
Teilrevision Ortsplanung Breil/Brigels

Genereller Gestaltungsplan 1:2000
Breil/Brigels, Tschuppina

Genereller Erschliessungsplan 1:500
Dardin

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

1.1 Ausgangslage und Vorhaben

Die Brigels Golf AG betreibt zusammen mit dem Golf Club Brigels seit 12 Jahren erfolgreich die Golfanlage in Breil/Brigels. Der Golfplatz umfasst eine 9-Loch-Anlage, eine Driving-Range, eine Golfakademie sowie eine 3-Loch-Übungsanlage.

Der Maschinenpark sowie die weitere Ausrüstung der Greenkeeper für die Golfanlage in Tschuppina sind in einem Zelt untergebracht. Im Jahre 2007 wurde in einer Teilrevision der Ortsplanung ein Hochbaubereich für die Erstellung eines Provisoriums ausgeschieden.

In der Standortanalyse vom 26. Februar 2007 (siehe Beilage) wurden weitere Standorte, insbesondere auch für den Endausbau, aufgezeigt. Noch offen war, ob für den Golfbetrieb allenfalls bestehende Bauten des Militärs übernommen werden können. Nachdem nun das Militär beschlossen hat, ihre Infrastrukturbauten selbst zu nutzen und das Provisorium nicht länger in Betrieb gehalten werden kann, soll der Werkhof an einem geeigneten Standort realisiert werden.

Dazu wurde die bereits im Februar 2007 durchgeführte Standortanalyse herbeigezogen und überprüft. Wichtige Voraussetzungen für die Beurteilung der Standorte (d.h. für die Standortanalyse) sind:

- Keine Behinderung des Spielbetriebs.
- Eine gewisse Distanz zu den Einrichtungen, welche durch die Golferinnen und Golfer genutzt werden (Immissionen, betriebliche Sicherheit).
- Gute Erreichbarkeit der auf der Anlage verteilten Arbeitsorte mit möglichst kurzen Wegen
- Standort muss auch bei Ausbau auf 18 Löcher geeignet sein.
- Erreichbarkeit durch Lieferanten muss auf bereits bestehenden und genügend ausgebauten Wegen sichergestellt sein.
- Ein ökonomischer und ökologischer Betrieb muss gewährleistet sein.

In der Standortanalyse vom 26. Februar 2007 wurden der Standort Nr. 4 sowie der Standort Nr. 5 als geeignet beurteilt.



Abbildung 1: Ausschnitt Luftfoto

Am Standort Nr. 5 wurde inzwischen das Clubhaus realisiert. Wie aus Abbildung 1 ersichtlich ist, sind im Bereich des Clubhauses alle vorhandenen Flächen bereits bebaut resp. beansprucht (Clubhaus, Sekretariat, Gastronomie, Parkplatz, Driving Range und Golfakademie). Der Standort kommt deshalb nicht mehr in Frage. Zudem würde ein Werkhof an diesem Standort zu störenden Immissionen für die Gäste führen.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, wird mit der Realisierung des Werkhofs am Standort 4 die Bebauungsachse «Clubhausbereich – Militäranlage» weitergeführt:

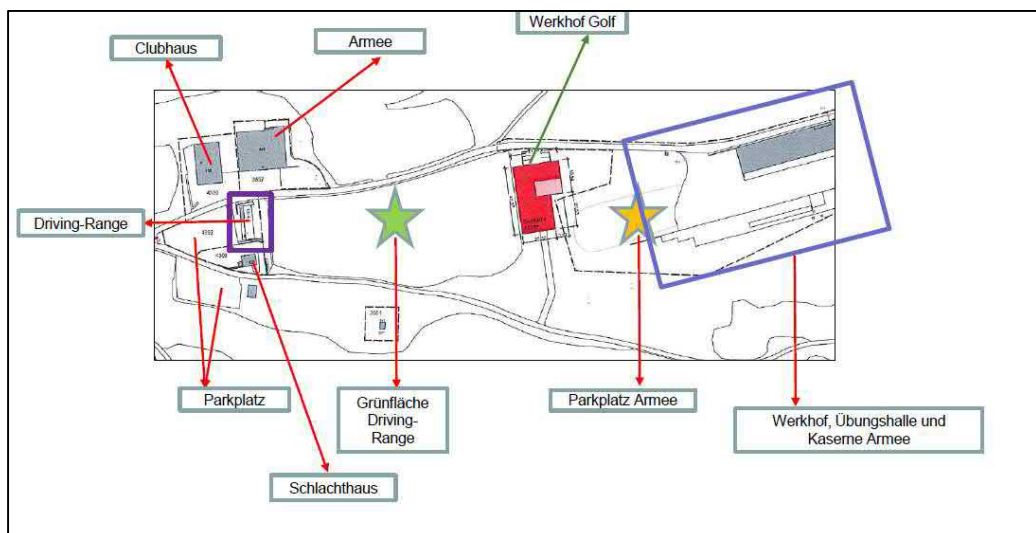


Abbildung 2: Situation bestehende Bauten und Anlagen

4/7

Als Werkhof vorgesehen ist eine einstöckige, sich in das Gelände einfügende Baute mit Werkstatt, Maschinenhalle, Lager und Aufenthaltsbereich für den Greenkeeper.



Abbildung 3: Schnitt Neubau Werkhof

1.2 Projektbezogene Nutzungsplanung

Der geplante Standort für den Werkhof liegt in der Golfplatzzone auf der Parzelle Nr. 1054. Eigentümerin der Parzelle ist die politische Gemeinde Breil/Brigels.



Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan

In der Golfplatzzone sind die Bauplätze mittels Bereich für Hochbauten im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Damit am geplanten Standort ein Werkhof realisiert werden kann, wird vorliegend der Generelle Gestaltungsplan angepasst und ein Bereich für Hochbauten ausgeschieden. Im Gegenzug kann auf den Standort der bisherigen temporären Anlagen verzichtet werden. Der entsprechende Bereich wird aufgehoben.

Der geplante Hochbaubereich wird gemäss rechtskräftigem Generellem Erschliessungsplan von einer Loipe durchquert. Da es sich um einen «Generellen» Erschliessungsplan handelt, muss dieser für eine geringfügige Verlegung der Loipe nicht angepasst werden. Die Linienführung der Loipe variiert je nach Schneelage. Zudem wird die Loipe nicht jedes Jahr präpariert. In diesem Sinne wird vorerst darauf verzichtet, die Linienführung der Loipe anzupassen. Nach der Realisierung des Werkhofs wird der Betrieb der Loipe nochmals angeschaut.

1.3 Raumkonzept Graubünden

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden ist Breil/Brigels ein touristischer Intensiverholungsraum. Diese Räume sollen als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung gestärkt werden.

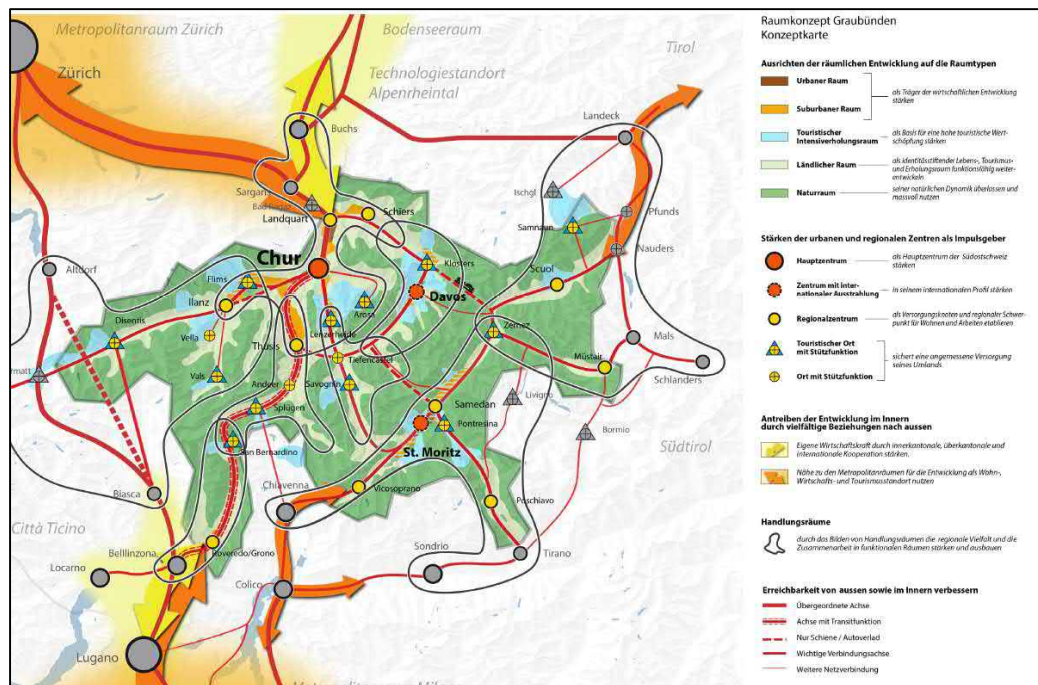


Abbildung 5: Auszug Raumkonzept Graubünden

Die Realisierung eines funktionalen Werkhofes für die Golfanlage Breil/Brigels entspricht den übergeordneten Zielsetzungen im Raumkonzept Graubünden. Für die Destination Breil/Brigels ist es wichtig, den Gästen weiterhin eine attraktive Golfanlage zur Verfügung stellen zu können. Mit dem geplanten Werkhof kann ein langjähriges Provisorium aufgehoben werden.

2. Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Ein in Dardin schon länger bestehender Fussweg, der von der Gemeinde unterhalten wird und beleuchtet ist, ist nicht im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan enthalten. Der Fussweg dient den Schülern und Anwohnern als Zugang zu der Bushaltestelle und hat deshalb eine öffentliche Bedeutung.

Damit die öffentliche Nutzung des Fussweges weiterhin gesichert ist, wird die bestehende Linienführung in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

3. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Breil/Brigels. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit dem Büro Plan-Idee.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Die Änderung des Generellen Gestaltungsplans unterliegt der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Die Akten sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Beschlüsse der nachfolgenden Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Der Generelle Gestaltungsplan wird danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und tritt mit dieser in Kraft.

Zusammengefasst, gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

Das Verfahren für eine Änderung des Generellen Erschliessungsplans entspricht grundsätzlich dem beschriebenen Verfahren für die Änderung des Generellen Gestaltungsplanes. Die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes unterliegt jedoch nicht der Abstimmung an der Gemeindeversammlung, sondern ist vom Gemeindevorstand zu beschliessen. Die Akten sind aber vor dem Beschluss beim Kanton vorprüfen zu lassen und während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsauflage).

4. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 29. März 2018 die vorliegenden Teilrevisionen der Ortsplanung vorgeprüft. Die vorgeschlagenen Anpassungen wurden grösstenteils übernommen und der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde ergänzt..

5. Mitwirkungsauflage, Beschluss durch die Gemeinde

Die Mitwirkungsauflage der Gemeinde lief vom 13. Juli 2018 bis am 12. August 2018. Der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Dardin, Verkehr, wurde anschliessend am 3. September 2018 vom Gemeindevorstand beschlossen. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Breil/Brigels, Tschuppina, wurde am 30. November 2018 der Gemeindeversammlung vorgelegt und von dieser alsdann beschlossen.

Beilage:

Standortanalyse Werkhof vom 26. Februar 2007

Tanja Bischofberger

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 110
7031 Laax
T 081 921 51 17
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
