 m³ Ablagerungsgut muss im Baubewilligungsverfahren aufgrund der Detailpläne für das Golf-



platzprojekt erarbeitet werden. Die Böschung wird teilweise mit Hecken bepflanzt werden (siehe Genereller Gestaltungsplan). Gegenüber der Naturschutzzone im Osten soll eine Magerwiese entstehen. Während dem Betrieb der Materialablagerung ist der Bereich der Naturschutzzone vor Beeinträchtigungen zu schützen (Abschränkung). Die Materialablagerung wird abgeschlossen sein, wenn der Golfbetrieb aufgenommen wird. Die Fläche der Zone beträgt ca. 3'000 m².

5.1.13 Übriges Gemeindegebiet

a) Gewässer und unproduktive Flächen

Für den Lag da Breil mit Uferbereich, Strassen und Auslaufbauwerken wird keine Grundnutzung festgelegt. Ebenfalls als *übriges Gemeindegebiet* werden die unproduktiven Flächen zwischen Waldareal und Cuolm Bostg belassen. Im übrigen werden die Strassen und Wege den umgebenden Nutzungszonen zugewiesen. Geringfügige Anpassungen der Linienführungen werden aufgrund der neuen Nutzungen unvermeidbar sein. Das verbindliche Erschliessungskonzept ist im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

b) Bestehende Bauten im Golfplatzbereich

Die bestehenden Bauten in der Golfplatzzone nördlich des Sees verbleiben auch künftig den heutigen Grundeigentümern. Da diese Ökonomiebauten schon heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sind sie mit etwas Umschwung dem *übrigen Gemeindegebiet* zugeordnet.

Ebenfalls weitergenutzt werden in Tschuppina im Golfplatzbereich das Schlachthaus und das Reservoir. Für beide Bauten wird die Grundfläche zuzüglich Umschwung resp. die Baurechtsparzellenfläche als *übriges Gemeindegebiet* belassen.

5.2 Genereller Erschliessungsplan

5.2.1 Erschliessung Campingzone und Strassenverbindung nach Waltensburg/Vuorz

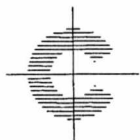
Als strassenmässige Erschliessung soll die bestehende Strasse genutzt werden. Sie wird neu auf der gesamten Länge als Sammelstrasse klassiert. Demgegenüber wird die geplante Fortsetzung nach Waltensburg/Vuorz gestrichen, da diese Variante aus heutiger Sicht unrealistisch ist.

Die Wasserversorgung ist ab bestehender Leitung beim Werkhof möglich. Die Schmutzwasserleitung ist wie beim Erschliessungskonzept für die bisherige Campingzone mit Verlängerung im Wegtrassesee vorgesehen.

Allfälliges Sauberwasser kann in den Flem entwässert werden.

5.2.2 Erschliessung Baustandort Golfbetriebsanlagen

Alle erforderlichen Anschlüsse sind problemlos an die bestehenden Leitungen im Parkplatzbereich möglich. Vorgesehen ist eine kurze Erschliessungsstrasse, die im Rahmen der Detailprojektierung optimal ins Gelände einzupassen sein wird. Mit einem zusätzlichen Hydranten beim Baustandort soll eine genügende Löschbereitschaft vorgesehen werden.



5.2.3 Anpassung Wegnetz infolge Golfplatz

Nördlich des Lag da Breil muss lediglich der Wanderweg umgeleitet werden. Die neue Linienführung ist unproblematisch.

In Tschuppina sind folgende Massnahmen nötig:

- Minimale Anpassung des Fuss- und Wanderweges von Crest Tschuppina nach Cuolm Bostg. Sie wird nicht speziell bezeichnet.
- Teilweise Verlegung Güterweg nördlich der militärischen Bauten und Anlagen auf einer Länge von ca. 220 m. Der Weg ist zwischenzeitlich im Bereich des Waldes verlegt worden (Vorgabe Orthophotoplan nicht mehr aktuell). Der Weg dient dem Militär und der Holzabfuhr, was die technischen Anforderungen bei der Verlegung definiert.
- Die Sammelstrasse zu den militärischen Zonen in Tschuppina muss auf einer Länge von ca. 180 m nach Norden verlegt werden. Die technischen Anforderungen entsprechen der bestehenden Strasse.
- Für die landwirtschaftlichen Bedürfnisse südlich des Projektgebietes muss der bestehende Güterweg erhalten bleiben. Aufgrund des Golfprojektes ist eine Verlegung des Trassees auf einer Länge von ca. 130 m notwendig. Die genaue Linienführung ist mit dem Ausführungsprojekt aufgrund der topographischen Randbedingungen zu optimieren.
- Der bestehende Güter- und Waldweg ins Gebiet Nulla ist für die landwirtschaftlichen Bedürfnisse nicht mehr nötig (Golfplatzgebiet). Demgegenüber ist eine genügende Zufahrtsstrasse für die forstwirtschaftlichen Bedürfnisse notwendig. Wünschbar ist deshalb anstelle einer Verlegung des Güterweges eine Fortsetzung des bestehenden Güter- und Waldweges entlang der Forstwirtschaftszone am nördlichen Perimeterrand der Golfplatzzone. Problematisch ist die Überwindung der Höhendifferenz östlich von Nulla. Es sind deshalb zur Zeit zwei grundsätzliche Varianten vorgesehen, deren Machbarkeit vor der öffentlichen Auflage der Planungsmittel noch im Detail abzuklären ist. Das Fuss- und Wanderwegnetz kann durch diese neue Verbindung zum Uaul Tschuppina ebenfalls aufgewertet werden.

5.2.4 Golfwege

Für die Golfspieler werden, wo nötig, Golfwege für die Nutzung von Golfcarts erstellt. Dies ist insbesondere zur Überwindung der Höhendifferenz von Lag da Breil über Crest Tschuppina bis zum ersten Abschlag in Val Uera notwendig. Im übrigen kann auch das bestehende und geplante Strassennetz - ergänzt um einige Teilstücke - mitbenutzt werden. Im Generellen Erschliessungsplan sind lediglich die wichtigen Wege zur Erschliessung des Golfplatzgebietes auf dem höher liegenden Tschuppina bezeichnet. Die Linienführungen gemäss Projektvorgabe sind technisch noch nicht hinreichend abgeklärt. Für die definitiven Pläne werden detaillierte Vorstudien verfügbar sein. Die übrigen Wege bedingen kaum bauliche Eingriffe. Sie werden mit dem Detailprojekt im Baubewilligungsverfahren definitiv bezeichnet.

5.2.5 Parkierung

Die bestehende Parkierungsanlage bei der Talstation kann im Sommer von den Golfspielern genutzt werden. Die Festsetzung gemäss rechtskräftigem Generellem Erschliessungsplan wird unverändert übernommen.



5.2.6 Bewässerung

Die geplanten Hauptbewässerungsleitungen sind gemäss Projektvorgabe im Generellen Erschliessungsplan erfasst. Der Anschluss soll an die vorgesehene Beschneiungsleitung für die Piste zur Talstation erfolgen. Das Wasser kann im Sommerhalbjahr problemlos über diese Beschneiungsanlage vom bestehenden Speichersee in Crest Falla bezogen werden. Für die Beschneiungsanlage wird zur Zeit der Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet.

5.2.7 Vita-Parcours

Der Vita-Parcours kann unverändert weiter genutzt werden. Die Anlage wird neu vollständig im Generellen Erschliessungsplan erfasst.

5.2.8 Loipe

Die Loipe wird für das Planungsgebiet im Generellen Erschliessungsplan unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Golfplatz, Schutzobjekte usw.) festgelegt.

5.3 Genereller Gestaltungsplan

5.3.1 Hochbaubereich Golf

Da noch keine konkreten Projektvorstellungen vorliegen, wird im Generellen Gestaltungsplan analog zum Hinweis im Zonenplan der Baubereich erfasst. Weitergehende Regelungen sind in den Zonenvorschriften vorgesehen (siehe Kap. 5.4).

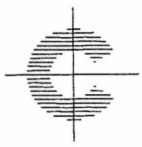
Am Seeufer sollen überdeckte Abschlüge für die Übungsanlage erstellt werden (Holzkonstruktion). Für diese relativ kleinen eingeschossigen Unterstände sind keine weitergehenden Gestaltungsvorschriften in der Nutzungsplanung vorgesehen. Die Baubehörde wird im Baubewilligungsverfahren dafür sorgen, dass sich die Bauten möglichst gut in die Umgebung einfügen.

5.3.2 Baulinie

Gegenüber der Forstwirtschaftszone beim voraussichtlichen Baubereich wird eine Baulinie im Abstand von 5 m (Niederwald) festgelegt. Gegenüber der erhaltenswerten Hecke im Westen wird die überbaubare Fläche ebenfalls mittels Baulinie beschränkt.

5.3.3 Golfübungsbereich

Der bestehende Golfübungsbereich wird im Sinne des rechtskräftigen Bereiches (Genereller Gestaltungsplan Sport- und Freizeitanlagen am See) übernommen. Im Südosten muss er etwas vergrössert werden, soweit der See überspielt werden wird. Im südwestlichen Bereich werden in der Regel die Bälle angeschwemmt. Der Uferbereich darf nur zum unumgänglichen Einsammeln von Bällen genutzt werden.



5.3.4 Golfbahnen

Das aktuelle Projekt mit Abschlägen, Greens, Sandhindernissen und Flächenbeanspruchung ist im Generellen Gestaltungsplan dargestellt. Der Flächenbedarf für die eigentlichen Golfanlagen beträgt ca. 18 ha. Zur Zeit bestehen noch diverse kleinere Überschneidungen mit entgegenstehenden Vorgaben. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass diese Konflikte ausgeräumt sind. Da im Laufe des Planungsverfahrens noch mit diversen kleineren Anpassungen zu rechnen ist, werden die Golfbahnen trotz dieser Ungenauigkeiten als geeignete Grundlage für die Festsetzung des Konzeptes im Generellen Gestaltungsplan beurteilt.

5.3.5 Strassen und Wege, Golfwege

Die Darstellung geplanter Weganlagen dient zum Verständnis und zur Abstimmung mit dem Generellen Erschliessungsplan, mit welchem deren Festsetzung erfolgt.

5.3.6 Niederhaltung und Aufforstung

In Run ist eine Niederhaltung von Waldareal für den Golfbetrieb notwendig (ca. 1'500 m²). Die forstrechtlichen Regelungen werden mit den zuständigen Behörden abgesprochen und bei Bedarf nachgereicht, sobald diese von den Projektvorgaben im Rahmen der Vorprüfung Kenntnis haben und die Eingriffe beurteilen können.

Sollte es sich als sinnvoll oder notwendig erweisen, kann die Niederhaltefläche gemäss Vorgabe des UVB durch eine Aufforstung kompensiert werden. Die entsprechenden Flächen werden dann auch im Zonenplan als Forstwirtschaftszone erfasst werden (definitive Pläne).

5.3.7 Naturbereich

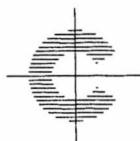
Die Naturbereiche entsprechen der Naturschutzzone (verbindliche Vorschriften in Art. 65a Baugesetz) und sind im Generellen Gestaltungsplan, vor allem zum Verständnis des Konzeptes, ebenfalls bezeichnet. Die Naturbereiche dürfen durch den Bau der Anlagen und die Ausübung des Golfsportes in keiner Weise beeinträchtigt oder geschmälert werden. Ergänzende Bestimmungen enthält die baugesetzliche Regelung für den Golfplatz (siehe Kap. 5.4).

5.3.8 Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze

Die im Generellen Gestaltungsplan derart bezeichneten Naturobjekte sind gemäss Art. 76 in ihrem Bestand vollständig geschützt. Eingriffe zum Schutz, zur Erhaltung und Verbesserung aus ökologischer Sicht sind vorbehalten. Es handelt sich um eine Fläche von knapp 1 ha. Hinzu kommen alle Hecken und Feldgehölze, die innerhalb der Naturschutzzone liegen.

5.3.9 Neupflanzung Hecken und Feldgehölze

Die gemäss UVB zum Ausgleich und zur Vernetzung vorgesehenen neuen Hecken und Feldgehölze werden in ihrem tatsächlichen dannzumaligen Bestand (Ausführungsprojekt/Realisierung) ebenfalls als Naturobjekte geschützt. Umfang und genaue Lage können zur Zeit nicht mit



Sicherheit festgelegt werden. Massgebend hierfür sind die Vorgaben und Auflagen aus der UVP. Die bezeichneten Standorte umfassen eine Fläche von gut 1 ha.

5.3.10 Bereiche für Ersatzmassnahmen ausserhalb des Golfplatzbereichs und Koordination

Gesamtmelioration

Die bezeichneten Bereiche sind generell für den ökologischen Ausgleich zu nutzen. Die definitive Bereinigung und Festlegung der Gebiete erfolgt gestützt auf die Vorprüfung. Im Bereich nördlich des Sees wird Land hierfür zur Verfügung gestellt, das sich im Güterzusammenlegungssperimeter befindet. Gemäss Vorstudie zur Gesamtmelioration ist ein Güterweg im Bereich der Parzellen Nr. 363 und 387 vorgesehen. Hier kann mit dieser Teilrevision keine umfassende Naturschutzzone ausgeschieden werden. Die Gemeinde Breil/Brigels wird im Gesamtmeliorationsgebiet ohnehin noch die Naturschutzzonenausscheidung vorzunehmen haben. Gestützt auf die Umsetzung der Ausgleichsmassnahmen für den Golfplatz werden weitere Flächen dann ebenfalls als Naturschutzzonen festgesetzt werden, soweit dies nicht bereits mit dieser Teilrevision erfolgt. Die Schutzzonenfestlegung im Gesamtmeliorationsgebiet ist auf die Vorgaben dieser Teilrevision abzustimmen (z. B. Ergänzungen von Teilflächen ausserhalb des Revisionsperimeters).

5.3.11 Kultur- und Naturobjekte

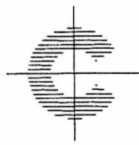
Das bestehende rechtskräftige Kulturobjekt nördlich von Run (Archäologiezone) wird übernommen. Neu werden verschiedene zu erhaltende Bruchsteinmauern als Kulturobjekte ergänzt. Der Trockenstandort beim Reservoir Tschuppina wird als Naturobjekt geschützt.

5.3.12 Weitere Naturobjekte und Naturschutzflächen

Gemäss UVB ist die Schaffung weiterer Naturobjekte (Ruderalflächen, Lesesteinhaufen usw.) innerhalb der Golfplatzzone und im Bereich für Ersatzmassnahmen vorgesehen. Deren Lage zum aktuellen Zeitpunkt bereits verbindlich vorzugeben, ist nicht möglich und nicht zweckmässig. Diese Objekte werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung und während der Erstellung an zweckmässigen Orten und in geeigneter Zahl gemäss Vorgabe des UVB angeordnet und geeignet abgegrenzt werden. Nach Bedarf können sie nach der Realisierung gleichzeitig mit weiteren Naturschutzzonen in die Ortsplanung aufgenommen werden.

5.3.13 Nutzungs- und Pflegereglement Golfplatzzone

Für die Golfplatzzone wird im Baubewilligungsverfahren ein verbindliches Nutzungs- und Pflegereglement für die Golfplatzzone erlassen. Grundlage sind das bereinigte Golfplatzprojekt und die Vorgaben und Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe auch Art. 64a, Baugesetz).



5.4 Ergänzung Baugesetz

5.4.1 Militärische Nutzungen

Für die neue Militärzone mit beschränkter ziviler Nutzung wird Art. 54c geschaffen. Es handelt sich um eine Nichtbauzone.

Die als Bauzone festgesetzte Zone für militärische Bauten und Anlagen mit ziviler Nutzung wird im Zonenschema Art. 56 noch ergänzt.

5.4.2 Golfplatzzone

Die Vorgaben für die Golfplatzzone werden im neuen Art. 64a geregelt. In Art. 64a wird der Abs. 1 (Zonenzweck) im Sinne der Vorgabe im Musterbaugesetz übernommen. In den Abs. 2 - 6 sind die weiteren Belange abgestimmt auf die Vorgaben und den Generellen Gestaltungsplan geregelt.

5.4.3 Campingzone

Als formelle Ergänzung wird auch eine baugesetzliche Regelung für die allfällige Campingzone mit Art. 64b geschaffen. Es ist den Verantwortlichen klar, dass die Campingzone mit zugehöriger baugesetzlicher Regelung erst aufgrund eines Generellen Gestaltungsplanes genehmigt werden kann. Im Hinblick auf wertvolle Hinweise im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens sind diese Regelungen bereits jetzt enthalten.

6 Mitwirkungsverfahren

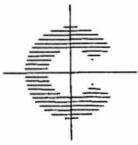
Die Planungsakten sind im Auftrag der Golf Brigels AG erarbeitet worden, soweit die Teilrevision im Zusammenhang mit dem Golfplatzprojekt steht. Die weitergehenden Ergänzungen im Revisionsperimeter erfolgten nach Absprache zwischen der Planerin und dem Gemeindepräsidenten, Herrn Sep Cathomas. Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 27. Juni 2001 die vorliegenden Akten für die Vorprüfung verabschiedet. Die Einwohnerschaft wird nach dem Vorprüfungsverfahren über die Teilrevision informiert.

7 Vorprüfung

Am 2. November 2001 lag der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vor. In der Folge wurden die Planungsakten überarbeitet, wobei auch die notwendige Koordination mit dem laufenden Gesamtmeliorationsverfahren Brigels-Dorfgebiet erfolgte.

7.1 Campingzone

Aufgrund der Vorbehalte zum neu vorgeschlagenen Standort, ca. 500 m östlich des Lag da Breil, wird der bereits mit der Ortsplanungsrevision 1997 von der Einwohnerschaft beschlossene Standort - in Übereinstimmung mit dem Konzept des regionalen Richtplanes - in Cuolm Bostg am Ostufer des Lag da Breil beibehalten. Da noch keine Realisierungspläne bestehen, wird auf die für eine Genehmigung notwendige generelle Gestaltungsplanung vorderhand ver-



zichtet. Die beabsichtigten baugesetzlichen Regelungen werden mit den Ergänzungen des Baugesetzes im Rahmen dieser Teilrevision aufgezeigt.

7.2 Materialablagerung

Auf die Ausscheidung einer Materialablagerungszone im Bereich der Materialablagerung Tschuppina I (regionaler Richtplan) wird im Sinne der Empfehlung verzichtet. Die neue Geländegestaltung infolge der mittels Verwertung von Aushub vorgesehenen Terrainveränderung ist im Generellen Gestaltungsplan enthalten.

7.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Holzlagerplatz

Als Ersatz des Holzlagerplatzes ist die Erstellung eines Lagergebäudes im Waldareal geplant. Das Vorhaben ist Bestandteil des laufenden Integralprojektes und wird von den zuständigen Forstorganen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde getragen. Als Ersatz des Fussballplatzes kommt aufgrund des Zusammenhanges mit den übrigen Bauzonen, der topographischen Eigenschaft und einer zweckmässigen Konzentration der öffentlichen Freizeitnutzungen im Bereich der weiteren Anlagen nur der vorgesehene Standort in Frage.

7.4 Militärzone mit beschränkter ziviler Nutzung

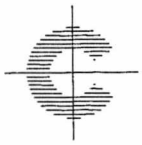
Die Gemeinde Breil/Brigels hat mit dem Bund einen Vertrag, der die militärischen Nutzungen in Tschuppina bis ins Jahr 2030 verbindlich regelt. Die Flächenbeanspruchungen des Militärs wurden auf das notwendige Minimum beschränkt. Die Gemeinde ist an den Vertrag gebunden und muss gewährleisten, dass die ortsplanerischen Vorgaben für die Nutzung der militärischen Bauten und Anlagen im vereinbarten Umfang genügen. Soweit die militärischen Zonen als Grundnutzung ausgeschieden sind, müssen diese Flächen dem Militär bedingungslos zur Verfügung gestellt werden. Eine Auflage zur Duldung golferischer Aktivitäten mit der Ortsplanung ist weder zulässig noch erwünscht. Wo die Militärzone mit beschränkter ziviler Nutzung als Überlagerung ausgeschieden ist, sind entsprechende Nutzungsrechte für den Golfbetrieb vereinbart. Die baugesetzliche Regelung für diese Zone wird in diesem Sinne und in Übereinstimmung mit den Verträgen präzisiert.

7.5 Wintersportzone

Im Gebiet Prada sind keine präparierten Pisten vorhanden oder geplant (auch keine Beschneigungsanlagen). Ein Konflikt mit dem Schutz der Biotope kann zur Zeit ausgeschlossen werden. Sollten sich mit der Teilrevision der Ortsplanung für die Beschneigungsanlage wider Erwarten Änderungen der aktuellen Nutzungsverhältnisse ergeben, können dannzumal allfällige Beschränkungen erlassen werden.

7.6 Golfplatzzone

Die Golfplatzzone wurde bezüglich Ausdehnung resp. Flächenbedarf überprüft. Flächen im Randbereich, die für den Golfplatzbetrieb nicht beansprucht werden, sind der Landwirtschaftszone zugeteilt. Innerhalb des verbleibenden Golfplatzgeländes kann keine landwirtschaftliche



Nutzung im Sinne einer Grundnutzung erfolgen. Wesentliche Flächen werden von Waldareal und militärischen Nutzungszonen belegt. Die Nutzung und Pflege der Restflächen muss aus betrieblichen Gründen (Erschliessung, Emissionen usw.) durch den Golfplatzbetreiber erfolgen. Aufgrund der natürlichen Eignung werden solche vom Golfspiel nicht tangierten Flächen einer Naturschutzzone zugewiesen. Im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB) und des Nutzungs- und Pflegereglementes werden die notwendigen und zweckmässigen Auflagen für die Bewirtschaftung festgelegt. Für nicht zwingend notwendige Kleinstflächen innerhalb der Golfplatzzone sind punktuelle Spezialzonen nicht sinnvoll. Solche Flächen werden im Rahmen des UVB ebenfalls als ökologische Ausgleichsflächen genutzt, im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und im Nutzungs- und Pflegereglement geregelt. Schutzwürdige Objekte werden im Generellen Gestaltungsplan in Überlagerung zur Golfplatzzone (Naturbereich oder Natur- und Kulturobjekt) erfasst. Die Golfplatzzone misst 36.9 ha. Dies ist für eine Anlage mit 27 Löchern äusserst bescheiden und zeigt, dass die Landbeanspruchung bei der Planung und Projektierung unter grösstmöglicher Schonung der landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt ist.

Transformatorenstation

Die Station liegt weitgehend unterirdisch im Böschungsbereich auf Strassenniveau. Es sind keine Konflikte mit der geplanten Golfbahn in diesem Bereich absehbar. Die unterirdischen Leitungen sind aus Sicht des Golfbetriebes ebenfalls kein Problem.

7.7 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Golfbahnbereich

Die Golfbahnbereiche sind in Abstimmung auf die aktuellen Vorgaben von Projekt und UVB überarbeitet worden. Im Sinne der Generalität des GGP sind die Projektbestandteile (Golfbahnanlagen, geplante Hecken, Wege usw.) nicht parzellenscharf sondern eher symbolhaft zu beurteilen. Mit dem Baugesuch, dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil des UVB und der Bauausführung werden die vorgegebenen Randbedingungen des GGP einzuhalten resp. umzusetzen sein. Neben den 27 Golfbahnen werden die für Übungsanlagen beanspruchten Flächen im Bereich des geplanten Clubhauses speziell bezeichnet.

Bereich für Ersatzmassnahmen ausserhalb Golfplatzbereich

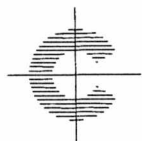
Die Bezeichnung der Bereiche wird im Sinne der Anregung weggelassen.

Hochbaubereich

Zusätzlich werden zwei kleine Baubereiche auf Tschuppina ausgewiesen. Der Baubereich im Westen liegt beim Abschlag 1 und ist für das Starthäuschen vorgesehen. Der Baubereich im Osten ist für eine geplante WC-Einrichtung.

Gestaltung am See

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der gestalterischen Einpassung von Gebäuden und Anlagen im Bereich des Sees grosse Bedeutung zukommt. Sie hat auch bei den bestehenden Freizeitanlagen die notwendige Sorgfalt walten lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das Clubhaus mit Infrastrukturanlagen wird sie den gestalterischen Aspekten besondere Beachtung schenken. Die Bau- und Zonenvorschriften sowie Abs. 2 des neuen Artikels 64a für die Golfplatzzone geben hierzu hinreichende Voraussetzungen, so dass keine weiteren Auflagen oder Vorkehren in dieser Teilrevision zu treffen sind.



7.8 Genereller Erschliessungsplan

Ausbau Kantonsstrasse

Der Ausbau wird an die Hand genommen, wenn es sich als notwendig erweist. Eine entsprechende Vorgabe in der Nutzungsplanung ist nicht notwendig.

Wanderwege

Es werden keine signalisierten Wanderwege mit Hartbelag versehen.

Golferschliessung

Der Golf Verbindungsweg vom Clubhaus zum Abschlag 1 wurde gemäss Empfehlung und Augenschein in das Waldareal verlegt. Die Bewässerungsleitung wird im Wegtrasse verlegt.

7.9 Baugesetz

Art. 54c Militärzone mit beschränkter ziviler Nutzung

Die Anpassung gemäss Hinweis im Vorprüfungsbericht wird vorgenommen. Im übrigen wird auf die Bemerkung in Ziffer 7.4 verwiesen.

Art. 56 Zonenschema

Es werden jeweils nur noch die maximal zulässigen Emissionsgrade bei allen Zonen im Schema angegeben. Bei Zonen, die nicht neu sind oder revidiert werden, handelt es sich um eine formelle Anpassung der bisherigen baugesetzlichen Fassung.

Art. 64a Golfplatzzone

Abs. 5 wird gestrichen resp. mit einer neuen Regelung betreffend Sicherstellung einer allfälligen Rekultivierung des Golfplatzareals für die landwirtschaftliche Nutzung ersetzt.

Abs. 6 wird stark vereinfacht.

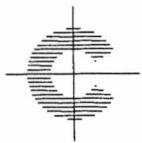
Abs. 4 wird betreffend Verhältnis des Naturbereichs zur Zonenvorschrift für die Naturschutzzone präzisiert.

7.10 Umweltverträglichkeit und Koordination Gesamtmelioration

Natur- und Kulturobjekte, Naturbereich

Im Zusammenhang mit den Hinweisen der verschiedenen Amtsstellen zum UVB werden folgende Änderungen und Anpassungen der Grundordnung vorgenommen:

- Der Schalenstein mit Trockenmauerwerk bei Koordinate 725810/181040 werden als Kulturobjekte ergänzt.
- Die Moräne (Geotop) wird angrenzend an die auf ihr zu erstellenden Abschlüsse als Naturobjekt bezeichnet.
- Markante Felsblöcke werden als Naturobjekte bezeichnet, sofern sie nicht innerhalb einer Naturschutzzone liegen und damit hinreichend geschützt sind.



- Wo Flächen innerhalb der Golfplatzzone prioritär dem ökologischen Ausgleich dienen und wo lediglich das Einsammeln von *verirrten* Bällen zulässig ist, wird der Naturbereich gemäss Art. 64a Abs. 4 festgelegt. Dieselbe Regelung wird für den Uferbereich des Lag da Breil (übriges Gemeindegebiet) getroffen, wo der Golfübungsbetrieb mit einem dem See überlagerten Golfübungsbereich geregelt ist (siehe Art. 64 Abs. 3).

Schutzzonenfestlegung in Abstimmung auf das laufende Gesamtmeliorationsprojekt

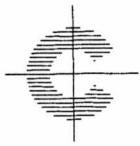
Der Perimeter der Gesamtmelioration umfasst gemäss Vorstudie das gesamte parzellierte Gebiet ohne die grosse Parzelle der Bürgergemeinde Breil auf Tschuppina sowie die Waldgebiete und Freizeitanlagen um den Lag da Breil. Das parzellenscharfe Beizugsgebiet wird voraussichtlich im Frühjahr 2002 bereinigt und öffentlich aufgelegt.

Teile des Golfplatzprojektes beanspruchen Land, das in das Meliorationsverfahren einbezogen werden muss (geplante Wege, Arrondierung usw.). Im Sinne der Anregungen sollen die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen beider Projekte - sofern sie ausserhalb der Golfplatzzone liegen - gesamtheitlich koordiniert werden. Im Vordergrund stehen die Ausscheidung von zusammenhängenden Natur- und Landschaftsschutzzonen oder die Bezeichnung von erhaltenswerten Kulturlandschaften im Bereich der schützenswerten Landschaft südlich von Tschuppina gemäss Inventar des Amtes für Natur- und Landschaft sowie der erhaltenswerten Kulturlandschaft gemäss Inventar der Gemeinde Breil/Brigels.

Da das Golfplatzprojekt seine Umweltverträglichkeit nachweisen muss, bevor das Auflageprojekt mit UVB zur Gesamtmelioration vorliegt, ergeben sich gewisse Zwangspunkte. Land, das von der Golf Brigels AG für ökologische Ausgleichsmassnahmen vertraglich gesichert werden konnte, ist aus Sicht der Melioration weniger geeignet und ungünstig abgegrenzt (Alter Bestand). Mit der Güterzusammenlegung werden wesentliche Änderungen an den Eigentums- und Parzellierungsverhältnissen verbunden sein. Für solche Flächen in der Landwirtschaftszone werden mit dieser Teilrevision die Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen gemäss UVB relativiert. Sie werden zwar bezüglich der Fläche im UVB gestützt auf die vorhandenen Verträge ausgewiesen. Mit dem Auflageprojekt und UVB der Gesamtmelioration sollen jedoch zweckmässiger abgegrenzte, geeignete Ökoflächen ausgeschieden werden, wobei die Ansprüche der Grundeigentümer von vertraglich belasteten Parzellen entsprechend zugeteilt resp. bewertet werden.

Soweit das Verfügungsrecht für Land in der Landwirtschaftszone sichergestellt ist, die Schutzwürdigkeit unabhängig von der Parzellierung vorliegt, eine Schutzmassnahme aus Sicht der Gemeinde sinnvoll ist und ausserhalb des Revisionsperimeters allenfalls geeignet ergänzt werden kann, werden mit dieser Teilrevision überlagerte Naturschutzzonen vorgesehen. Es betrifft dies die stark strukturierten, teilweise bewaldeten und eher trockenen Hangpartien mit Traubeneichengehölzen im Süden des Perimeters von Tschuppina und insbesondere die abgeschlossene landwirtschaftliche Geländekammer in Run. Diese Kammer wird über das Güterwegnetz auf Tschuppina erschlossen. Es grenzt an die für das Wild wichtigen Waldgebiete und eignet sich deshalb auch als Wildschutzgebiet. Mit der Festlegung einer Naturschutzzone können die ökologischen Ziele sinnvoll umgesetzt werden. Die Parzelle Nr. 534 auf Gemeindegebiet von Waltensburg/Vuorz gehört ebenfalls zu dieser abgeschlossenen Geländekammer. Eine entsprechende Regelung wäre auch hier im Rahmen der Ortsplanung zu treffen. Es besteht im übrigen auch die Möglichkeit, diese Parzelle im Eigentum eines Einwohners der Gemeinde Breil/Brigels in das Güterzusammenlegungsverfahren miteinzubeziehen.

Mit den Grundeigentümern dieser Parzellen sind Verhandlungen im Gang. Gegebenenfalls kann mit der Güterzusammenlegung später auch eine Entflechtung des Eigentums erfolgen, das die Bedürfnisse der heutigen und künftigen Besitzer berücksichtigt.



Mit dieser Teilrevision wird eine Fläche von 0.9 ha der Naturschutzzone als Grundnutzung zugewiesen. Eine Fläche von 10.5 ha in der Land- und Forstwirtschaftszone wird mit einer Naturschutzzone überlagert. Als Naturbereich sind 1.1 ha festgelegt. Hinzu kommen die zahlreichen geschützten Kleinbiotope.

8 Rodungen und Ersatzaufforstungen

Zur Erreichung der tieferliegenden Geländekammer Run muss ein bewaldeter Bereich überspielt werden. Gemäss Empfehlung des Amtes für Wald wird ein Rodungsverfahren für die notwendige Fläche durchgeführt. Die Rodungsfläche beträgt 2'013 m². Eine weitere Rodung ist für die Erstellung des Golferschliessungsweges vom Clubhaus zum Abschlag 1 nötig. Hier werden für das bleibende Trasse 523 m² Waldareal beansprucht. Temporär werden beim Bau zusätzlich 1'075 m² zu roden sein. Die Rodungsfläche in Run wird der Golfplatzzone zugeteilt. Der Golfzufahrtsweg im Waldareal wird als übriges Gemeindegebiet belassen.

Die Ersatzaufforstungen sind im Gebiet Run vorgesehen. Die entstehende Lücke im Waldgürtel wird durch eine Ersatzaufforstung nördlich angrenzend als Verbindung zum anschliessenden Wald von Tschuppina ersetzt. Der Bereich wird vom neu geplanten Waldweg, der den bisherigen Güterweg ersetzt, durchquert. Die Fläche wird inklusive des Strassenareals der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche der Ersatzaufforstung (ohne Strassenfläche) beträgt 1'375 m². Die Vernetzung der Waldbestände kann auch östlich des Rodungsbereiches in Run durch Verbindung der zwei Waldareale erreicht werden. Die Ersatzaufforstung misst hier 1'186 m². Beide Flächen sind der Forstwirtschaftszone zugeteilt. Die Flächen für Rodung und Aufforstung sind im Generellen Gestaltungsplan speziell gekennzeichnet. Das Rodungsgesuch mit den notwendigen Unterlagen ist bei den Forstinstanzen eingeleitet.

9 Aufhebung Art. 46 Erstwohnungsanteile

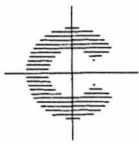
Auf Anraten des Gemeindeinspektorates hat der Vorstand beschlossen, den Artikel betreffend Erstwohnungsanteilen aufzulösen. Die Regelung bringt in der Praxis lediglich Probleme, und es ist kein ortsplanerischer Nutzen festzustellen. In der Folge wird im Zonenschema die entsprechende Spalte ebenfalls gestrichen.

10 Ergänzung Landwirtschaftszone Tavanasa

Mit der Revision des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 wurde die landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen Rein anterior und Tavanasa irrtümlich dem *übrigen Gemeindegebiet* zugeordnet. Mit dieser Teilrevision wird hier bestimmungsgemäss eine Landwirtschaftszone festgelegt.

11 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom Januar 2002 gingen acht Schreiben mit Wünschen und Anregungen beim Gemeindevorstand ein. In der Folge wurde die Planung in folgenden Punkten angepasst:



a) Abgrenzung Golfplatzzone

Im Bereich der Parzellen Nr. 899 und 363 wurde die Golfplatzzone so angepasst, dass die Parzelle Nr. 899 der Landwirtschaft erhalten bleibt.

b) Naturschutzzone und erhaltenswerte Kulturlandschaft

Auf die Festlegung von überlagerter Naturschutzzone im heute intensiv genutzten Landwirtschaftsland wird verzichtet. Anstelle der Naturschutzzone werden die südlich der Golfplatzzone anschliessenden Teile der Landschaft von regionaler Bedeutung (Inventar ANL) im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Kulturlandschaft aufgenommen. In diesem Bereich wird die Ortsplanung ausserhalb des aktuellen Planungsperimeters nach Vorliegen des Auflageprojektes für die Gesamtmelioration ebenfalls bezüglich Schutzzonen noch anzupassen sein.

c) Loipen und Winterwanderwege

Die Loipen und neu auch die Winterwanderwege sind für den ganzen Planungsperimeter gemäss Angaben des Verkehrsvereins im Generellen Erschliessungsplan ergänzt worden.

d) Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Aufgrund der Stellungnahme der Umweltschutzorganisation wurde der UVB in verschiedenen Teilen ergänzt und überarbeitet.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Anpassungen werden diese Planungsakten vor der beschlussfassenden Einwohnerversammlung noch einmal während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Ilanz, 22. April 2002

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner AG

H. Cavigelli

i. V. M. Grob