

Kanton Graubünden

KREISPLANERKARTEI
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Gemeinde Breil/Brigels

Ortsplanungsrevision

der Gemeinde

Breil / Brigels

Planungsbericht

1. Ausgangslage	2
2. Gründe für die Revision der Ortsplanung	3
3. Grundlagen	4
3.1 Bauzonengrösse	4
3.1.1 Bautätigkeit	4
3.1.2 Baulandbedarf	5
3.1.3 Landbedarf für öffentliche Bauten	6
3.2 Überbauungs- und Erschliessungsstand	
Vergleich rechtsgültige Planung 1971 zu revidierte Planung 1990	7
3.2.1 Brigels Dorf	7
3.2.2 Capeder	9
3.2.3 Dardin	10
3.2.4 Danis, Tavanasa	11
3.2.5 Mutteins	12
3.2.6 Gesamttotal	14
3.3 Übersicht über die Baureife	16
3.3.1 Brigels Dorf	16
3.3.2 Capeder	17
3.3.3 Dardin	18
3.3.4 Danis, Tavanasa	19
3.3.5 Mutteins	20
3.3.6 Gesamttotal	21
4. Zonenabgrenzung	22
4.1 Berücksichtigung des Lärms	
5. Baugesetz	24
6. Planungsablauf	25

1. Ausgangslage

Die rechtsgültige Ortsplanung wurde am 30. Oktober 1972 durch den Regierungsratsbeschluss Nr. 2596 erlassen. Sie umfasst:

- das Baugesetz vom 12.12.1971
- Zonenplan ganzes Gemeindegebiet 1:10'000 vom 11.12.71
- Zonenplan Brigels Dorf, M 1:2'000 vom 11.12.1971
- Zonenplan Dardin, Danis, Capeder, Tavanasa, M 1:2'000 vom 11.12.1971

weiter wurden erarbeitet:

- Nutzungsrichtplan ganzes Gemeindegebiet, M 1:10'000, vom 17. Sept. 1973
- Finanzplan für die Jahre 1975-1980, vom 12.8.1975
- Landwirtschaftliche Anschlussplanung vom Jan. 1975
- Generelles Landwirtschaftliches Wegnetz, M 1:10'000
- Teilrevision des Baugesetzes vom 27.7.1974
- Landwirtschaftszonen und Bewirtschaftungszonen Brigels Dorf, M 1:2'000, vom 27.7.1974
- Landwirtschafts- und Bewirtschaftungszonen Dardin, Danis, Capeder, Tavanasa, M 1:2'000, vom 27.7.1974
- Teilrevision Zonenplan, Teilgebiet Mutteins, M 1:2'000

2. Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Brigels muss an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und an das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 20. Mai 1973 angepasst werden.

Insbesondere sind:

- die **Bauzonen** im Sinne des Art. 15 RPG zu überarbeiten. Danach umfassen Bauzonen jenes Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet zudem das Gemeinwesen zur zeitgerechten Erschliessung der Bauzonen.
- nach Art. 16 RPG jenes Land als **Landwirtschaftszonen** auszuscheiden, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen, sind gemäss Art. 17 RPG als **Schutzzonen** auszuscheiden.
- nach Art. 18 KRG von den Gemeinden die Nutzung des Gemeindegebietes mit folgenden Mitteln zu ordnen:
 - das Baugesetz und den Zonenplan
 - den Generellen Gestaltungsplan

Die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen wird im Generellen Erschliessungsplan geordnet.

3. Grundlagen

3.1 Bauzonengrösse

3.1.1 Bautätigkeit

Gemäss *Gebäudestatistik der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt* sind zwischen 1980 und 1987 insgesamt 88 Gebäude erstellt worden. Nämlich:

+ 3	Verwaltungs- oder öffentliche Bauten
+ 68	Wohngebäude
- 3	Land- oder Forstwirtschaftsgebäude
+ 8	Bauten für den Verkehr oder den Handel
0	Industrie- oder Gewerbebauten
+ 4	Gastgewerbebetriebe
+ 18	Nebengebäude

In diesem Zeitraum sind **durchschnittlich 11 Bauten pro Jahr** erstellt worden.

Gemäss der *BIGA - Sozialstatistik* sind zwischen 1970 und 1988 430 Wohnungen mit eigener Küche oder Kochnische gebaut worden. Davon wurden:

397	neu erstellt
28	zu Wohnungen umgebaut
5	abgebrochen

Das heisst, dass in diesem Zeitraum **durchschnittlich 24 Wohnungen pro Jahr** erstellt wurden.

Aus der Verknüpfung der beiden Statistiken kann man annehmen, dass durchschnittlich 2 bis 3 Wohnungen pro Gebäude erstellt werden oder **pro Jahr 11 Gebäude mit 24 Wohnungen** entstehen.

3.1.2 Baulandbedarf

Die Bautätigkeit der letzten 10 bis 20 Jahre darf nicht als Grundlage zur Ermittlung des Baulandbedarfes herangezogen werden, eine Korrektur des Trends ist angebracht.

Den folgenden Berechnungen liegt eine Bautätigkeit von **10 Gebäuden mit 20 Wohnungen** zu Grunde.

Baulandbedarf pro Jahr: **12'000 m²** (10 x 1'200 m²)
Planungszeitraum: **15 Jahre**

Toleranzfaktor:

Einwohner	E 1987:	1'175
Fremdenbetten	F 1986:	3'099
Arbeitsplätze	A 1980:	492

		4'766 E+F+A

gemäss Erfahrung ARP ergibt sich damit ein Toleranzfaktor von **1.4**

Siedlungsstrukturelle Eigenheiten:

- viele Fraktionen (Dorf, Capeder, Dardin, Danis, Tavanasa, Mutteins)
Bonus = **0.1**

$$\text{Baulandbedarf} = 12'000 \text{ m}^2 \times 15 \times (1.4 + 0.1) = \underline{\underline{27.0 \text{ ha}}}$$

Das heisst, die Gemeinde Brigels dürfte theoretisch eine unüberbaute Baulandfläche von 24.3 ha ausscheiden. Gemäss Ueberbauungsstand der rechtsgültigen Planung (Gesamttotal) beträgt die unüberbaute Baulandfläche (unüberbaute Grundstücksflächen und unüberbaute Grundstücke) **zur Zeit 40.1 ha**. Es sollten also rund **15.8 ha ausgezont** werden.

In den vorliegenden, revidierten Zonenplänen wurde dieses Ziel mit einer unüberbauten Baulandfläche von **28.6 ha** (= 37.2 %) praktisch erreicht.

3.1.3 Landbedarf für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird für öffentliche oder dem öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen ausgedehnt. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um bereits bestehende Bauten oder Anlagen, wo dies nicht der Fall ist, wird dies im nachfolgenden Text in der Klammer vermerkt.

Lokalität	Nutzung
Brigels Dorf:	
"Sun Giacun", uh. Strasse	Friedhoferweiterung (geplant)
"Sun Giacun", oh. Strasse	Reserveparkplatz, im Zusammenhang mit der Friedhof- erweiterung
"Cuort", am Flem Dorfzentrum	öff. Sägereibetrieb, Kirche S. Martin Tiefgarage, Zivilschutzzentrum, Schulhaus, Postgebäude, Pfarrhaus und Dorfkirche
"Marmarola", Parz. 987	Werkhof der Gemeinde für Forst- und Strassengruppe sowie Feuerwehr (geplant)
"Marmarola", entlang Strasse	Viehmarktplatz
"Starflems"	Talstation Sessellift, Badeplatz (geplant)
"Pleun Rueun"	Parkplatz, Kassagebäude Skischule
"Stretga"	Tennisplätze, Familien- und Kinderspielplatz
	Minigolfanlage (geplant)
"Crusch"	Aussichtspunkt und Rastplatz
Capeder:	
Dorfzentrum	Kirche
Dardin:	
westlich vom Dorf	Schulhaus, Pfarrhaus und Kirche
Danis:	
Dorfzentrum, westl. der Strasse	Schulanlage
Dorfzentrum, östl. der Strasse	Pfarrhaus, Kirche und Friedhof
Parz. 3095, 3910	Friedhoferweiterung (geplant)
Parz. 3096	Volgladen (Land im Besitz der Kirchgemeinde)
"Isletta"	Rasenfußballfeld für regionale Sportvereine Allwetterplatz für die Schulanlage (geplant) Tennisplätze und Parkplätze
Tavanasa:	
Bahnhofareal	Stationsgebäude und Umschlagplätze
Mutteins:	
entlang Meliorationsstrasse östlich von Mutteins	Rasenfußballfeld und dazugehörige Parkplätze ARA

3.2 Überbauungs- und Erschliessungsstand Vergleich rechtsgültige Planung 1971 zu revidierte Planung 1991

Die Ermittlung des Überbauungsstandes in den Bauzonen erfolgte nach der Wegleitung des Kantonalen Amtes für Raumplanung vom März 1991.

3.2.1 Brigels Dorf

Tabelle Überbauungsstand der rechtsgültigen Planung 1978

NBF = Nettobaupläche

Dorf	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	94'890	69'940	73.7	24'950	26.3
Wohnzone W1	78'100	32'900	42.1	45'200	57.9
Wohnzone W2	90'180	38'060	42.2	52'120	57.8
Wohnzone W3	71'820	43'420	60.5	28'400	39.5
Wohnzone W4	7'220	3'260	45.1	3'960	54.9
Hotelzone	12'540	3'600	28.7	8'940	71.3
Zwischentotal Wohnbauzonen	354'750	191'180	53.9	163'570	46.1
Gewerbezone	44'520	24'320	54.6	20'200	45.4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	46'480	5'400	11.6	41'080	88.4
Total	445'750	220'900	49.6	224'850	50.4

Im Dorfgebiet waren bisher rund 35.5 ha Wohnbauzonen ausgeschieden (inkl. die 1.3 ha Hotelzone). Davon sind 54 % überbaut. Von der Gewerbezone (4.5 ha) sind 60.5 % überbaut.

Tabelle Überbauungsstand der revidierten Planung April 1991

NBF = Nettobaupläche

	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	111'800	84'860	75.9	26'940	24.1
Wohnzone W1 1. Nutzungsetappe	70'240	34'320	48.9	35'920	51.1
Wohnzone W1 2. Nutzungsetappe	6'640	-----	-----	6'640	100
Wohnzone W2 1. Nutzungsetappe	85'320	53'480	62.7	31'840	37.3
Wohnzone W2 2. Nutzungsetappe	10'280	-----	-----	10'280	100
Wohnzone W3	49'080	39'240	80.0	9'840	20.0
Wohn- und Gewerbezone für Einheimische 1. Nutzungset.	5'160	-----	-----	5'160	100
Wohn- und Gewerbezone für Einheimische 2. Nutzungset.	3'640	-----	-----	3'640	100
Wohn- und Gewerbezone	21'640	11'560	53.4	10'080	46.6
Zwischentotal Wohnbauzonen	363'800	223'460	61.4	140'340	38.6
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	43'320	26'640	61.5	16'680	38.5
Total	407'120	250'100	61.4	157'020	38.6

Die ehemalige Hotelzone (1.3 ha) wird neu zur Wohnzone und die ehemalige Gewerbezone (4.5 ha) zur Wohn- und Gewerbezone. Die neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen erscheinen deshalb leicht vergrößert (neu 36.4 ha), obwohl ohne Berücksichtigung der ZöBA, rund 1 ha ausgezont und rund 2 ha Wohnbauzonen in die 2. Nutzungsetappe eingeteilt werden.

3.2.2 Capeder

Tabelle Überbauungsstand der rechtsgültigen Planung 1978

NBF = Nettobaufläche

	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	22'090	12'410	56.2	9'680	43.8
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	700	700	100	-----	-----
Total	22'790	13'110	57.5	9'680	42.5

Tabelle Überbauungsstand der revidierten Planung April 1991

NBF = Nettobaufläche

	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	17'295	10'395	60.1	6'900	39.9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	560	560	100	-----	-----
Total	17'855	10'955	61.4	6'900	38.6

Die Dorfzone wird um 0.5 ha auf 1.7 ha reduziert. Davon sind 60 % bereits überbaut.

3.2.3 Dardin

Tabelle Überbauungsstand der rechtsgültigen Planung 1978				NBF = Nettobaupfläche	
	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	21'195	15'680	74.0	5'515	26.0
Wohnzone W2	26'195	6'620	25.3	19'575	74.7
Zwischentotal Wohnbauzonen	47'390	22'300	47.1	25'090	52.9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1'560	1'560	100	-----	-----
Total	48'950	23'860	48.7	25'090	51.3

Tabelle Überbauungsstand der revidierten Planung April 1991				NBF = Nettobaupfläche	
	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone, 1. Nutzungsetappe	36'350	26'660	73.3	9'690	26.7
Dorfzone, 2. Nutzungsetappe	3'600	-----	-----	3'600	100
Zwischentotal Wohnbauzonen	39'950	26'660	66.7	13'290	33.3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1'960	1'960	100	-----	-----
Total	41'910	28'620	68.3	13'290	31.7

Die Wohnbauzonen werden um 0.7 ha auf 4 ha reduziert. Davon sind rund 0.4 ha der zweiten Nutzungsetappe zugeordnet. Bereits überbaut sind 67 % der neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen.

3.2.4 Danis, Tavanasa

Tabelle Überbauungsstand der rechtsgültigen Planung 1978				NBF = Nettobaupfläche	
	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	50'457	39'807	78.9	10'650	21.1
Wohnzone W2	44'340	19'660	44.3	24'680	55.7
Wohnzone W3	44'570	19'190	43.1	25'380	56.9
Zwischentotal Wohnbauzonen	139'367	78'657	56.4	60'710	43.6
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19'990	17'550	87.8	2'440	12.2
Total	159'357	96'207	60.4	63'150	39.6

Tabelle Überbauungsstand der revidierten Planung April 1991				NBF = Nettobaupfläche	
	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone, 1. Nutzungsetappe	61'560	50'720	82.4	10'840	17.6
Dorfzone, 2. Nutzungsetappe	2'380	-----	-----	2'380	-----
Wohnzone W2, 1. Nutzungsetappe	42'500	25'180	59.2	17'320	40.8
Wohnzone W2, 2. Nutzungsetappe	6'350	-----	-----	6'350	100
Wohnzone W3	8'930	6'560	73.5	2'370	26.5
Zwischentotal Wohnbauzonen	121'720	82'460	67.7	39'260	32.3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26'710	26'050	97.5	660	2.5
Total	148'430	108'510	73.1	39'920	26.9

In Danis/Tavanasa werden die Wohnbauzonen um 1.7 ha auf 12.2 ha reduziert. Davon sind 0.9 ha der zweiten Nutzungsetappe zugeteilt.

67.7 % der neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen sind bereits überbaut.

3.2.5 Mutteins

Tabelle Überbauungsstand der rechtsgültigen Planung 1978				NBF = Nettobaupfläche	
	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Wohnzone W2	22'265	6'520	29.3	15'745	70.7
Wohnzone W3	4'695	2'340	49.8	2'355	50.2
Zwischentotal Wohnbauzonen	26'960	8'860	32.9	18'100	67.1
Gewerbezone, Industriezone	85'595	24'655	28.8	60'940	71.2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5'585	-----	-----	5'585	100
Total	118'140	33'515	28.4	84'625	71.6

Tabelle Überbauungsstand der revidierten Planung April 1991				NBF = Nettobaupfläche	
	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone 1. Nutzungsetappe	9'870	6'970	70.6	2'900	29.4
Dorfzone 2. Nutzungsetappe	2'840	-----	-----	2'840	100
Wohnzone W2	2'610	1'980	75.9	630	24.1
Wohn- und Gewerbezone, 1. Nutzungsetappe	13'080	7'870	60.2	5'210	39.8
Wohn- und Gewerbezone, 2. Nutzungsetappe	2'370	-----	-----	2'370	100
Zwischentotal Wohnbauzonen	30'770	16'820	54.7	13'950	45.3
Gewerbezone	22'210	7'210	32.5	15'000	67.5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17'990	17'990	100	-----	-----
Total	70'970	42'020	59.2	28'950	40.8

In Mutteins werden die Wohnbauzonen um 0.4 ha vergrössert, da zum Teil die Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone umgeteilt wird. Rund 55 % der Wohnbauzonen in Mutteins sind bereits überbaut.

Demgegenüber wird die Gewerbezone (ehemals auch Industriezone) um 6.4 ha auf 2.2 ha reduziert. 32.5 % der Gewerbezone in Mutteins sind überbaut.

3.2.6 Gesamttotal des Überbauungsstandes aller Baugebiete

Tabelle Überbauungsstand der rechtsgültigen Planung 1978

NBF = Nettobaupläche

	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone	188'632	138'407	73.4	50'225	26.6
Wohnzone W1	78'100	32'900	42.1	45'200	57.9
Wohnzone W2	215'880	103'760	48.1	112'120	51.9
Wohnzone W3	121'125	64'950	53.6	56'175	46.4
Wohnzone W4	7'220	3'260	45.1	3'960	54.9
Hotelzone	12'540	3'600	28.7	8'940	71.3
Zwischentotal Wohnbauzonen	623'497	346'877	55.6	276'620	44.4
Gewerbezone, Industriezone	130'115	48'975	37.6	81'140	62.4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	74'315	30'795	41.4	43'520	58.6
Total	827'927	426'647	51.5	401'280	48.5

Tabelle Überbauungsstand der revidierten Planung April 1991

NBF = Nettobaupläche

Gesamttotal	Total NBF	überbaut		nicht überbaut	
	in m ²	in m ²	in %	in m ²	in %
Dorfzone, 1. Nutzungsetappe	236'875	179'605	75.8	57'270	24.2
Dorfzone, 2. Nutzungsetappe	8'820	-----	-----	8'820	100
Wohnzone W1 1. Nutzungsetappe	70'240	34'320	48.9	35'920	51.1
Wohnzone W1 2. Nutzungsetappe	6'640	-----	-----	6'640	100
Wohnzone W2 1. Nutzungsetappe	103'430	80'640	61.8	49'790	38.2
Wohnzone W2 2. Nutzungsetappe	16'630	-----	-----	16'630	100
Wohnzone W3	58'010	45'800	79.0	12'210	21.0
Wohn- und Gewerbezone für Einheimische 1. Nutzungset.	5'160	-----	-----	5'160	100
Wohn- und Gewerbezone für Einheimische 2. Nutzungset.	3'640	-----	-----	3'640	100
Wohn- und Gewerbezone, 1. Nutzungsetappe	34'720	19'430	56.0	15'290	44.0
Wohn- und Gewerbezone, 2. Nutzungsetappe	2'370	-----	-----	2'370	100
Zwischentotal Wohnbauzonen	573'535	359'795	62.7	213'740	37.3
Gewerbezone	22'210	7'210	32.5	15'000	67.5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	90'540	73'200	80.8	17'340	19.2
Total	686'285	440'205	64.1	246'080	35.9

Gesamthaft wurden auf Gemeindegebiet Brigels die Wohnbauzonen um 4.9 ha auf 57.4 ha verkleinert. Davon sind jetzt bereits 63 % überbaut.

Die Gewerbezone (inkl. die eh. Industriezone) wurde gesamthaft um 10.8 ha auf 2.2 ha verkleinert. Die Ursache dieser hohen Reduktion liegt in der Umwandlung der Gewerbezone in Brigels Dorf in eine Wohn- und Gewerbezone, die Auszonung des Flablers und grossflächige Auszonungne in Mutteins. Von der neu ausgeschiedenen Gewerbezone sind jetzt 32.5 % überbaut.

3.3 Übersicht über die Baureife

3.3.1 Brigels Dorf

Tabelle zur Übersicht über die Baureife der Bauzonen Grundlage: Zonenplanentwurf April 1991

	baureif		innert 5 Jahren baureif		übriges Gebiet	
	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾
Dorfzone	23'660	87.8	3'280	12.2	-----	-----
Wohnzone W1 1. Nutzungsetappe	22'920	63.8	13'000	36.2	-----	-----
Wohnzone W1 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	6'640	100
Wohnzone W2 1. Nutzungsetappe	19'120	60.1	12'720	39.9	-----	-----
Wohnzone W2 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	10'280	100
Wohnzone W3	7'320	74.4	2'520	25.6	-----	-----
Wohn- Gewerbezone für Einh., 1. Nutzungset.	-----	-----	5'160	100	-----	-----
Wohn- Gewerbezone für Einh., 2. Nutzungset.	-----	-----	-----	-----	3'640	100
Wohn- und Gewerbezone	6'000	59.5	4'080	40.5	-----	-----
Total Wohnbauzonen	79'020	56.3	40'760	29.0	20'560	14.7

¹⁾ in % von nicht überbaut

56.3 % (7.9 ha) der nicht überbauten Wohnbauzonen sind baureif, 29 % (4 ha) sind innert 5 Jahren und 14.7 % (2 ha) zu einem späteren Zeitpunkt baureif (2. Nutzungsetappe).

3.3.2 Capeder

Tabelle zur Übersicht über die Baureife der Bauzonen Grundlage: Zonenplanentwurf April 1991

	baureif		innert 5 Jahren baureif		übriges Gebiet	
	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾
Dorfzone	4'350	63.0	2'550	37.0	-----	-----

¹⁾ in % von nicht überbaut

In Capeder sind 63 % (0.4 ha) der unüberbauten Dorfzone (0.7 ha) baureif, 37 % (0.3 ha) sind innerhalb von 5 Jahren baureif.

3.3.3 Dardin

Tabelle zur Übersicht über die Baureife der Bauzonen Grundlage: Zonenplanentwurf April 1991

	baureif		innert 5 Jahren baureif		übriges Gebiet	
	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾
Dorfzone 1. Nutzungsetappe	4'070	42.0	5'620	58.0	-----	-----
Dorfzone 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	3'600	100
Total Wohnbauzonen	4'070	30.6	5'620	42.3	3'600	27.1

¹⁾ in % von nicht überbaut

In Dardin sind 30.6 % (0.4 ha) der unüberbauten Dorfzone (1.3 ha) baureif und 42.3 % (0.55 ha) sind innerhalb von 5 Jahren baureif.

Zu einem späteren Zeitpunkt baureif wird die 2. Nutzungsetappe (27.1 % oder 0.35 ha).

3.3.4 Danis, Tavanasa

Tabelle zur Übersicht über die Baureife der Bauzonen Grundlage: Zonenplanentwurf April 1991

	baureif		innert 5 Jahren baureif		übriges Gebiet	
	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾
Dorfzone, 1. Nutzungsetappe	2 4'150	38.3	6'690	61.7	-----	-----
Dorfzone, 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	2'380	100
Wohnzone W2, 1. Nutzungsetappe	13'900	80.3	3'420	19.7	-----	-----
Wohnzone W2, 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	6'350	100
Wohnzone W3	2'370	100	-----	-----	-----	-----
Total Wohnbauzonen	20'420	52.0	10'110	25.8	8'730	22.2

¹⁾ in % von nicht überbaut

In Danis/Tavanasa sind 53 % (2.0 ha) der unüberbauten Wohnbauzonen (3.8 ha) baureif, 25.8 % (1 ha) werden innerhalb von 5 Jahren baureif gemacht.

Zu einem späteren Zeitpunkt baureif wird die 2. Nutzungsetappe (22.2 % oder 0.9 ha).

3.3.5 Mutteins

Tabelle zur Übersicht über die Baureife der Bauzonen Grundlage: Zonenplanentwurf April 1991

	baureif		innert 5 Jahren baureif		übriges Gebiet	
	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾
Dorfzone 1. Nutzungsetappe	2'900	100	-----	-----	-----	-----
Dorfzone 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	2'840	100
Wohnzone W2	630	100	-----	-----	-----	-----
Wohn- und Gewerbezone, 1. Nutzungsetappe	2'410	46.3	2'800	53.7	-----	-----
Wohn- und Gewerbezone, 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	2'370	100
Zwischentotal Wohnbauzonen	5'940	42.6	2'800	20.1	5'210	37.3
Gewerbezone	-----	-----	15'000	100	-----	-----
Total	5'940	20.5	17'800	61.5	5'210	18.0

¹⁾ in % von nicht überbaut

In Mutteins sind 42.6 % (0.6 ha) der unüberbauten Wohnbauzonen (1.4 ha) baureif, 20.1 % (0.3 ha) sind innerhalb von 5 Jahren baureif.

Zu einem späteren Zeitpunkt baureif wird die 2. Nutzungsetappe (37.3 % oder 0.5 ha).

Die ganze noch nicht überbaute Gewerbezone (1.5 ha), wird innerhalb der nächsten 5 Jahre durch eine Quartierplanung baureif gemacht.

3.3.6 Gesamttotal

Tabelle zur Übersicht über die Baureife der Bauzonen Grundlage: Zonenplanentwurf April 1991

	baureif		innert 5 Jahren baureif		übriges Gebiet	
	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾	in m ²	in % ¹⁾
Dorfzone, 1. Nutzungsetappe	39'130	68.3	18'140	31.7	-----	-----
Dorfzone, 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	8'820	100
Wohnzone W1 1. Nutzungsetappe	22'920	63.8	13'000	36.2	-----	-----
Wohnzone W1 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	6'640	100
Wohnzone W2 1. Nutzungsetappe	33'650	67.6	16'140	32.4	-----	-----
Wohnzone W2 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	16'630	100
Wohnzone W3	9'690	79.4	2'520	20.6	-----	-----
Wohn- Gewerbezone für Einh., 1. Nutzungset.	-----	-----	5'160	100	-----	-----
Wohn- Gewerbezone für Einh., 2. Nutzungset.	-----	-----	-----	-----	3'640	100
Wohn- und Gewerbezone, 1. Nutzungsetappe	8'410	55.0	6'880	45.0	-----	-----
Wohn- und Gewerbezone, 2. Nutzungsetappe	-----	-----	-----	-----	2'370	100
Zwischentotal Wohnbauzonen	113'800	53.3	61'840	28.9	38'100	17.8
Gewerbezone	-----	-----	15'000	100	-----	-----
Total	113'800	49.8	76'840	33.6	38'100	16.6

¹⁾ in % von nicht überbaut

Von den im ganzen Gemeindegebiet nicht überbauten Wohnbauzonen (21.4 ha) sind 53.3 % (11.4 ha) jetzt schon baureif und 28.9 % (6.2 ha) werden innerhalb der nächsten 5 Jahre durch Quartierplanungen baureif gemacht. Erst später baureif werden die 2. Nutzungsetappen (17.8 % oder 3.8 ha).

Die gesamte Fläche der nicht überbauten Gewerbezone auf Gemeindegebiet (1.5 ha), wird durch eine Quartierplanung innerhalb der nächsten 5 Jahre baureif gemacht.

4. Zonenabgrenzung

Die Zonenabgrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien:

- Reduktion der Bauzonenfläche wo dies möglich war
- Erhaltung der Fruchtfolgeflächen und der geeigneten Landwirtschaftsgebiete
- Ziehung einer sinnvollen Zonenabgrenzung zur Erhaltung des historischen und zur Gestaltung des zu ergänzenden Ortsbildes
- Auszonung der Waldflächen gemäss den Angaben des Kreisforstamtes 10 vom Winter 89/90
- Auszonung der nicht überbaubaren Teilflächen
- Auszonung der landschaftlich empfindlichen Flächen
- Die in der Bauzone verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe sollen bei Bedarf durch den noch zu erarbeitenden Generellen Gestaltungsplan gesichert werden

Die vorliegenden Zonenpläne stellen das Resultat der ersten Planungsphase dar. Diese Pläne sind in einer zweiten Planungsphase mit den **Generellen Gestaltungs-** und den **Generellen Erschliessungsplänen** zu ergänzen.

4.1 Berücksichtigung des Lärms

In der Fraktion Danis wurden die Lärmemissionen der Oberalpstrasse auf die direkt angrenzenden Wohngebiete näher untersucht.

Die folgenden Berechnungen erfolgten mit freundlicher Unterstützung des Amtes für Umweltschutz.

Ausgangslage:

Das fragliche Gebiet liegt zwischen der Kirche und der Oberalpstrasse und ist gemäss Zonenplan aus dem Jahre 1978 als Wohnzone W 2, in der zweiten Erschliessungsetappe ausgeschieden. Die Erschliessung (strassen-, kanalisations-, wasser- und strommässig) erfolgte in den Jahren 1984/85. Auch aus dem Comet-Luftbild Nr. 52'425 aus dem Jahre 1986 ist die Erschliessungsstrasse und drei Bauten bereits ersichtlich.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1990 wurde die Bauzonengrenze in diesem Gebiet lediglich an die Parzellengrenzen angepasst. Gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV, Inkrafttreten 1. April 1987) wurde dieser Zone die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Ausgangsdaten:

Verkehrsmenge: Zählstelle Schnaus, Jahr 1989: 1'740'397 Fz/a
durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) = 4'768 Fz/Tag

$$N_t = 0.058 \times \text{DTV} = 276.5 \text{ Fz/h}$$

Lastwagenanteil: ca. 10 %

Fahrgeschwindigkeit: 80 km/h

Gemäss LSV Art. 30 und 31 ist für das fragliche Gebiet der Immissionsgrenzwert einzuhalten. Dieser beträgt am Tag 60 dB(A).

Bei einer Verkehrsmenge von 300 Fz/h und unter Berücksichtigung des Lastwagenanteils von 10 % beträgt damit der minimale Abstand der Bauten von der Fahrbahnmitte in ebenem Gelände 30 m.

Da die bergseitige Strassenböschung den Lärm etwas abschirmt, kann der theoretische Wert von 30 m auf rund 25 m reduziert werden.

Schlussfolgerung:

Der der Strasse am nächsten gelegene Neubau liegt unterhalb des Immissionsgrenzwertes. Auch für die noch nicht überbauten Grundstücke drängen sich nicht unbedingt Planungsmaßnahmen zur Lärmeindämmung auf. Zur Verbesserung der Wohnqualität empfiehlt es sich aber, vor allem für die Parzelle 3916, die Bauten an den oberen Parzellenrand zu schieben, den privaten Freiraum durch bauliche Massnahmen im Aussenbereich (Garage, Gartenmauer usw.) und an der Fassade (Balkonvorbauten usw.) vom Lärm abzuschirmen.

5. Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Breil/Brigels wurde auf der Grundlage des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden völlig neu überarbeitet.

Einzelne Artikel, welche die Gestaltung (**Schutzbereiche/geschützte Bauten, Erhaltungsbereiche** usw.) betreffen, sind noch nicht ins Baugesetz aufgenommen worden, da noch nicht feststeht, wie die Gestaltung geregelt wird. Ebenso fehlt vorläufig der Baugesetzesartikel **Naturschutzzone**, da bis jetzt keine entsprechenden Zonen ausgeschrieben wurden.

Die entsprechenden Artikel sind in der **zweiten Planungsphase** mit der Gestaltungsplanung ins Baugesetz aufzunehmen.

Aus zeitlichen Gründen konnte das Baugesetz keiner Vorprüfung unterzogen werden.

6. Planungsablauf

In gegenseitiger Absprache zwischen Gemeindebehörde und dem Amt für Raumplanung vom 13. Dezember 1989 wurde ein zweistufiges Vorgehen bei der Ortsplanungsrevision Breil/Brigels wie folgt ins Auge gefasst:

1. Bearbeitungsphase: Redimensionierung und Abgrenzung der Bauzonen;
2. Bearbeitungsphase: Weitergehende Revision im Siedlungs- und Landschaftsbereich unter Berücksichtigung aller raumplanerischen Aspekte.

Am 29. Mai 1990 hat die Gemeinde alle Zonenpläne 1:2'000/1:2'000 über alle Bauzonen mit Überbauungs- und Erschliessungsstand dem Amt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 13. Juli 1990 teilt der Gemeindevorstand mit, dass er nach der öffentlichen Auflage vom 1. Juni bis 1. Juli 1990 die eingereichten Wünsche und Anträge berücksichtigt habe und ersucht um entsprechende Vorprüfung. Gleichzeitig wurden einige Gesetzesbestimmungen zur Vorprüfung eingereicht.

Am 21. August 1990 stellt das Amt für Raumplanung den Vorprüfungsbericht der Gemeindebehörde Breil/Brigels zu, worin es zur Baugebietsabgrenzung Stellung nimmt.

Am 5. September 1990 erläutert das Amt den Vorprüfungsbericht in Brigels.

Am 9. Oktober 1990 findet eine weitere Aussprache im Planungsbüro Desax in Chur statt.

Am 26. Oktober 1990 reichte die Gemeindebehörde Zonenplanentwürfe aller Baugebiete dem Amt zur Stellungnahme ein.

Dazu nahm das Amt mit Bericht vom 30. November Stellung.

Am 7. März fand eine Aussprache mit dem Departementvorsteher statt.

In der Folge wurde das Baugesetz der Gemeinde auf der Grundlage des Musterbaugesetzes völlig neu überarbeitet.

Vom 10. Mai bis zum 10. Juni 1991 liegen die Zonenpläne und das revidierte Baugesetz während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Zudem findet am 24. Mai 1991 im Schulhaus Brigels eine öffentliche Orientierung statt.

Weiteres Vorgehen:

Nach der öffentlichen Auflage werden die eingegangenen Wünsche und Anträge von der Planungskommission behandelt und schriftlich beantwortet.

Am 29. Juni 1991 werden die Unterlagen den Stimmberechtigten von Breil/Brigels vorgelegt.

Die Gemeindeversammlung vom 29. Juni 1991 hat die Unterlagen genehmigt. Diese werden der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung unterbreitet.

In einer **zweiten Planungsphase** sind folgende Unterlagen der Ortsplanungsrevision zu erarbeiten:

- ev. Bildung von Arbeitsgruppen und Bestellung von Fachberatern zur
- Aufarbeitung der Grundlagen zur Ortsplanung wie:
 - Siedlungsinventar
 - Landschaftsinventar
- Erarbeitung von generellen Entwürfen für:
 - Zonenplan ausserhalb der Baugebiete
 - Generelle Erschliessungspläne
 - Generelle Gestaltungspläne
- Information und Bereinigung
- Festsetzung

Chur, im Juli 1991
182 / De-E P-BER-0/2

INGENIEURBÜRO J. DESAX
Bauingenieur SIA 7000 Chur

