



MEIERHOFER

GROB

PLANUNG ARCHITEKTUR BERATUNG

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Gemeinde Trin

Teilrevision Ortsplanung

Camping- und Freizeitzone La Geraglia

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Anlass

im Rat

23. Nov.

Die Rhy-

lich d-...

In der

zum 10.

In der

der 11.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Richtplan	3
3. Zonenplan La Geraglia 1:2000	3
4. Genereller Gestaltungsplan La Geraglia 1:1000	3
5. Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:2000	4
6. Änderung Baugesetz Art. 58	4
7. Mitwirkungsverfahren	4

Anhang

Auszug Vorprojekt Camping Trin

1. Anlass

Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeindeversammlung in Trin am 23. November 1999 resp. 20. Juni 2000 eine Campingzone im Gebiet La Geraglia beschlossen. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 56 vom 16. Januar 2001 das Genehmigungsverfahren bezüglich dieser Zone bis zum Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplanes sistiert.

In der Zwischenzeit wurden die Liegenschaften Nr. 844 und 850 von Herrn Stefan Stefanovic zum Zwecke der Realisierung eines Campingplatzes mit ergänzenden Spiel- und Freizeitanlagen in der heutigen Landwirtschaftszone erworben. Das Planungsbüro Madeleine Grob wurde mit der Erarbeitung der notwendigen ortsplanerischen Grundlagen für das Vorprojekt (siehe Anhang) beauftragt.

2. Richtplan

Im regionalen Richtplan Surselva ist in der Gemeinde Trin ein Campingplatz vorgesehen (Koordinationsstand Festsetzung).

3. Zonenplan La Geraglia 1:2000

Die bestehende Campingzone hat sich aufgrund des Vorprojektes aus wirtschaftlicher Sicht als zu kleinflächig herausgestellt. Der nordöstliche Teil lag zudem in einem Bereich, wo eine gewisse Gefahr durch herabrollendes Steinmaterial von der Materialablagerung Porclis besteht. Ausserdem sollte die Fläche nordöstlich des Weges auch künftig für die Zwischenlagerung von Holz und für das Wenden der Holztransporter nutzbar bleiben. Diese Bereiche sowie der Wald- und Güterweg werden neu dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Damit ist auch die Regelung für den hinreichenden Waldabstand im Zeltplatzbereich gegeben. In der aktuellen Landwirtschaftszone auf den Parzellen Nr. 844 und 850 sind die Spiel- und Erholungsanlagen geplant. Der Zeltplatzbereich ist im Süden zwischen Wald und Spiel- und Erholungsanlagen vorgesehen. Die bestehende Campingzone wird deshalb im Bereich der Parzellen Nr. 844 und 850 und der Gemeindeparzelle im Süden erweitert. Sie erhält neu die Bezeichnung Camping- und Freizeitzone La Geraglia.

Flächenangaben:	bisherige Campingzone	11'020 m ²
	geplante Camping- und Freizeitzone La Geraglia	20'951 m ²
	- davon für den Spiel- und Erholungsbereich	8'875 m ²

4. Genereller Gestaltungsplan La Geraglia 1:1000

Im Generellen Gestaltungsplan La Geraglia werden die verschiedenen Nutzungen verbindlich festgelegt.

Bei der Nutzung des Campings wird unterschieden zwischen einem Bereich für „Ganzjährige Standplätze“, welche fest vermietet werden können (30 Plätze), einem Bereich für „Saisonale Standplätze“, die den Kurzaufenthaltlern vorbehalten sind (45 Plätze), und einem Bereich für Zelte.

Die Hochbauten sind im Bereich der bestehenden ehemals landwirtschaftlichen Bauten geplant. Das grosse landwirtschaftliche Ökonomiegebäude wird umgenutzt. Es wird Infrastrukturräume und auch die Wohnung für den Campingbetreiber umfassen. Da der heutige Eigentümer Besitzer von zwei Pferden ist, ist ein Teil des Gebäudes für die Tierhaltung vorgesehen. Der Stall mit Umschwung wird als Hochbaubereich 1 (insgesamt 985 m²) ausgeschieden. Der Stall kann in angemessenem Umfang erneuert und umgenutzt werden. Begründete eingeschossige Anbauten sind ebenfalls zulässig. Für die neuen Sanitäranlagen, die Rezeption und den Snackkiosk ist ein Bereich für eingeschossige Neubauten bezeichnet (Hochbaubereich 2: 778 m²). Die bestehenden landwirtschaftlichen Nebenbauten werden abgerissen.

Im Bereich für Spiel- und Erholungsanlagen wird ein Badeteich erstellt. Mit dem anfallenden Aushubmaterial wird angrenzend ein kleiner Hügel in Anlehnung an die typischen Geländeformationen in der Trinser Ebene geschüttet.

Im Übergangsbereich zur Landwirtschaftzone werden Hochstammobst- und Hochstammlaub-bäumen gepflanzt. Damit wird die Einsehbarkeit der Anlage aus der Nah- und Fernsicht stark gemildert. Die Situierung im Generellen Gestaltungsplan ist im Detail unverbindlich. Zur Abtrennung von Standplätzen und Spielbereich ist ein zulässiger Bereich für Heckenpflanzungen vorgesehen. Vorbehalten bleiben heckenähnliche Bepflanzungen zwischen den Standplätzen. Wie im Vorprojekt erwähnt, soll für die Heckenpflanzungen der Heckenpflegeverein Trin zugezogen werden.

Die offenen Übergänge von Freizeitbereich in die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche werden als nicht ideal eingestuft. Im Baubewilligungsverfahren muss die Erstellung einer geeigneten Zaunanlage (wirksam und landschaftsverträglich) mit dem Amt für Natur und Umwelt und anderen interessierten Ämtern geprüft werden.

Im Zufahrtsbereich zur Anlage werden entlang der Strasse Parkierungsbereiche ausgeschieden.

Mit dem neuen Generellen Gestaltungsplan wird der bestehende Hochbauverbotsbereich auf den Parzellen Nr. 844 und 850 aufgehoben.

5. Änderung Genereller Erschliessungsplan

Die Schiessanlagen im Gebiet La Geraglia werden aufgehoben, was im Generellen Erschliessungsplan entsprechend festgelegt wird. Der Boden im Bereich der Schiessanlage wird in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt auf Belastungen untersucht. Ein allfälliger Sanierungsplan oder Sanierungsmassnahmen werden dem Baugesuch beigelegt. Gemäss dem ANU sind jedoch keine so hohen Belastungswerte zu erwarten, dass der Betrieb des Campings beeinträchtigt wird. Des weiteren wird die Strasse, welche vom Tennisplatz Richtung Campingplatz führt, nicht mehr als Güter- Wald- und Wanderweg, sondern als Sammelstrasse bezeichnet. Ein allfälliger Ausbau infolge Mehrbelastung durch den Campingbetrieb müsste voraussichtlich bergseits auf Boden der Gemeinde erfolgen, um die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen nicht zu beeinträchtigen. Im Kurvenbereich vor der Sportanlage müsste allenfalls eine Ausweichstelle geschaffen werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden kann, wann die Belastungsgrenze der bestehenden Strasse erreicht ist, werden die Ausbauoption und die Ausweichstelle nicht in den Erschliessungsplan aufgenommen. Ein allfälliger Ausbau folgt bei Bedarf im BAB- Verfahren.

Die Fortsetzung der Sammelstrasse dient als Holzabfuhrweg und als Zugang in landwirtschaftliche Nutzflächen. Er wird als Wald- und Güterweg bezeichnet. Bei Nutzung des Weges als Viehtrieb ist der Zeltbereich durch einen beweglichen Weidezaun zu schützen.

6. Änderung Baugesetz Art. 58

Artikel 58 „Campingzone“ des Baugesetzes wird durch Artikel 58 „Camping- und Freizeitzone La Geraglia“ ersetzt. Im wesentlichen können die aktuellen Bestimmungen für die Campingzone übernommen werden. Durch die verbindliche Ausscheidung des Bereiches für Ganzjahresnutzer kann auf eine prozentuale Beschränkung im Baugesetz verzichtet werden.

7. Mitwirkungsverfahren

Die Planungsakten wurden vom 7. November bis 8. Dezember auf der Gemeindekanzlei Trin öffentlich aufgelegt und anschliessend von der Einwohnerversammlung am 17. Dezember beschlossen.

Laax, 18. Dezember 2003

Planungsbüro Madeleine Grob


M. Grob


T. Bischofberger