

Kanton Graubünden
Gemeinde Breil/Brigels

Revision der Ortsplanung

Änderung des Zonen- und
Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000
Danis/Tavanasa und Anpassung des Baugesetzes

Erläuterungsbericht

523-8 Gr We/22.02.93/15.04.93

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Aurelio Casanova
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL

Via Santeri 1
7130 Illanz
Telefon 081 / 925 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis / Mustér
Telefon 081 / 947 49 09

Inhaltsverzeichnis

Bericht

1	Einleitung	2
2	Die Änderungen der Zonenordnung gegenüber der von der Einwohnerversammlung am 29. Juni 1991 beschlossenen Fassung	2
2.1	Nicht genehmigtes Beizugsgebiet der Quartierplanung Plaun Danis	2
2.2	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	2
2.3	Zweite Nutzungsetappen	3
2.4	Die Änderungen im einzelnen	3
2.5	Flächenbilanzen	5
2.6	Die Änderungen des Baugesetzes	5
3	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	6
3.1	Kantonale Vorprüfung	6
3.2	Öffentliche Auflage	6
3.3	Neue Flächenbilanz	7
3.4	Beschlussfassung	7
4	Schlussbemerkung	7

Beilagen:

- 1 Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 aufgrund der Quartierplanung Plaun Danis
 - 2 Vorprüfung des Amtes für Raumplanung vom 6. April 1993
-

1 Einleitung

Mit Beschluss vom 7. April 1992 sind von der Regierung des Kantons Graubünden einzelne Bauzonen nicht genehmigt worden. Die Gemeinde Breil/Brigels wurde angewiesen, die Zonenpläne für diese Gebiete zu überarbeiten und dabei Bauzonenreduktionen im Umfang von mindestens 5 ha vorzunehmen. Im weiteren wurde auch das ganze Beizugsgebiet der rechtskräftigen Quartierplanung Danis von der Genehmigung ausgenommen, um die Zonenordnung an die Vorgaben der Quartierplanung anzupassen. Da dadurch in Danis nur noch sehr wenig baureifes Land verfügbar ist, soll in einem ersten Schritt der Zonenplan für das Teilgebiet Danis/Tavanasa bereinigt werden.

Die geforderten Baugebietsreduktionen von 5 ha müssen vorwiegend in den von der Genehmigung ausgeschlossenen Gebieten vorgenommen werden. Um diese schwierige Planungspflicht erfüllen zu können, scheint es der Behörde jedoch notwendig, auch die genehmigte Bauzone noch einmal zu überprüfen. Ziel ist es, Gebiete zu finden, die sich für eine Überbauung nicht eignen oder Parzellen, die voraussichtlich in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren nicht überbaut werden sollen. Für solche Flächen sollten im öffentlichen Interesse geeignete Anpassungen der Zonenordnung vorgenommen werden.

Die beauftragte Planungskommission hat eine Beurteilung der Baugebiete von Danis/Tavanasa vorgenommen und einen Entwurf für die notwendigen und zusätzlich möglichen Zonenplanänderungen erarbeitet. Nach Verabschiedung durch den Vorstand werden diese Planungsakten nun öffentlich aufgelegt.

2 Die Änderungen der Zonenordnung gegenüber der von der Einwohnergemeinderatssitzung am 29. Juni 1991 beschlossenen Fassung

2.1 Nicht genehmigtes Beizugsgebiet der Quartierplanung Plaun Danis

Für das Beizugsgebiet der Quartierplanung ist im September 1992 unabhängig von der Ortsplanungsrevision ein Entwurf für eine zweckmässige Zonenordnung erarbeitet worden. Beilage 1 enthält eine detaillierte Erläuterung der vorgesehenen Änderungen. Die Auflageakten halten sich grundsätzlich an diesen Entwurf. Einzige Ausnahme ist die vorgeschlagene Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen im Bereich der Wohnzone 2. Auf diese Spezialbauzone wird im nächsten Kapitel eingegangen.

2.2 Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

Diese Spezialbauzone erlaubt keine anrechenbare Bruttogeschossfläche. Es dürfen also keine Wohn- oder Gewerbebauten erstellt werden. Holzschöpfe, Garagen und ähnliches sind jedoch zulässig. Diese Zone ist zweckmässig, wo im Umschwung einer Liegen-

schaft theoretisch noch ein Wohngebäude Platz hätte, jedoch aufgrund der heutigen Nutzung (Gartenanlage usw.) eine Überbauung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Solche Flächen müssen für die Berechnung der Wohnbauzonenreserve voll mit einbezogen werden und bilden damit ein nicht nutzbares Baulandpotential, welches wiederum durch Baulandreduktionen andernorts ausgeglichen werden muss. Für solche Flächen bietet sich diese neue Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen an, da sie der tatsächlichen Nutzung entspricht. Durch den Entzug der Ausnützung müssen sie so bei der Berechnung der Wohnbauzonenreserve nicht mehr berücksichtigt werden.

2.3 Zweite Nutzungsetappen

Bauzonen der zweiten Nutzungsetappen bilden die längerfristige Baulandreserve. Sobald in der Gemeinde wieder ein Baulandbedarf ausgewiesen ist, können diese Gebiete in die erste Nutzungsetappe umgezont werden. Die Genehmigung durch die Regierung ist notwendig. Die zweite Nutzungsetappe ist in Art. 45 des Baugesetzes beschrieben, wobei Abs. 3 durch die Gemeinde noch zu überarbeiten sein wird, da sich die Regierung mit dem festgelegten Überbauungsstand von 70 % nicht einverstanden erklären konnte. Wo in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren die bauliche Nutzung einer Parzelle ausgeschlossen werden kann, sollte, im öffentlichen Interesse, dieses Gebiet einer zweiten Nutzungsetappe zugeordnet werden. Die Flächen der zweiten Nutzungsetappe müssen bei der Berechnung der Wohnbauzonenreserve nicht berücksichtigt werden.

2.4 Die Änderungen im einzelnen

2.4.1 Tavanasa

- Umzonung von ca. 250 m² Dorfzone in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen (Parzellen oder Parzellenteile Nr. 3189 und 3192):

Die Parzellen Nr. 3189 und 3192 sind ausserordentlich steil, zum Teil felsig und durch eine Mauer vom Strassenraum abgetrennt. Eine Überbauung wäre mit enormem Aufwand verbunden und ist deshalb weitgehend auszuschliessen. Das bestehende Ökonomiegebäude soll jedoch künftig auch für einen anderen Zweck genutzt werden können, es wird deshalb in der Dorfzone belassen.

- Umzonung von ca. 1700 m² Dorfzone in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen (Parzellen oder Parzellenteile Nr. 3170, 3171, 3175, 3176, 3177 und 3181):

Es handelt sich weitgehend um unüberbautes Gelände zwischen dem RhB-Trasse und der Häuserzeile entlang der Dorfstrasse. Diese theoretische zweite Bautiefe scheint aus verschiedenen Gründen nicht sehr zweckmässig:

- a) Die strassenmässige Erschliessung ist nicht überall gegeben und wäre allenfalls auch schwierig zu lösen.
- b) Eine zweite Bautiefe würde der Siedlungsstruktur des reinen Strassendorfes von Tavanasa widersprechen.
- c) Unmittelbar neben den Gleisanlagen der RhB ist die Wohnqualität eingeschränkt.
- d) Diese Flächen gehören zum Umschwung der bestehenden Liegenschaften.

2.4.2 Danis

- Umzonung der unüberbauten Gartenflächen (ca. 1'300 m²) der Parzellen Nr. 2952, 2953, 3098 sowie 3966 in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen:

Es wird davon ausgegangen, dass auf diesen Parzellenteilen keine weiteren Wohnbauten vorgesehen werden. Damit wäre es zweckmässig, diese theoretisch überbaubaren Flächen der Wohnbauzonenbilanz zu entziehen.

- Zweite Nutzungsetappe von ca. 1'000 m² auf Parzelle Nr. 2959:

Es ist im Interesse der Gemeinde, einer vollständigen Überbauung dieser Parzelle vorläufig entgegenzuwirken. Diese Parzelle grenzt an das Schulhausgrundstück und sollte in dieser Lage grundsätzlich freigehalten werden. Die Behörde möchte dieses Bauland deshalb der zweiten Nutzungsetappe zuweisen, womit es erst in einem nächsten Planungszeitraum baureif gemacht werden könnte.

- Zweite Nutzungsetappe von ca. 2'000 m² für die Parzellen und Parzellenteile Nr. 2939, 2944, 2943, 2945 und 2946:

In diesem Gebiet erachtet es die Baubehörde als sehr unwahrscheinlich, dass innerhalb der nächsten Jahre Bauvorhaben zur Diskussion stehen könnten. Es handelt sich teilweise um den Umschwung und um Obstanlagen der bestehenden Liegenschaften. Die strassenmässige Erschliessung dürfte sich zum Teil recht schwierig gestalten. Mit der Umteilung in die zweite Nutzungsetappe wäre dieses Land als längerfristige Baulandreserve zu betrachten.

- Zweite Nutzungsetappe für die Parzellen Nr. 2893, 2894, 2998, 2999 und 3000 (ca. 2'100 m²):

Aufgrund der Topographie, die angrenzende Lage an die Gefahrenzone im Norden und durch die eingeschränkte Lage zwischen Wald und Strasse ist die Wohnqualität für diese Parzellen sehr bescheiden. Eine Überbauung scheint aus heutiger Sicht deshalb nicht realistisch zu sein, deshalb sollte dieses Gebiet ebenfalls als langfristige Reserve zurückgestellt werden.

- Umzonungen in zweite Nutzungsetappe im Beizugsgebiet der Quartierplanung Plaun Danis (siehe Beilage 1, Kap. 5)

2.5 Flächenbilanzen

Der vorliegende Entwurf sieht folgende Bauzonenreduktionen vor:

Umzonung in Zonen der 2. Nutzungsetappe im Beizugsgebiet der Quartierplanung Plaun Danis:	ca. 13'900 m ² ¹⁾
Umzonung in Zonen der 2. Nutzungsetappe im übrigen Gebiet:	ca. 5'100 m ²
Umzonung in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen:	<u>ca. 3'250 m²</u>
Gesamt	<u>ca. 22'250 m²</u>

- ¹⁾ Die Bauzone muss aufgrund der Quartierplanung jedoch um ca. 4'500 m² vergrössert werden.

2.6 Die Änderungen des Baugesetzes

Für die neue Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen wird ein entsprechender Baugesetzartikel Nr. 55a ergänzt.

Die Vorschriften über die maximale Anzahl von Pflichtparkplätzen in der Dorfzone soll auch für die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen gelten. Art. 30 Abs. 3 soll entsprechend ergänzt werden.

Die neu vorgesehene Dorferweiterungszone wird in Art. 49a umschrieben.

Das Zonenschema (Art. 56) wird mit den notwendigen Bestimmungen für die beiden neuen Bauzonentypen ergänzt. Im weiteren werden diverse Verweise auf Artikelnummern berichtigt.

Aufgrund der Vorgaben der Quartierplanung Plaun Danis wird in Art. 57 eine Ergänzung betreffend Baulinien gemacht.

3 Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

3.1 Kantonale Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht ist in Beilage 2 ersichtlich. Die vorgesehenen Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes Danis/Tavanasa sowie des Baugesetzes werden grundsätzlich gutgeheissen.

Die Baugebietsreduktion von ca. 2.2 ha entspricht dem für Danis/Tavanasa als vernünftig erachteten Anteil. Dem Wunsch bezüglich Anpassung von Art. 35 Abs. 3 bezüglich Nutzungsetappierung (nicht genehmigt gemäss Regierungsbeschluss vom 7. April 1992) soll jedoch erst mit der Bereinigung des Zonenplanes für das Dorfgebiet von Breil nachgekommen werden. Dass gemäss Regierungsbeschluss eine Prozentregelung in der Grössenordnung von 80 % vorzusehen sein wird, ist jedoch bekannt.

Die vorläufige Ausnützungsziffer von 0.8 für die Dorfzone wird informationshalber im Zonenschema ergänzt.

3.2 Öffentliche Auflage

Die Akten waren vom 5. März bis 5. April 1993 öffentlich aufgelegt. Am 13. März fand zusätzlich eine Auskunftserteilung statt. Da auch für Gebiete Änderungen vorgesehen waren, wo die Zonenordnung 1992 genehmigt worden war, wurden die betroffenen Eigentümer schriftlich über die Auflage informiert.

Es gingen insgesamt vier Wünsche und Anregungen ein, welche folgende Änderungen zur Folge hatten:

- Umzonung der Parzellen Nr. 2988 und 2999 von Wohnzone, 2. Nutzungsetappe, in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen (Aufgrund der Platzverhältnisse und des bestehenden Ökonomiegebäudes ist eine weitergehende Nutzung unrealistisch.)
 - Belassen der Parzelle Nr. 2893 in der 1. Etappe (Die Parzelle ist vom Eigentümer vollständig erschlossen und für eine Überbauung vorbereitet worden.)
 - Belassen der ganzen Parzelle Nr. 2959 in der 1. Etappe (Diese Parzelle wurde aufgrund eines Bauvorhabens inzwischen im Rahmen der notwendigen Erbteilung parzelliert. Hierbei war vom 1992 genehmigten Zonenplan ausgegangen worden.)
 - Belassen von Parzelle Nr. 2943 in der 1. Etappe; Umzonung der Teilparzelle Nr. 2946 in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen; Umzonung von Parzelle Nr. 3923 in die 2. Nutzungsetappe (Da für die Parzelle Nr. 2943 ein konkretes Bauvorhaben besteht, wurden im Einverständnis des Eigentümers diese Änderungen vorgenommen.)
-

3.3 Neue Flächenbilanz

Umzonung in Zonen der 2. Nutzungsetappen im Bezugsgebiet der Quartierplanung Plaun Danis	ca. 14'900 m ²
Umzonung in Zonen der 2. Nutzungsetappe im übrigen Gebiet	ca. 2'300 m ²
Umzonung in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	<u>ca. 3'800 m²</u>
Gesamt	<u>ca. 21'000 m²</u>

Das Planungsziel der Behörde für die Bauzonenanpassung in Danis/Tavanasa kann damit in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Genehmigungsbehörde erreicht werden.

3.4 Beschlussfassung

Am 14. Mai 1993 ist die Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes Danis/Tavanasa mit den zugehörigen Änderungen des Baugesetzes von der Einwohnerversammlung Breil/Brigels beschlossen worden.

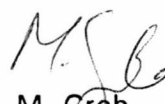
4 Schlussbemerkung

Die Gemeindebehörde, die Planungskommission und die Planerin möchten an dieser Stelle den betroffenen Eigentümern in Danis/Tavanasa für ihr Verständnis recht herzlich danken. Es ist darauf zu hoffen, dass für die Bearbeitung der weiteren Teilgebiete ebenfalls mit der Unterstützung der Bevölkerung und dem Verständnis seitens der Genehmigungsbehörde gerechnet werden darf.

Ilanz, 22.02.93/15.04.93
523-8 Gr We

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:


M. Grob