



Kanton Graubünden

Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung - kommunale Werkplatzzone

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

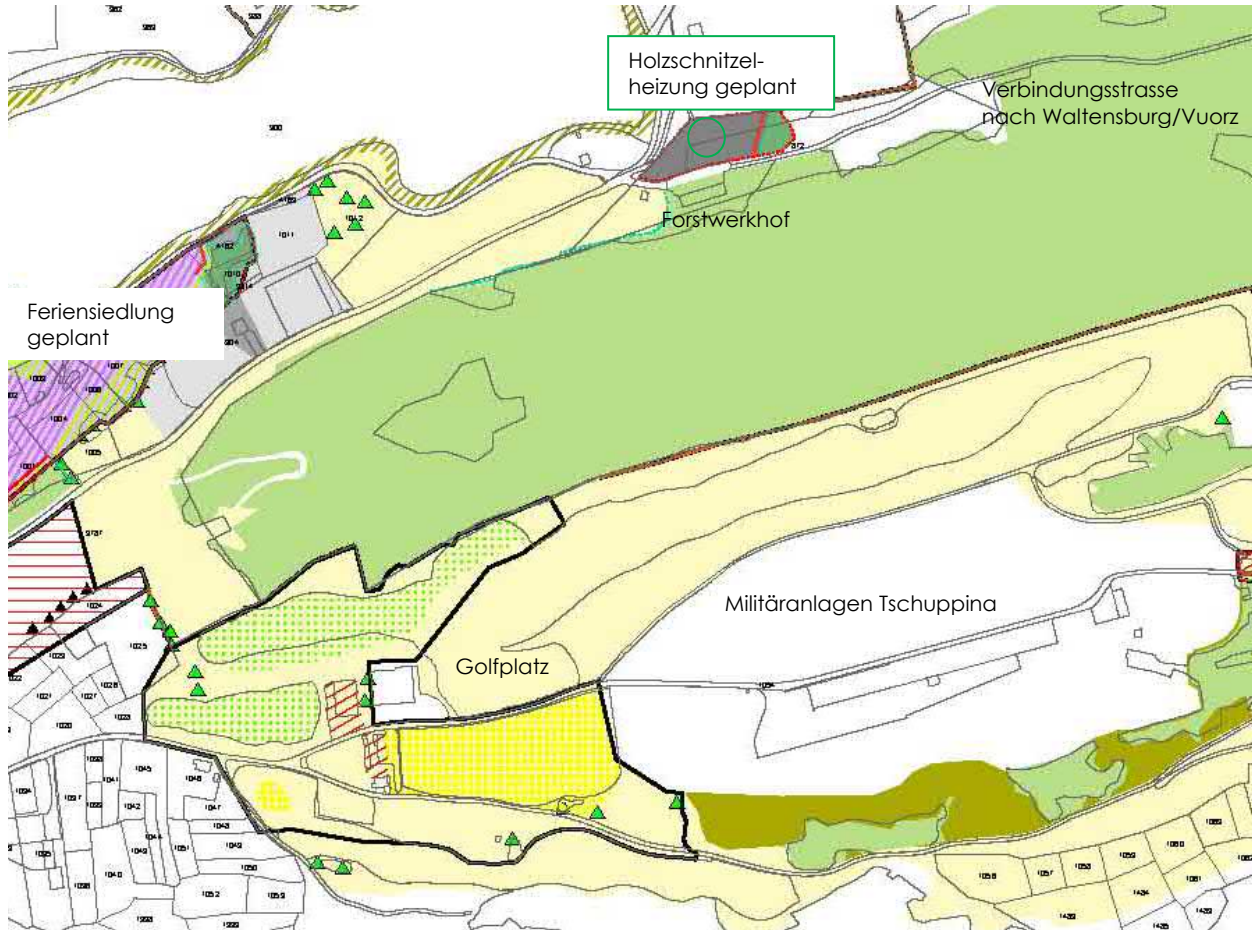
1	Anlass	3
2.	Standortevaluation und Standortgebundenheit	4
3.	Anpassungsbedarf Ortsplanung mit Rodungsverfahren	5
4.	Teilrevision Ortsplanung	6
5.	Vorprüfungsverfahren	6
6.	Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung	6

Anhang

- 1: Aktennotiz der Begehung vom 27.07.2011
- 2: Standortevaluation Werkhof, Holzschnitzelheizanlage usw. 1:5000
- 3: Schreiben Regionalforstingenieur Christian Buchli vom 4.11.11

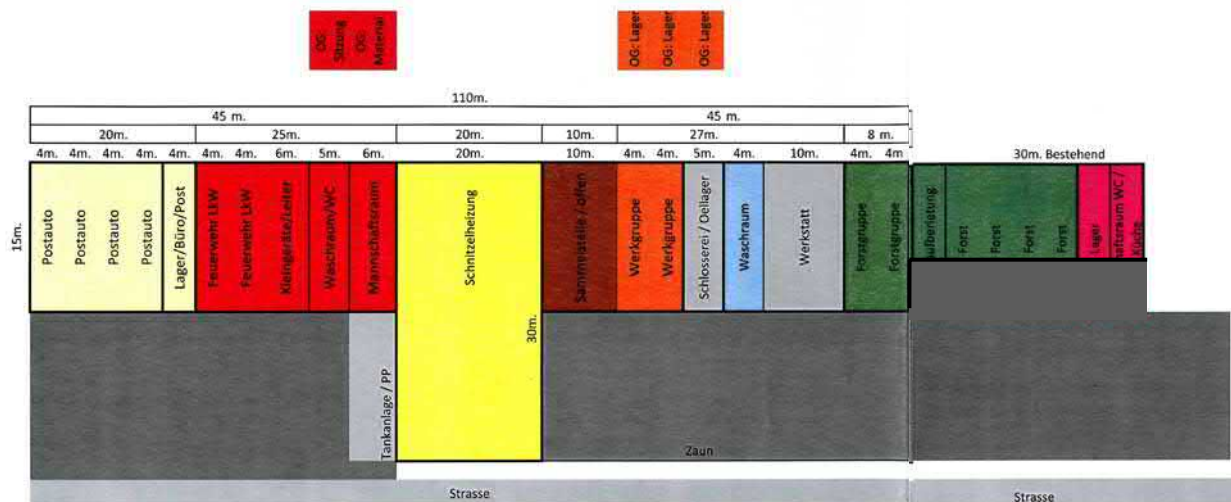
Anlass

Im Zusammenhang mit der Planung des Feriendorfs in Davos Tuor/Carlongs plant die Gemeinde eine Holzschnitzelheizung. Als Teil des Feriendorfkonzeptes wurde als geeigneter Standort eine Fläche gegenüber dem Forstwerkhof eingezont.



Zwischenzeitlich wurde den Postautobetrieben die private angemietete Postautogarage in Brigels Dorf auf Ende 2011 gekündigt. Da die Postautos ihre Tour in Brigels Dorf starten, ist für die Postautobetriebe ein Ersatzangebot im Dorf zwingend. Die Gemeinde verfügt über kein geeignetes Gebäude und muss umgehend eine Lösung suchen. Sie hat deshalb einen Neubau in Kombination mit der Holzschnitzelheizung geprüft. In diesem Zusammenhang wurden nun alle bestehenden und potentiellen Standorte mit den Werkanlagen der Gemeinde unter die Lupe genommen. Die Situation ist äusserst unbefriedigend, da die Einrichtungen heute auf insgesamt 7 Standorte im Dorf und in Tavanasa verteilt sind. Insbesondere im Dorf sind sie ungünstig, auf teilweise ungeeignete und zu kleine Gebäude, verteilt. So ist beispielsweise das Feuerwehrdepot für das bestehende Fahrzeug zu klein. Der Vorstand hat deshalb eine Bedarfsanalyse gemacht und das Gebäudevolumen für ein zweckmässiges und rationell bewirtschaftbares Werkareal der Gemeinde zusammengestellt. Hierbei hat sie die anstehende Fusion mit der Gemeinde Waltensburg/Vuorz mitberücksichtigt, da dies eine weitergehende Konzentration des Maschinenparks - insbesondere auch für die Fahrzeuge der Forstgruppe - zur Folge haben wird. Seitens der Gemeinden ist der Ausbau der bestehenden Verbindungsstrasse Brigels Dorf - Waltensburg eine Bedingung für das Funktionieren einer fusionierten Gemeinde. Der bestehende Forstwerkhof liegt diesbezüglich in geeigneter Lage.

Die gesamthafte und zukunftsgerichtete Bedarfsanalyse ergab nachfolgendes Konzept:



In einem 1 - 1.5-geschossigen Gebäudetrakt können die Fahrzeuge, Maschinen und weiteren Einrichtungen so untergebracht werden, dass eine rationelle, gegenseitig behinderungsfreie Nutzung mittelfristig sichergestellt ist. Der Neubau von insgesamt ca. 110 m Länge sprengt das Platzangebot in der bestehenden ZöBA. Die Angliederung des Erweiterungstraktes für die Forstgruppe und die anschliessende Werkstatt mit gemeinsamen Nutzern haben zu dieser Anordnung geführt.

Im Juli 2011 wurde das Konzept dem Amt für Raumentwicklung für eine erste Beurteilung der Machbarkeit eingereicht. Gestützt darauf konnte am 27. Juli 2011 ein Augenschein mit den betroffenen kantonalen Amtsstellen durchgeführt werden. Die Resultate sind in der Aktennotiz im Anhang 1 beigefügt. Es sind keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien vorhanden, so dass die Gemeinde einen Auftrag zur Ausarbeitung einer konkretisierten Studie erteilen konnte. Das obige Konzept und die Anordnungen wurden überarbeitet und optimiert. Das Resultat der Studie der Carigiet Architektur und Bau- management AG vom 26.10.2011 liegt den Planungsakten bei.

2. Standortevaluation und Standortgebundenheit

Im Anhang 2 sind die bestehenden Standorte der kommunalen Werkgebäude eingetragen. An keinem Standort ist eine Erweiterung im notwendigen Ausmass möglich. Die Standorte 2 und 3 liegen heute ungünstig mitten im Wohngebiet mit ungenügenden Verkehrsflächen. Die bestehende ZöBA am Standort 4 ist zu klein und kann nicht in die angrenzenden bestgeeigneten Landwirtschaftsflächen erweitert werden. Die Zufahrt über die Gemeindestrasse zum Golfplatz ist im Dorf eng und für grosse Fahrzeuge und Transporte ungeeignet. Alternative Standorte fallen am südlichen Dorfrand infolge der Konflikte mit Vorrangflächen für die Landwirtschaft und der Schutzwürdigkeit der Landschaft ausser Betracht. Die Ebene und der Skischulhang zwischen Dorf und Stausee ist mittels Hochbauverbot bereits verbindlich vor Bebauung geschützt worden. Die Landwirtschaftsgebiete im Norden und Westen liegen erschliessungsmässig zu abgelegen und ungünstig. Eine Durchquerung des ganzen Siedlungsgebietes mit den Fahrzeugen der Werkgruppen wäre unsinnig. Diese Grobübersicht zeigt bereits auf, dass der Standort beim bestehenden Forstwerkhof wesentliche Vorteile hat:

- Angliederung an eine bestehende Baute
- Abgelegene Lage zu den Wohngebieten und damit keine Konflikte mit den Bewohnern und Gästen

- Zentrale Lage für die Bewirtschaftung der fusionierten Gemeinden Brigels und Waltensburg
- Erschliessung über die zum Ausbau vorgesehene Verbindungsstrasse nach Waltensburg
- langfristig Anpassungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für sich wandelnde Bedürfnisse vorhanden
- Beanspruchung landwirtschaftlich wenig wertvolle Nutzfläche im Schatten des Hochwaldes
- keine wertvollen Naturelemente gemäss Inventar ANU
- Land im Eigentum der Gemeinde und Bürgergemeinde (Verfügbarkeit gegeben)
- Günstige Lage der Postautogarage zum Feriendorf (Förderung ÖV-Benutzung)

