

Kanton Graubünden
Gemeinde Breil/Brigels
Teilrevision Ortsplanung Ruast
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2.	Teilrevision Ortsplanung und Folgeplanung	3
3.	Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	4
3.1	Änderungen im unmittelbaren Bereich des Arealplangebietes	4
3.2	Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung	5
3.3	Objektschutz.....	5
3.4	Allgemeine Planungsinstrumente	6
3.4.1	Baulinie	6
3.4.2	Folgeplanpflicht.....	5
3.4.3	Etappierung und Sicherstellung der Verfügbarkeit	6
4.	Änderungen Genereller Erschliessungsplan	6
5.	Ergänzungen Baugesetz	6
6.	Festsetzungsverfahren	7
7.	Planungsmittel.....	7

Beilage

Unterlagen Variantenstudium Arealplan (Bebauung, Parzellierung und Erschliessung

1. Anlass

Mit der umfassenden Teilrevision der Ortsplanung konnte im Jahr 2015 die Zone für künftige bauliche Nutzung im Siedlungsteil Ruast wieder der Bauzone zugewiesen werden. Damit wurde die Strategie der Gemeinde zur Schaffung eines attraktiven, verfügbaren Baulandangebotes für den Einheimischenwohnbau im Dorf Breil/Brigels umgesetzt. Als Kompensation mussten Baulandreserven in den Fraktionen ausgezont werden, da hier aufgrund der Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte kaum ein Bedarf festzustellen war.

Die Einzonung in Ruast wurde vom Kanton mit Auflagen genehmigt. Die Gemeinde muss eine dichte und etappierte Bebauung sicherstellen. Zu diesem Zweck wurden das neu eingezonte Land sowie angrenzende, unbebaute Baulandparzellen mit einer Arealplanpflicht belegt.

Im Frühjahr 2017 wurde das Arealplanverfahren mit Landumlegung formell eingeleitet. Dies führte zu Handänderungen und Mutationen. Nachdem diese rechtskräftig vollzogen waren, wurden Varianten für die Erschliessung, Bebauung und Parzellierung erarbeitet (siehe Beilage im Anhang). Aufgrund eines Vernehmlassungsverfahrens bei den Grundeigentümern zeigte sich, dass diverse Wünsche und Forderungen nur mit Änderungen der Grundordnung umgesetzt werden können. Aufgrund neuerer Gerichtsentseide musste bezweifelt werden, dass diese Änderungen im Arealplanverfahren zulässig sind. Im Dezember 2017 wurden die Entwürfe der notwendigen Änderungen im Zonen-, Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplan dem Amt für Raumentwicklung zur entsprechenden Beurteilung zugestellt. Gemäss Beurteilung vom Januar 2018 erforderten einige der vorgesehenen Änderungen eine ordentliche Teilrevision der Ortsplanung. Als weitere Randbedingung forderte das Amt eine exakt ausgeglichene Bauzonenbilanz (keine zusätzliche neue Bauzonenfläche). Nachdem der Gemeindevorstand die vorgesehenen Anpassungen als sinnvoll und im Interesse der Gemeinde und Grundeigentümer beurteilte, wurde vorliegende Teilrevision erarbeitet.

2. Teilrevision Ortsplanung und Folgeplanung

Die Teilrevision muss auf die Inhalte der Folgeplanung, insbesondere die neue Parzellierung im Landumlegungsverfahren abgestimmt sein. Dies erfordert eine parallele Erarbeitung. Um diese Koordination sicherzustellen und weil die neben der Teilrevision Ortsplanung verbleibenden Inhalte im Quartierplanverfahren mit Landumlegung festgesetzt werden können, ist ein Arealplanverfahren nach der Teilrevision obsolet. Mit der Teilrevision wird deshalb die Arealplanpflicht durch eine Quartierplanpflicht ersetzt. Während des Vorprüfungsverfahrens der Teilrevision wird der Einleitungsbeschluss für das Folgeplanverfahren entsprechend präzisiert werden. Gleichzeitig wird das Bezugsgebiet erweitert, nachdem sich aus der Detailbearbeitung von 2017 und aufgrund der Vernehmlassungsergebnissen neue Erkenntnisse ergeben haben. Nach Vorliegen des Vorprüfungsberichtes zur Teilrevision werden die Teilrevision und der Quartierplan mit Landumlegung aufeinander abgestimmt und unter Mitwirkung der Betroffenen für eine gleichzeitige Auflage vorbereitet.

3. Änderungen Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

3.1 Änderungen im unmittelbaren Bereich des Arealplangebietes

Parzelle Nr. 666

Ein Teil der Parzelle Nr 666 (201 m²) wird von den angrenzenden, bebauten Liegenschaften Nr. 3670 und 4371 als Garten genutzt. Er wird auf Wunsch der betroffenen EigentümerInnen der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.

Parzelle Nr. 667

Im Zusammenhang mit der anstehenden Folgeplanung wurde die Parz. Nr. 4900 von der Parz. Nr. 667 abgetrennt und dem Eigentümer von Parz. Nr. 3670 verkauft. Die Restparzelle Nr. 667 gehört dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 695. Sie wurde als Garten hinter dem Wohngebäude behalten und ist nicht mit einem Wohnhaus bebaubar. Da damit die Zielsetzung und Voraussetzung der Einzonung 2015 (siehe Kap. 1) nicht mehr gegeben ist, wird sie der für den künftigen Zweck geeigneten Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.

Parzellen Nr. 684 und 679

Die Eigentümer der Parz. Nr. 684 beabsichtigen ihren Alterswohnsitz nach Brigels zu verlegen und zu diesem Zweck ein neues Wohnhaus zu erstellen. Die Eigentümer der Parz. Nr. 679 haben bei den Eigentümern der Parz. Nr. 684 um Erwerb eines Grundstücksteils im Ausmass von 170 m² angefragt. Sie möchten den bestehenden Ökonomieteil vergrössern und für den Eigenbedarf umnutzen. Beide Vorhaben sind an die gewachsene Dorfstruktur angepasst. Durch eine flächengleiche Umlegung der bestehenden Zone für Kleinbauten und Anbauten und der Dorfzone können beide Vorhaben realisiert werden. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und möchte die Zonenordnung entsprechend anpassen. Im Hinblick auf die angemessene Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Ortsbildschutzzone auf die gesamten Parzellen Nr. 679 und 684 ausgedehnt werden.

Parzelle Nr. 4005

Der bebaute Parzellenteil liegt in der Dorferweiterungszone. Mit der Landumlegung wird eine eigenständige, bebaute Parzelle gebildet werden. Im Norden wird eine kleine Fläche der aktuellen Wohnmischzone dazu geschlagen, so dass ein hinreichender Gebäude- und Grenzabstand zum unbebauten Grundstücksteil entsteht. Diese Fläche soll deshalb ebenfalls als Dorferweiterungszone festgesetzt werden.

Erschliessungsflächen

Als Grunderschliessung verbleibt aufgrund der Erkenntnisse aus dem Variantenstudium im Wesentlichen die bestehende Strassenparzelle Nr. 3973. Allerdings wird auf einen Ausbau auf die bisherige Parzellenbreite von 6 m verzichtet. Dies dient der Abschreckung des Durchgangsverkehrs und zur Verkehrsberuhigung. Die Restflächen werden der Wohnmischzone und dann mit der Landumlegung den neuen Bauparzellen zugeteilt.

Die optimale Parzellierung bedingt zwei zusätzliche Stichstrassen. Sie werden der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Die Wegparzelle Nr. 669 dient gemäss Generellem Erschliessungsplan als Erschliessungsstrasse. Das Erschliessungskonzept gemäss Grundordnung basiert auf dem früheren Quartierplan Tgariel/Ruast. Aufgrund der nun vorliegenden Bebauungs- und Parzellierungsstudien kann auf den westlichen Teil dieser Zufahrtsstrasse ohne weiteres verzichtet werden. Dieser Teil und der früher geplante Einlenker (Zone übriges Gemeindegebiet

auf Parz. Nr. 668) sollen deshalb der Wohnmischzone zugewiesen werden. Diese Flächen ermöglichen wesentliche Verbesserungen für die künftige Bebauung und Parzellierung im Bereich der Kirchgemeindeparzelle Nr. 668.

3.2 Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung

Dieser Bereich ist bereits auf dem Rest der Liegenschaft Nr. 677 festgesetzt und entspricht der heutigen Nutzung als Ferienwohnheim.

3.3 Objektschutz

Die zwei markanten Naturobjekte sollen mit der baulichen Nutzung nicht zerstört sondern verlegt werden.



3.4 Allgemeine Planungsinstrumente

3.4.1 Baulinie

Ebenfalls aus dem alten Quartierplan Tgariel/Ruast stammen die geltenden Baulinien entlang der Strassen. Um eine dichte Bebauung und effiziente Baulandnutzung zu gewährleisten wird die Baulinie entlang der geplanten Strasse (Parz. Nr. 3973) ganz aufgehoben. Die Werkleitungen sind im Bereich der geplanten Strasse bereits vorhanden, so dass sich ein Baulinienbereich erübrigt. Der Baulinienabstand entlang der bestehenden Strasse im Westen soll aus dem gleichen Grund um einen Meter reduziert werden. Damit ist eine Angleichung an die benachbarten, bebauten Parzellen gewährleistet.

3.4.2 Folgeplanpflicht

Die bestehende Arealplanpflicht wird aufgehoben und die Quartierplanpflicht wird für den bereinigten Perimeter neu festgesetzt.

3.4.3 Etappierung und Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Entwurf für die Landumlegung resultieren acht Bauparzellen im Eigentum der Kirchgemeinde und zwei Bauparzellen im Eigentum der politischen Gemeinde. Ziel dieser Eigentümer ist eine bauliche Nutzung innert fünf bis sieben Jahren (jährlich zwei neue Wohnbauten von Einheimischen). Eine weitergehende Nutzungs-Etappierung dieser verfügbaren Bauplätze ist deshalb nicht angezeigt. Eine kurzfristige Etappierung über den Bau der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan vorgesehen.

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 666, 677, 4005 und 4900 haben noch keine gesicherten Bauabsichten. Hier ist deshalb eine Terminierung des Nutzungsanspruches angezeigt. Sie wird mit Art. 3a im Baugesetz ergänzt. Die Baugrundstücke können jederzeit bebaut werden. Wenn die Parzellen der Gemeinde und der Kirchgemeinde bebaut sind, wird die Gemeinde zu entscheiden haben, wo und wie sie wieder genügend neue Einheimischenbauplätze verfügbar macht. Wenn diese Bauparzellen noch unbebaut sind, und die Eigentümer sie nicht für den heute vorgesehenen Zweck zur Verfügung stellen wollen, kann die Gemeinde frühestens in acht Jahren deren entschädigungslose „Auszonung“ durchsetzen, damit sie anderweitig ein neues Angebot schaffen kann (Kompensationsflächen).

Die Liegenschaft 3643 war bereits vor der Revision 2015 rechtskräftige Bauzone und deren Eigentümer haben die entsprechenden Erschliessungsbeiträge aus dem Quartierplan Tgariel/Ruast bezahlt. Betreffend Mobilisierung gelten deshalb die aktuellen Bestimmungen des Baugesetzes wie für alle übrigen ungenutzten Bauplätze in der Gemeinde (Art. 3).

4. Änderung Genereller Erschliessungsplan

Gemäss Forderung vom Amt für Raumentwicklung im Vorprüfungsverfahren wird der Plan auf die Teilpläne für Verkehr und Ver- und Entsorgungsanlagen aufgeteilt.

a) Verkehr

Auf die Aufhebung eines bestehenden Erschliessungsstrassenteilstückes wurde in Kap. 3.1 eingegangen. Zusätzlich werden die neuen, geplanten Erschliessungsstrassen erfasst.

Das im Generellen Erschliessungsplan enthaltene, geplante Zufahrtsrecht für den bereits bebauten Teil der Parz. Nr. 4005 ist gemäss Grunddienstbarkeitsvertrag erstellt und wird neu als private Erschliessungsstrasse festgesetzt.

b) Werkleitungen

Die Feinerschliessung der Werkleitungen wird angepasst an die geplanten neuen Verhältnisse ergänzt und angepasst.

5. Ergänzungen Baugesetz

Die Ergänzung ist in Kap. 3.4.3 erläutert.

6. Festsetzungsverfahren

Der Entwurf der Teilrevision wird dem Amt für Raumentwicklung im März 2018 zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Bericht vom 30.04.18 sind die Inhalte zulässig. Formell musste die Darstellung verbessert werden.

Der Entwurf wurde den Betroffenen anlässlich einer Orientierungsveranstaltung am 25. Mai 2018 vorgestellt. Sie erhielten alle Akten für eine 2. Vernehmlassung per Ende Juni. Am 27. Juni standen der Gemeindepräsident und die Planerin für persönliche Gespräche zur Verfügung. Die Resultate der Vernehmlassung sind in die Vorlage eingeflossen.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Sommer 2018. Am 30. November 2018 konnte die Vorlage unverändert der Einwohnerversammlung unterbreitet werden. Sie wurde vorbehaltlos und ohne Gegenstimme genehmigt.

7. Planungsmittel

Diese Teilrevision umfasst folgende Planungsmittel:

Plan Nr. 216.zgp18: Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Plan Nr. 216.gepv18: Genereller Erschliessungsplan – Verkehr 1:1000

Plan Nr. 216.gep18: Genereller Erschliessungsplan – Ver- und Entsorgung 1:1000

Ergänzung Baugesetz Art. 3a

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Laax, 5.07.2018/3.12.2018

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob