

Gemeinde Breil/Brigels

Teilrevision Ortsplanung

Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungs-
plan Plaun Danis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	3
3. Nachhaltige Siedlungsentwicklung	4
3.1 Leitbild Leitbild, Zielvorstellungen	4
3.2 Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept in städtischen Räu- men sowie in Agglomerationen und Tourismusräumen	4
3.3 Bedarfsnachweis	4
3.4 Gestaltungs- und Erschliessungskonzept	5
3.5 Keine andern Überwiegenden Interessen werden berührt.....	5
3.6 Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulands	5
4. Verfahren.....	5

Anhang

Anhang 1: Überbauungsstand Bauzonen Fraktion Danis 1:2000

Anhang 2: Standortdatenblatt NISV

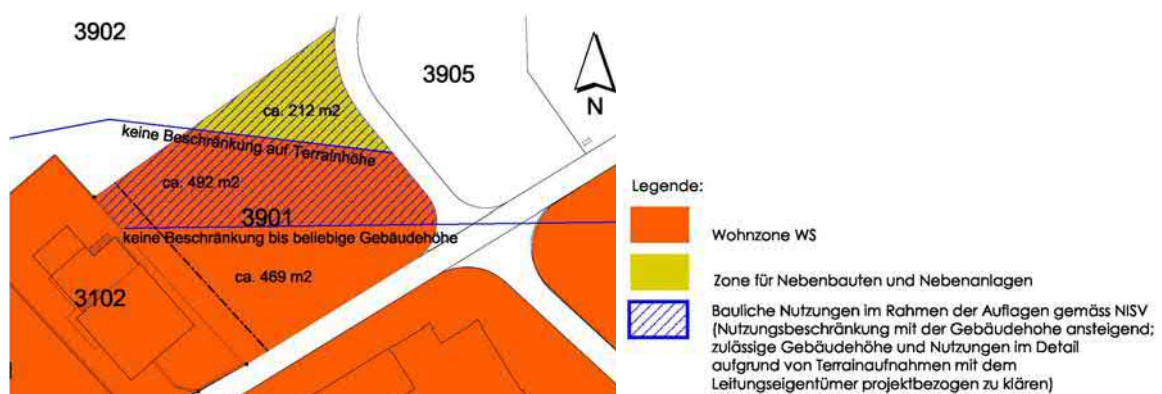
1. Anlass

Der Gemeindevorstand Breil/Brigels hat seit einigen Monaten Anfragen betreffend Baulandparzellen für Einheimische in der Fraktion Danis. Nachdem in der bestehenden Bauzone keine Liegenschaften verfügbar sind, kann der Bedarf nur über Wiedereinzonungen im Bereich der Bauzone, 2. Nutzungsetappe gedeckt werden (Land der Kirchgemeinde und verfügbares Privatland). Nachdem die Bearbeitung der laufenden Gesamtrevision vorerst zurückgestellt werden musste (bis die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative genauer analysiert und in eine neue Strategie für die kommunale Siedlungsentwicklung umgesetzt werden können), hat der Gemeindevorstand diese Teilrevision beschlossen, damit das notwendige Baulandangebot rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden kann.

2. Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Für die Deckung der bestehenden Anfragen werden die Parzellen Nr. 3901 (Teilparzelle), 3915, 3917 und 3129 der Wohnzone 2 zugewiesen. Diese Liegenschaften waren bis 1993 Teil der Bauzone. Aufgrund der Redimensionierungsforderungen vom Kanton waren sie damals der 2. Nutzungsetappe zugewiesen worden. Die Parz. Nr. 3915 wurde von einem ehemaligen Einwohner aus Danis erworben, der seinen Wohnsitz wieder hierher verlegen will. Die Kirchgemeinde hatte jedes Jahr Anfragen für Bauplätze in Danis. Ihre Liegenschaften in Brigels Dorf sprechen potenzielle Zuzüger von Danis nicht an.

Eine Interessentin ist bereits seit längerem an den Abklärungen betreffend eine Bebauung der Parz. Nr. 3901. Diese Liegenschaft Nr. 3901 liegt im Einflussbereich der Starkstromleitung. Eine Nutzungsbeschränkung war bereits mit den früheren Planungen festgesetzt worden. Im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung wurde eine spezielle auf diese Vorgaben abgestimmte Gesamtüberbauung (Verdichtung mit Nutzungstransport) entwickelt. Mit der Umetappierung im Zonenplan 1993 ist die zulässige BGF für den bebaubaren Parzellenteil im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt worden. Zwischenzeitlich sind neuere, veränderte Rahmenbedingungen aus dieser Leitung verfügbar. Mit dem Werkeigentümer wurden die wesentlichen Auflagen bereits im Jahr 2011 abgeklärt:



Die Zonenplanänderung sieht nun einen Bereich mit Wohnzone 2 vor. Teilweise werden hier Höhenbeschränkungen nötig sein. Wo eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, wird eine Teilfläche der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Im Detail wird ein Bebauungs- und Nutzungskonzept projektbezogen mit dem Werkeigentümer abzusprechen sein.

Standortdatenblatt NISV

Im Rahmen der Vorprüfung wird das Standortdatenblatt des Werkeigentümers verlangt. Die Unterlagen liegen im Anhang 2 bei. Der Hinweis auf die Beschrän-

kungen gemäss NISV wird gemäss Vorschlag vom ANU und gemäss Unterlagen des Werkeigentümers präzisiert. Der Hinweis wird zusätzlich auf der ebenfalls tangierten Parz. Nr. 3129 ergänzt.

Baulinien

Gegenüber der Quartierstrasse im Süden der Parz. Nr. 3901 gilt heute eine Baulinie im Abstand von 5 m. Sie wird auf 3 m reduziert damit die bebaubare Fläche optimiert werden kann. Die Baulinien aus dem Quartierplan Danis auf den Parz. Nr. 3129, 3915 und 3917 sind unbestritten und werden neu festgesetzt.

Flächenbilanz

Die Wiedereinzonungen gemäss Teilrevision umfassen eine Fläche von 0.4 ha (Wohnzone 2). Davon ist ein Viertel infolge NISV nur beschränkt nutzbar. Die mit der Teilrevision neugeschaffenen Baulandreserven betragen effektiv ca. 0.3 -0.35 ha.

3. Nachhaltige Siedlungsentwicklung

3.1 Leitbild, Zielvorstellungen

Das Leitbild der Gemeinde Brigels wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung bearbeitet. Für die Fraktion Danis bleiben die Vorgaben trotz Zweitwohnungsinitiative weitgehend unverändert. Danis eignet sich gut als Wohnort für Pendler bis in die Agglomeration Chur. Mit dem Anschluss an die A19 und aus der Nähe zum Bahnhof Tavanasa ergeben sich gute Verkehrsverbindungen. Ein breites Angebot an öffentlichen Einrichtungen (Schule, Sportanlagen, Volgladen, Post) bieten beste Voraussetzungen für eine ortsansässige Familie. Diese Stärken sollen gepflegt und noch weiter verbessert werden.

3.2 Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept in städtischen Räumen sowie in Agglomerationen und Tourismusräumen

Das regionale Siedlungskonzept liegt noch nicht vor, nachdem eine grundlegende Überarbeitung infolge der Zweitwohnungsthematik notwendig sein wird. Eine Abstimmung der Entwicklungsziele für die Fraktion Danis kann jedoch im Rahmen der Erfordernisse vorausgesetzt werden.

3.3 Bedarfsnachweis

Der aktuelle Überbauungsstand weist in der Fraktion Danis Wohnbauzonenreserven von 0.87 ha aus (Anhang 1). Demgegenüber steht ein Verbrauch von ca. 0.70 ha in den letzten 13 Jahren. Die nicht bebaute Parz. Nr. 3108 wurde von einer Einheimischen erworben. Sie will sie in den nächsten Jahren für den Eigenbedarf bebauen.

Der Baulandverbrauch der letzten Jahre:

Erstelle Wohngebäude (Erstwohnungen) in der Fraktion Danis (Gemeinde Breil/Brigels)
Jahre 2000 - 2012

Eigentümer	Geb. Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Parzelle
Politische Gemeinde Breil/Brigels	118-0301A	Wohn- und Geschäftshaus Danis	2010	3097
Herger-Giger Daniel	118-0651C	Einfamilienhaus Danis	2008	3002
Caduff-Cathomas Michael	118-0651A	Einfamilienhaus Plaun Tumvi	2006	4388
Schmid Anton	118-0651B	Einfamilienhaus Danis	2006	3003
Demarmels-Caduff Daniela	118-0657A	Einfamilienhaus Plaun Tumvi	2004	4294
Nay-Arpagaus Giachen	118-0313A	Einfamilienhaus Danis	2000	2943
Riedi-Lutz Martin	118-0109F	Einfamilienhaus Plaun	2000	3862

Brigels, 01.10.2012/ms

Der Bedarf ist damit für 15 Jahre nicht ganz gedeckt. Die Verfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven ist beschränkt. Im Rahmen der Gesamtrevision werden diesbezüglich geeignete Massnahmen zu treffen sein. Da es im vordringlichen Interesse der Gemeinde ist, dass geeignete, verfügbare Grundstücke kurzfristig angeboten werden können, ist der Bedarf aus ihrer Sicht gegeben. Die Einzonung der vier Bauplätze ist dringend, damit die Gemeinde Brigels diese potenziellen Einwohner halten kann.

3.4 Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Alle Grundstücke liegen im Beizugsgebiet der rechtskräftigen Quartierplanung Plaun Danis. Sie sind voll erschlossen und können zonengemäss bebaut werden.

3.5 Keine andern überwiegenden Interessen werden berührt

Es werden keine anderen Interessen berührt.

3.6 Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulands

Die Eigentümer der zur Einzonung vorgesehenen Liegenschaften sind bereit, das Bauland zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Vereinbarungen werden mit der Genehmigungsvorlage mitgeliefert. Sollten wider Erwarten bis zur Abschlussphase der Gesamtrevision nicht alle Grundstücke bebaut sein, hat die Gemeinde das Recht, im Rahmen allfälliger Erfordernisse eine entschädigungslose Auszonung vorzunehmen.

4. Verfahren

Die Vorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung im Oktober 2012 zur Vorprüfung/Stellungnahme unterbreitet. Aufgrund der Dringlichkeit wurde die Vorlage kurzfristig bereits für die Einwohnerversammlung vom 30.11.2012 traktandiert und auch beschlossen. Erst nachträglich bemerkte der Vorstand, dass der Vorprüfungsbericht einerseits noch ausstehend war und die Mitwirkungsaufgabe andererseits nicht erfolgt ist. Nach Rücksprache mit dem ARE erhielt die Gemeinde die Vorprüfungs-Stellungnahme des ANU vom 8.11.12. In der Folge wurden die verlangten Unterlagen vom Werkeigentümer der Starkstromleitung beschafft. Sie liegen im Anhang 2 bei. Die vorgesehene Einzonung ist diesbezüglich möglich. Um das Planungsverfahren korrekt abzuschliessen, erfolgte im Dezember 2012 eine kombinierte Publikation für die Mitwirkungs- und Beschwerdeaufgabe. Da zur Mitwirkungsaufgabe bis zum Ablauf der Frist keine Eingaben eingegangen sind, ist

auch die Beschwerdeauflage wirksam. Damit kann das Genehmigungsverfahren beim Kanton eingeleitet werden.

Laax, 8.10.2012/16.01.2013

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob