

Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung

Änderungen Zonen- und Genereller
Gestaltungsplan Siedlungsgebiet (TR08)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
1.1 Sportanlagen Mutteins	3
1.2 Umzonungen Brigels Dorf	3
1.3 Aufhebung Baulinien	3
2. Änderungen Zonenplan Mutteins.....	4
3. Umzonungen Parz. Nr. 863 und 866 Brigels Dorf	4
4. Umzonung Parz. Nr. 3687 und 3690 Brigels Dorf.....	5
5. Aufhebung Baulinien	6
6. Verfahren	6

Anhang

Anhang 1: Schreiben der Eigentümer der Parz. Nr. 863 und 866

Anhang 2: Schreiben der Eigentümer der Parz. Nr. 3687 und 3690

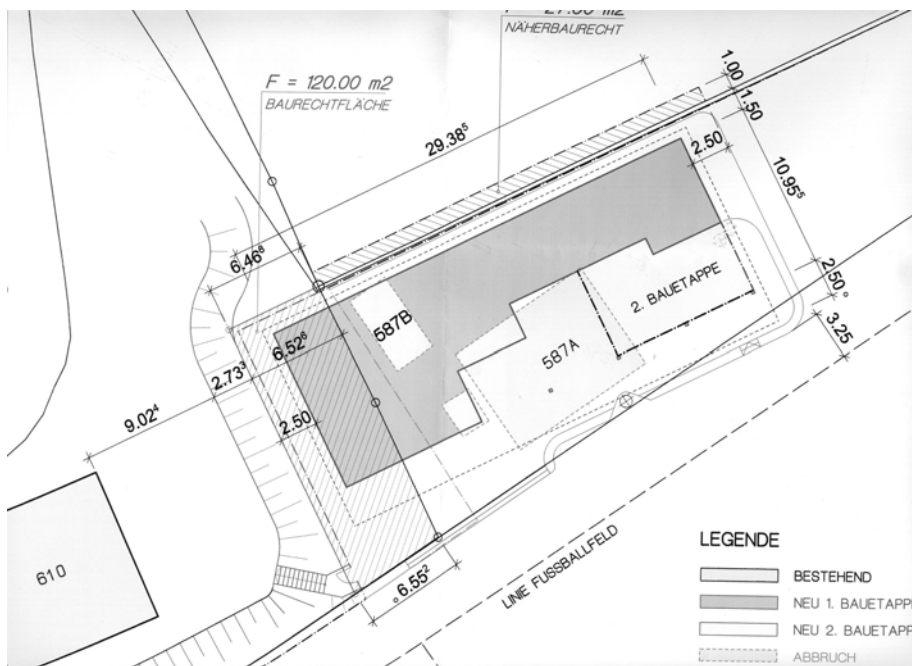
Anhang 3: Auswirkungen der Hochspannungsleitung (NISVO)

1. Anlass

1.1 Sportanlagen Mutteins

Die Clubbauten des Sportvereins Danis/Tavanasa genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr und müssen ersetzt und vergrößert werden. Die bestehenden Bauten liegen heute in der Landwirtschaftszone, angrenzend an den Fussballplatz, welcher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist. Das die Clubbauten nicht ebenfalls in der Bauzone liegen ist wohl ein Versehen, dass im Rahmen der letzten Teilrevisionen unbemerkt blieb.

Das Projekt:



1.2 Umzonungen Brigels Dorf

Mit Schreiben vom 28. Mai 2008 stellen die Eigentümer der Parz. Nr. 863 der Gemeinde Antrag, den Ökonomietrakt auf dieser Parzelle ebenfalls der Dorfzone zuzuweisen. Ziel ist die Umnutzung zu einer rollstuhlgängigen Wohnung und Nebennutzflächen. Die zusätzliche Einzonung von ca. 300 m² Bauzone kann im westlichen Teil der Parzelle flächengleich kompensiert werden. Die Gemeinde kann den Begründungen folgen und den Absichtserklärungen zustimmen. Das Schreiben der Eigentümer ist im Anhang 1 beigelegt.

Mit Schreiben vom 12. August 2008 erbaten die Eigentümer die Umzonung der Parz. Nr. 3687 und 3690 (siehe Anhang 2)

1.3 Aufhebung Baulinien

Die Eigentümer der Parz. Nr. 831, 832 und 833 benötigen für die Wohnnutzungen auf ihren Nachbarparzellen Nr. 848 und 3899 zusätzliche Parkplätze und möchten eine Garage erstellen. Im Generellen Gestaltungsplan ist eine Baulinie festgelegt worden, da das

Nachbargebäude auf der gemeinsamen Grenze erstellt wurde. Die Eigentümer beantragen die Aufhebung der Baulinie.

2. Änderung Zonenplan Mutteins

Der zur Abparzellierung vorgesehene Bereich mit den Neubauten wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das Projekt beansprucht im Westen 120 m² von der bisherigen Gewerbezone. Diese Fläche, sowie weitere 720 m² von der bisherigen Landwirtschaftszone, werden umgezont.



Zonenplanänderung Mutteins:

-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (neu, bisher Gewerbezone und Landwirtschaftszone)
-  Aufstufung Empfindlichkeitsstufe ES III

Legende Zonenplan (Hinweis):

-  Kraftwerkzone
-  Wohn- und Gewerbezone
-  Gewerbezone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Landwirtschaftszone
-  Zone übriges Gemeindegebiet

Die bisherige und die neue ZöBA für die Sportanlagen in Mutteins, wird in die Empfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft.

3. Umzonungen Parz. Nr. 863 und 866 Brigels Dorf

Der Ökonomietrakt wird neu der Dorfzone zugeteilt. Der südlich angrenzende Bereich wird der Zone für Grünflächen zugewiesen. Die Freihaltung in dieser neuen Bauzone gemäss Art. 30 des kantonalen Raumplanungsgesetzes steht im Vordergrund und entspricht damit den Zielsetzungen. Aus diesem Grund werden neu auch die bisherige Freihaltezone (Nichtbauzone) und die zur Kompensation vorgeschlagene Fläche von Parz. Nr. 866

(bisher Dorfzone) der Zone für Grünflächen zugewiesen. Damit entsteht eine einheitliche Zonenordnung. Die Baulinie auf Parz. Nr. 866 (gemäss Generellem Gestaltungsplan) kann mit den neuen Vorgaben aufgehoben werden.

Änderungen Parz. Nr. 863 und 866 (Brigels Dorf):



Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan:

- Dorfzone (bisher Landwirtschaftszone)
- Zone für Grünflächen (KRG Art. 30) (bisher teilweise Dorfzone, Freihaltezone und Landwirtschaftszone)
- Baulinie aufheben

Legende Zonen- und Genereller Gestaltungsplan (Hinweis Bereich Parz. Nr. 863):

- Dorfzone
- Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen
- Landwirtschaftszone
- Erhaltungsbereich
- Anpassungsbereich

Der Neueinzonung von 301 m² steht eine Auszonung von 282 m² gegenüber. Die Bauzonengrösse verändert sich damit unerheblich.

Hinweise:

Die Erhaltungsbereiche werden unverändert belassen. Damit wird gewährleistet, dass die neuen Bauten und Anlagen ortbaulich gut eingepasst werden.

Die Fruchtfolgefläche gemäss kantonalem Richtplan ist im Bereich der neuen Dorfzone geringfügig anzupassen. Die Fruchtfolgeflächen sind im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1: 10'000 der Gemeinde als Hinweis dargestellt und werden im Rahmen künftiger Plannachführungen entsprechend angepasst.

4. Umzonung Parz. Nr. 3687 und 3690 Brigels Dorf

Der Bereich des baugewerblichen Betriebes ist der Gewerbe- und Wohnzone zugeteilt. Der Betrieb ist zwischenzeitlich eingestellt worden und die Eigentümer haben bei der Gemeinde die Umzonung in die umliegende Dorferweiterungszone 3 beantragt, da keine gewerblichen Ersatzbauten geplant sind. Sie möchten im Jahr 2009 die alten Gewerbebauten abbrechen und Wohnüberbauungen wie auf den Nachbarparzellen realisieren.

Die Gemeinde hat in Mutteins an geeigneter Lage genügend Reserven an gewerblichen Bauzonen. Tatsächlich ist die gewerbliche Insel im Dorzentrum weder von der Lage noch vom Ortsbild her für neue Gewerbebauten geeignet. Ein Bedarf ist nicht gegeben. Der Vorstand hat deshalb entschieden, dem Gesuch zu entsprechen und der Einwohnerschaft eine Umzonung vorzuschlagen.

5. Aufhebung Baulinien gemäss Generellem Gestaltungsplan

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 866 wird gelöscht (vgl. Kap. 4)

Für das Projekt einer Garagierung im Bereich der Parz. Nr. 831 – 834 wurden mit Beizug der Gestaltungsberatung verschiedene Varianten geprüft und mit den Eigentümern und Anstössern besprochen. Der mit Baulinie verfügbare Bereich ist ortsbaulich für ein Gebäude ungeeignet. Der geplante, eingeschossige Bau soll möglichst nahe und senkrecht bezüglich dem Wohnhaus auf der Nachbarzelle angeordnet werden. So kann der verbleibende Garten gefasst und gegenüber dem Strassenraum abgegrenzt werden. Eine ortsbaulich bessere Lösung bedingt die Aufhebung der Baulinie. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da gute Parkierungs- und Garagierungslösungen im engen Dorfkern generell anzustreben sind.

6. Verfahren

Im Juli 2008 sind dem Amt für Raumentwicklung die Revisionspunkte in Mutteins und im Bereich der Parz. Nr. 863 und 866 zur Vorprüfung eingereicht worden. Das im August eingegangene Begehren zur Umzonung der Gewerbe- und Wohnzone wurde umgehend nachgereicht. Der Bedarf zur Aufhebung der Baulinie auf den Parz. Nr. 831ff ergab sich erst im Laufe des Septembers und wurde für die Mitwirkungsaufgabe in die Revisionsvorlage integriert.

Das Verfahren zur Berichtigung der Ortsplanung in Mutteins wird gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren durchgeführt, damit alle notwendigen Bewilligungen im Herbst vorliegen.

Vorbehalt zum Bauvorhaben in Mutteins:

Das Amt für Raumentwicklung macht im Vorprüfungsbericht darauf aufmerksam, dass im Hinblick auf die geplanten Bauten beim Sportplatz (Kiosk/Küche/Büro) offene Fragen betreffend Auswirkungen der Hochspannungsleitungen gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung bestehen. Die Gemeinde wird diese Fragen klären und spätestens mit dem Genehmigungsgesuch die notwendigen Angaben nachreichen. Die Unterlagen sind im Anhang 3 beigelegt. Die geringfügige Überlappung betrifft den minimalen Grenzabstandsbereich.

Laax, 5.11.2008

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob