



Kanton Graubünden
Gemeinde Breil/Brigels

Revision der Ortsplanung

Anderung der Zonen- und Generellen Gestaltungs-
pläne Breil (Dorf), Capeder und Dardin 1:2'000
mit Anpassungen des Baugesetzes

Erläuterungsbericht

523-8 Gr We/07.06.93/25.08.93/12.10.93

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 Ilanz
Telefon 081/925 42 22
Zweibüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081/947 49 09

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Die Änderungen der Zonenordnung gegenüber der von der Einwohnerversammlung am 29. Juni 1991 beschlossenen Fassung	2
2.1	Bauzonenredimensionierung	2
2.2	Weitere Anpassungen und Änderungen des Zonenplanes	4
2.3	Die Zonenplanänderungen im Überblick	5
2.4	Flächenbilanzen	9
2.5	Die Änderungen des Baugesetzes	9
3	Festsetzungsverfahren	10
3.1	Kantonale Vorprüfung	10
3.2	Öffentliche Auflage	11
3.3	Genereller Erschliessungsplan Teilgebiet Campliun/Mirada	11
3.4	Beschlussfassung	11
4	Schlussbemerkungen	11
Beilage: Stellungnahme des Amtes für Raumplanung Graubünden zur Revision der Ortsplanung Breil/Brigels vom 9. Juli 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 weitern müssen die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen überprüft und z. T. in Zonen für öffentliche Anlagen umgezont werden.

In einer ersten Etappe ist für das Teilgebiet Danis/Tavanasa die Überarbeitung im Sinne des Regierungsbeschlusses erfolgt und durch die Einwohnerversammlung am 14. Mai 1993 beschlossen worden. Die Unterlagen sind zur Zeit bei der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung.

In der zweiten Etappe sollen nun die erforderlichen Arbeiten für das Dorfgebiet in Breil sowie die beiden Fraktionen Dardin und Capeder durchgeführt werden.

Wie in Danis/Tavanasa wird auch in diesen Gebieten sowohl die von der Regierung nicht genehmigte Bauzone wie auch die genehmigte Bauzone auf zweckmässige Redimensionierungsmöglichkeiten geprüft. Ziel ist es, Gebiete, die sich für eine Überbauung nicht eignen, oder Parzellen, die voraussichtlich in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren nicht überbaut werden sollen, zu finden. Für solche Flächen sollten im öffentlichen Interesse geeignete Anpassungen der Zonenordnung vorgenommen werden.

Die beauftragte Planungskommission hat eine Beurteilung der Baugebiete im Dorf vorgenommen und einen Entwurf für die notwendigen und zusätzlich möglichen Zonenplanänderungen erarbeitet. In den Fraktionen Dardin und Capeder erfolgen die vorgesehenen Änderungen in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern. Nach Verabschiedung durch den Vorstand werden diese Planungsakten nun öffentlich aufgelegt.

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

2.1 Bauzonenredimensionierung

2.1.1 Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

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

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 miteinbezogen 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. Der entsprechende Baugesetzartikel ist von der Gemeinde am 14. Mai 1993 beschlossen worden.

2.1.2 Freihaltezone

Der Gesetzesartikel für die Freihaltezone ist bereits rechtskräftiger Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Breil. Diese Zone wird dort festgelegt, wo im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes oder des Aussichtsschutzes die Freihaltung eines Gebietes vor Überbauung im öffentlichen Interesse ist. Es handelt sich z. B. um ortstypische Gartenanlagen.

Diese Zonenplanänderung steht bereits im Zusammenhang mit der noch vorzunehmenden Ergänzung und Überarbeitung der Generellen Gestaltungspläne für die Siedlungsgebiete. Wo diese Umzonung auch im Interesse der Baulandreduktion angezeigt ist, erfolgt sie deshalb bereits in diesem Zusammenhang.

2.1.3 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. 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.

2.1.4 Landwirtschaftszone

Wo die Bewirtschaftungsverhältnisse und die Anliegen der Landwirtschaft es zweckmässig erscheinen lassen, wird die Umzonung in Landwirtschaftszone anstelle einer der vorgenannten Lösungen gewählt.

2.2 Weitere Anpassungen und Änderungen des Zonenplanes

2.2.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Für die ZöBA im Gebiet Sun Giacun besteht in dieser Grösse kein Bedarf. Im Südwesten wird sie auf ein genügendes Mass für eine allfällige Friedhofserweiterung verkleinert.

Die für Parkieranlagen vorgesehene ZöBA im Nordosten wird in die Wohnzone W1 umgeteilt. Zwei Drittel werden der 2. Nutzungsetappe zugeordnet. Der vollerschlossene Teil (860 m²) entlang der Strasse wird der ersten Etappe zugeteilt. Das Land ist im Besitz der Kirchgemeinde, und es ist deshalb auch davon auszugehen, dass es insbesondere für einheimische Bauinteressenten verfügbar sein wird.

Die Zonenausscheidung in Plaun Rueun/Stretga wird den Bedürfnissen ebenfalls angepasst. Um die Talstation kann sie verkleinert werden, da keine Bauvorhaben bestehen. Demgegenüber wird sie südlich des Parkplatzes verändert und etwas vergrössert. Die teilweise bestockten, hügeligen Geländeteile im Nordosten sollen freigehalten werden (Freihaltezone). Die notwendigen Reserven an Bauland für eine Mehrzweckanlage (Sport- und Freizeitanlage, Tennishalle) wird in den ebenen Gebieten festgelegt.

Die Minigolfanlage wird gemäss Regierungsbeschluss in eine Zone für öffentliche Anlagen umgezont.

2.2.2 Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für die Bedürfnisse im Dorf Breil zu gross ausgeschieden. Sie steht ausserdem emissionsmässig im Konflikt mit den angrenzenden Wohn- und Dorfzonen. Sie wird redimensioniert und auf das bereits weitgehend überbaute, gewerblich genutzte Areal eingeschränkt. Die übrigen Flächen werden neu der Dorferweiterungszone zugeteilt. Sie stellt den Übergangsbereich zwischen Wohnzonen und Dorfzonen dar. Im übrigen sind für das Gewerbe bereits geeignetere Zonen in Tavana-sa/Mutteins ausgeschieden worden (Erschliessung, Emissionen).

2.2.3 Wohn- und Gewerbezone für Einheimische

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Nutzungsetappierung in der Einheimischenzone kann dort die Verfügbarkeit nicht genügend vorausgesetzt werden.

Diese Zone ist damit nicht zweckmässig ausgeschieden. Sie wird südöstlich der geplanten Quartierstrasse ebenfalls der Dorferweiterungszone (vgl. 2.2.2) zugeteilt, nordwestlich der geplanten Strasse wie die umliegenden Parzellen der Wohnzone W3.

2.2.4 Quartierplan- und Quartiergestaltungsplanpflicht

Die Quartierplanpflicht wird festgelegt, wo die heutigen Parzellierungs- und Erschliessungsverhältnisse eine zweckmässige Nutzung des Baugebietes nicht ermöglichen.

Die Quartiergestaltungsplanpflicht wird festgelegt, wo überdies spezielle Anforderungen an die Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen gestellt werden müssen.

In beiden Fällen kann eine Baubewilligung erst erteilt werden, wenn diesbezügliche Fragen im Detail abgeklärt sind, in der Regel sobald die Sondernutzungsplanung rechtskräftig abgeschlossen ist.

2.3 Die Zonenplanänderungen im Überblick

Neue Zone	Fläche [m ²]	Bisherige Zone	Parzellen Nr.	Bemerkungen, Begründungen
Breil (Dorf)				
W1 - 2. NE	2'700	W1	488, 490, 4072, 4094	periphere Lage, nicht genehmigte Bauzone, Erschliessungsgrad
W1 - 2. NE	1'150	W1	4067	periphere Lage, nicht genehmigte Bauzone, Erschliessungsgrad
LW	2'000	ZöBA	524, 525, 526T, 521T	zu grosse Reserve für Friedhofserweiterung, Ortsbildschutz (Freihaltung Umgebung der Kapelle)
W1 - 2. NE	1'600	ZöBA	572T, 605T	kein Parkplatzbedarf, Eignung als Wohnzone, insbesondere da Land der Kirchgemeinde (⇒ Einheimische)
W1	860	ZöBA	572T	
W3	270	ÜG	3631T	Fehler im Zonenplan
N	320	ÜG	3626T	Parkieranlagen
N	500	W3	3629	Gartenanlage
N	240	W3	3634	zonengemäss nicht überbaubar
W2	500	W3	3635	überbaubare Parzelle schaffen (Zusicherung im Rahmen der Quartierplanung durch Gemeinde abgegeben)
N	610	W2	3933	bestehende Nebenanlagen zu Parzelle Nr. 3932
W2 - 2. NE	1'950	W2	3653T	unerschlossen; nicht genehmigte Bauzone
W3 - 2. NE	1'840	WG - E - 2. NE	3642	Einheimischenzone wird fallengelassen, neu Wohnzone W3
W3 - 2. NE	630	WG - E	3641	unerschlossen; nicht genehmigte Bauzone (neu Wohnzone W3)
W3 - 2. NE	760	W3	3931	auf Wunsch des Eigentümers
W3	1'070	WG - E	3640	Einheimischenzone wird fallengelassen, neu Wohnzone W3
LW	260	D	296T	landwirtschaftlich genutztes Ökonomiegebäude
N	1'370	D	302T, 307T, 308, 309T	ungeeignet für neue Wohnbauten, Hauptleitung der Kanalisation durchquert das Gebiet; räumliche und erschliessungsmässige Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone
N	180	D	677T	Garage

Neue Zone	Fläche [m ²]	Bisherige Zone	Parzellen Nr.	Bemerkungen, Begründungen
N	500	D	677T	erhaltenswerte Gartenanlage
DE3 - 2. NE	1'790	WG - E - 2. NE	668	vgl. Parzelle Nr. 3642; Übergangsbereich Dorfzone/Wohnzonen (neu Dorferweiterungszone)
DE3 - 2. NE	3'780	WG - E	666, 667, 677T, 4005T	z. T. nicht genehmigt (Erschliessung fehlt); Nutzungsmöglichkeit muss für ganzen Bereich im Rahmen einer Quartierplanung optimiert werden (neu Dorferweiterungszone)
D - 2. NE	450	D	684	Umzonung in Absprache mit Eigentümer
D	600	WG - E	4005T	vgl. Parzelle Nr. 684
N	620	D	694T	bestehende Nebenbauten und Garten
N	970	D	709T, 710, 711, 714, 715	bestehende Gartenanlagen
D - 2. NE	2'440	D	708, 709T, 716T	voraussichtlich vorläufig noch landwirtschaftlich genutzt
N	250	ÜG	3676T	Bedarf für Erschliessung ungenügend abgeklärt
FZ	670	D	863T	Ortsbildschutz (Freihaltung Blick auf See und schützenswerte Wohngebäude)
N	140	LW	853T	bestehende Parkieranlagen zum Restaurant
LW	340	D	847T, 853T, 3838T	nicht überbaubar
LW	600	D	836T, 837T	bauliche Nutzung unzweckmässig/unwahrscheinlich
DE3		WG	3679T, 3680, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3690T, 3784, 3785, 4036, 4103	Bedarf an Gewerbeanteil im Dorf nicht vorhanden; Bedarf in Tavanasa, Mutteins geeignet abgedeckt; Umzonung in Dorferweiterungszone
D - 2. NE	1'600	D	753T, 3560, 3563T	periphere Lage, problematische Vorgabe für strassenmässige Erschliessung
FZ	980	D	759, 760T, 762T, 763T, 3942T	bestehende und erhaltenswerte Gartenanlagen
N	190	D	776	entspricht der aktuellen Nutzung
N	700	D	784T, 788	bestehende Garten- und Nebenanlagen
N	400	W2	771T	entspricht der aktuellen Nutzung

Neue Zone	Fläche [m²]	Bisherige Zone	Parzellen Nr.	Bemerkungen, Begründungen
N	430	D	3825	entspricht der aktuellen Nutzung
FZ	350	D	797, 1237T	bestehende und erhaltenswerte Gärten
N	700	D	1237T, 3822	z. T. aktuelle Nutzung, z. T. nicht überbaubar, erhaltenswerte Baumgruppe
N	300	D	823T, 4100T	periphere Lage, entspricht der aktuellen Nutzung
N	700	W2	879T, 881T	aktuelle und voraussichtliche Nutzung
W2 - 2. NE	1'490	W2	985	nicht genehmigt Bauzone, periphere Lage, nicht hinreichend erschlossen
N	660	W2	1294T	bestehende Gartenanlage
W2 - 2. NE	5'730	W2 - 2. EE	1298, 1299, 1300, 3586	nicht genehmigt; hohes Mass an Planungs- und Erschliessungsmassnahmen ausstehend
N	220	W2	3372	entspricht der aktuellen Nutzung
N	350	W2	1400	entspricht der aktuellen Nutzung
ZöA		ZöBA	872T, 900T, 1011, 1012, (3788)	Minigolfanlage (gemäss Regierungsbeschluss vom 07.04.92)
FZ	1'300	ZöBA	900T	Landschaftsschutz
FZ	2'300	---	900T, 999T, 1002, 1003	Landschaftsschutz
ZöBA	4'200	---	55, 900T, 950, 951, 952, 998T, 999T	Reserve für Mehrzweckanlagen, Tennis usw.; Quartiergestaltungsplanpflicht im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes
ÜG	3'260	ZöBA	899T, 900T	kein Bedarf
ZöBA	560	ÜG	897T	bestehende Anlagen (Sesselbahn)
Dardin				
D - 2. NE	1'100	D	2006T	vgl. Einleitung
Capeder				
D - 2. NE	1'200	D	2567T, 2568T	vgl. Einleitung

2.4 Flächenbilanzen

2.4.1 Reduktion der Wohnbauzonen

- Umzonung von Wohnbauzonen in Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	9'640 m ²
- Umzonung in Freihaltezone	2'000 m ²
- Umzonung in Landwirtschaftszone	1'200 m ²
- Umzonung in 2. Nutzungsetappen	<u>24'980 m²</u>
 Gesamt	 <u>37'820 m²</u>

2.4.2 Veränderung der ZöBA

Gesamthaft wird die ZöBA um 4'260 m² verkleinert.

2.4.3 Vergrösserung der Wohnbauzonen

Durch die Umzonung der ZöBA in W1 (Sun Giacun) und die Behebung eines klein Fehlers (Umzonung übriges Gemeindegebiet in W3) wird die Wohnbauzone um 1'130 m² vergrössert.

2.4.4 Zusammenfassung

Der vorliegende Entwurf sieht eine Reduktion der Wohnbauzonen um 3.67 ha vor.

2.5 Die Änderungen des Baugesetzes

2.5.1 Pendenzen aufgrund des Regierungsbeschlusses vom 7. April 1992

Art. 18 (Baubewilligung)

Abs. 4 lit a) ist nicht genehmigt worden und muss deshalb gestrichen werden.

Art. 45 (Nutzungsetappierung)

In Abs. 3 sind 70 % für die Umetappierung nicht genehmigt worden. Der Überbungsstand muss auf 80 % erhöht werden.

Art. 53 (Gewerbezone)

In Zonen mit Emissionsstufe 4 (stark störend) darf kein Wohnraum erstellt werden, der nicht unbedingt notwendig ist. Der Betriebsinhaber muss deshalb in Abs. 2 gestrichen werden.

Art. 54a (Zonen für öffentliche Anlagen)

Die Zonenbestimmung muss neu ergänzt werden.

2.5.2 Weitere Änderungen im Zusammenhang mit den Zonenplananpassungen

Art. 51 (Wohn- und Gewerbezone für Einheimische)

Mit der Zonenplanänderung im Dorfgebiet existiert in der Gemeinde keine solche Zone mehr. Die Zonenbestimmung kann deshalb gestrichen werden.

Art. 56 (Zonenschema)

In Breil(Dorf) handelt es sich um eine Dorferweiterungszone mit grösseren Verdichtungsmöglichkeiten, entsprechend den angrenzenden Zonentypen, als in Danis (vgl. auch Erläuterungsbericht zur Zonenplanänderung Danis/Tavanasa). Eine entsprechende Differenzierung zwischen der beschlossenen Zone in Danis und der neuen Zone in Breil (Dorf) wird im Zonenschema ergänzt.

Die Bestimmung für die Wohn- und Gewerbezone für Einheimische wird gestrichen.

3 Festsetzungsverfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht ist aus der Beilage ersichtlich. Die vorgesehenen Änderungen werden grundsätzlich gutgeheissen. Die mit dem eingereichten Entwurf gesamthaft angezielte Reduktion der Wohnbauzone um 3.88 ha entspricht den Vorgaben des Regierungsbeschlusses Nr. 841 (unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Zonenplanänderung in Danis-Tavanasa).

3.2 Öffentliche Auflage

Die Akten waren vom 9. Juli bis 9. August 1993 öffentlich aufgelegt. Die von Änderungen betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich informiert, und die Behörde stand zweimal für Auskünfte zur Verfügung.

Es gingen acht Wünsche ein. In der Folge mussten die im Entwurf vorgesehenen Redimensionierungen der Wohnbauzonen um insgesamt lediglich 2'110 m² vermindert werden. Es betraf dies fast ausschliesslich Grundstücke oder Grundstücksteile in den rechtskräftigen Bauzonen.

In den Kapiteln 2.3 und 2.4 sind diese Änderungen bereits berücksichtigt. Das Planungsziel kann mit der Reduktion um 3.67 ha anstelle von 3.88 ha weiterhin erreicht werden.

3.3 Genereller Erschliessungsplan Teilgebiet Campliun/Mirada

Nach Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung wurde für das Teilgebiet Campliun/Mirada zusätzlich bereits der Generelle Erschliessungsplan erarbeitet - dies im Zusammenhang mit dem ausgesetzten Genehmigungsentscheid der Regierung für diese Bauzonen infolge ungenügender Löschwasserversorgung (Regierungsbeschluss vom 7. April 1992). Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet nun das neuerarbeitete Wasserversorgungsprojekt mit einem zusätzlich vorgesehenen Reservoir. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 1994 vorgesehen.

Der Generelle Erschliessungsplan wurde vom 3. September bis 4. Oktober 1993 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Wünsche oder Anregungen ein.

3.4 Beschlussfassung

Am 8. Oktober 1993 wurden alle Planungsmittel von der Einwohnerversammlung beschlossen.

4 Schlussbemerkung

Die Gemeindebehörde, die Planungskommission und die Planerin möchten an dieser Stelle den betroffenen Grundeigentümern in Breil, Dardin und Capeder für ihr Verständnis und Entgegenkommen bei diesen Planungsmassnahmen recht herzlich danken.

Ilanz, 07.06.93/25.08.93/12.10.93
523-8 Gr We

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:



M. Grob



7001 Chur, 9. Juli 1993

Grabenstrasse 1
Telefon 081 212323
Telefax 081 212142

Gemeindevorstand

7065 Breil/Brigels

93-0247 Ra/Ba/aj

**Gemeinde Breil/Brigels
Revision der Ortsplanung, Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 25. Juni 1993 ersuchte das Ingenieurbüro Cavigelli & Partner in Ihrem Auftrage um Stellungnahme der notwendigen Ergänzungen der revidierten Ortsplanung gestützt auf den Regierungsbeschluss vom 7. April 1992.

1. Eingereichte Unterlagen

In einem ersten Teil wurde das Gebiet Danis - Tavanasa überarbeitet und mit Beschluss vom 22. Juni 1993 von der Regierung genehmigt. In einem zweiten Teil sind folgende Unterlagen zur Stellungnahme eingereicht worden:

- Änderungen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
Teilgebiet Dorf
- Änderungen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
Teilgebiet Dardin
- Änderungen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
Teilgebiet Capeder
- Änderung des Baugesetzes
- Erläuterungsbericht vom 7. Juni 1993

Da es sich um Ergänzungen im Sinne des Regierungsbeschlusses vom 7. April 1992 handelt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Vorprüfung verzichtet.

2. Aenderungen Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 Teilgebiete Dorf, Dardin und Capeder

2.1 Grösse der Wohnbauzonen

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 841 vom 7. April 1992 wurde nach der Trendprognose berechnet, dass die Wohnbaureserven um 8,5 ha zu gross sind. Unter Berücksichtigung der starken Fraktionierung der Gemeinde wurde eine Bauzonenreduktion von mindestens 5 ha festgelegt. Gemäss der Flächenbilanz des Planers sieht der vorliegende Entwurf eine Reduktion der Wohnbauzonen um 3,88 ha vor, wobei 0,96 ha in die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen, 0,2 ha in die Freihaltezone, 0,06 ha in die Landwirtschaftszone und 2,77 ha in die zweite Nutzungsetappen umgezont werden. Die rechtskräftige Bauzonenreduktion in der Fraktion Danis - Tavanasa betragen ca. 2.2 ha. Die gesamten Reduktionen der Bauzonen entsprechen den Vorgaben im Regierungsbeschlusses Nr. 841. Einschränkend muss hinzugefügt werden, dass die Verkleinerung der Bauzonen vorallem die Fraktionen betreffen und weniger im Dorf Brigels erfolgen sollen.

2.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Gesamthaft wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 0,43 ha verkleinert.

Die vorgeschlagene Aenderung des Baugesetzes (Art. 54a) verhindert das Errichten von Hochbauten in der ZöA. Die Zuweisung des Gebietes "Stretga" in die neu geschaffene ZöA ist im Sinne des Regierungsbeschlusses Nr. 841.

2.3 Uebrige in den Zonenplänen ausgeschiedene Zonen

Die Ausscheidung von Zonen für Nebenbauten und Nebenanlagen sowie die Ausscheidung von Freihaltezonen innerhalb der Bauzonen dienen der Erhaltung der Siedlungsstruktur und sind daher zu begrüßen. Obwohl die vorliegenden Pläne einige gestalterische Elemente enthalten, kann nicht von einem genügenden Gestaltungsplan im Sinne des Regierungsbeschlusses Nr. 841 Abschnitt F gesprochen.

3. Aenderung Baugesetz

Die Aenderungen des Baugesetzes umfassen eine Aenderung der Baubewilligung von Art. 18 Abs. 4, eine Erhöhung der Ueberbauungsziffer, in den Nutzungsetappen (Art. 45), Art. 51 fällt weg (Wohn- und Gewerbezone für Einheimische), eine Aenderung der Gewerbezone (Art. 53), einen neuen Artikel für die Zone für öffentliche Anlagen (Art. 54a) und Ergänzungen des Zonenschemas (Art. 56). Diese Anpassungen erfolgten im Sinne des Regierungsbeschlusses Nr. 841 und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

4. UEB

Im Zusammenhang mit den Genehmigungsakten ist auch eine nachgeführte, auf die neuen Zonenpläne abgestützte Uebersicht über den Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) einzureichen.

5. Zusammenfassung

Aus raumplanerischer Sicht kann den Aenderungen der Zonenpläne und des Baugesetzes im wesentlichen zugestimmt werden. Gebiete, welche aufgrund der ungenügenden Erschliessung zur Ueberarbeitung zurückgewiesen werden, können erst einer Genehmigung zugeführt werden, wenn der Generelle Erschliessungsplan die notwendigen Erschliessungsanlagen aufweist und die Realisierung sichergestellt ist und spätestens mit der Ueberbauung der Grundstücke erstellt werden.

Bei allfällig auftretenden Fragen sind wir gerne bereit, Ihnen behilflich zu sein.

Mit freundlichen Grüssen

**Amt für Raumplanung
Graubünden**

E. Bundi
(E. Bundi)

Kopie an:

Ingenieurbüro Cavigelli Partner AG, Via Santeri 231C, 7130 Ilanz