Verwendungsmöglichkeiten von Bauten und Anlagen im Militärareal auf Tschuppina:

Die Nutzung dieser bestehenden Bauten wäre seitens der Gemeinde aus wirtschaftlichen Gründen optimal. Leider ist es unmöglich, seitens des Bundes verlässliche Angaben zu den künftigen militärischen Bedürfnissen und Absichten zu erhalten. Da die Realisierung einzelner Teile des Werkhofes äusserst dringlich sind, kann diese Option nicht weiterverfolgt werden.

3. Anpassungsbedarf Ortsplanung mit Rodungsverfahren

Die Realisierung bedingt eine Rodung im Bereich östlich des Forstwerkhofes. Der Entscheid, ob der bestehende Werkhof erhalten bleibt, kann erst mit der Detailplanung gefällt werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, das gesamte für Bauten beanspruchte Areal der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Die Grösse der Rodungsfläche ist deshalb unter dem Vorbehalt zu beurteilen, dass ein wesentlicher Teil der Bauten und Anlagen auch im Wald erstellt werden könnte. Diesem Umstand sollte im Zusammenhang mit den erforderlichen Ersatzmassnahmen Rechnung getragen werden.

Die zu rodende Fläche wird gemäss Waldfeststellung vom 29.08.2011 und aufgrund der früheren Waldgrenze im Bereich des Forstwerkhofes ermittelt. Zu den geplanten Gebäuden gemäss Studie wird ein Waldabstand von 10 m berücksichtigt, was in Anbetracht des Hochwaldes angemessen ist.

Durch die notwendige Verlegung der Strasse nach Waltensburg ergibt sich der Einbezug des Waldreliktes angrenzend an die bisherige ZöBA in die Rodungsfläche. Die im Norden der Strasse verbleibende Fläche in der ZöBA kann neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt werden.

Auf eine Ersatzaufforstung wird gemäss Empfehlung vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) verzichtet. Die Ersatzmassnahmen erfolgen im Bereich der Traubeneichenwälder in Tschuppina. Die Stellungnahme vom AWN liegt im Anhang 3 bei. Das Rodungsgesuch ist den Akten der Ortsplanungsrevision beigelegt.

4. Teilrevision Ortsplanung

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 für ein abgeschlossenes Bearbeitungsgebiet und eine Änderung des Generellen Erschliessungsplanes zwecks Anpassung der Strassenerschliessung erarbeitet worden. Für die geplanten Neubauten wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Die laufende Studie wurde entsprechend begleitet.

5. Vorprüfungsverfahren

Die Akten der Teilrevision und das Rodungsgesuch werden dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vorabklärungen hofft die Gemeinde auf ein beförderliches Verfahren, damit die Studie für den Werkhof weiterentwickelt werden kann.

Gemäss Bericht vom 11. Januar 2012 steht der Anpassung der Ortsplanung nichts entgegen.

6. Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe äusserte sich die ProNatura kritisch zum Standort des Werkhofes. Anlässlich eines Augenscheins mit Frau Jacqueline von Arx hat die Gemeinde die Gründe für die Standortgebundenheit in Ergänzung zu den Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht nähert erläutert und versucht aufzuzeigen, dass alternative Standorte im Siedlungsgebiet bei den bestehenden Einrichtungen der Gemeinde ungeeignet sind. Die Vertreterin der ProNatura zeigte nach diesen zusätzlichen Ausführungen und Erkenntnissen vorort Verständnis für das Vorhaben. Der landschaftlichen Einordnung muss in jedem Fall hohes Gewicht beigemessen werden.

Anlässlich der Einwohnerversammlung vom 18. Mai 2012 stimmte die Einwohnerversammlung dem Vorhaben zu.

Laax, 15.11.2011/22.05.2012

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob