

CANTUN GRISCHUN VISCHNAUNCA DA TRUN



PLANISAZIUN LOCALA REVISIUN 2002

RAPPORT DA PLANISAZIUN

Inhaltsverzeichnis

Seite

A	PLANUNGSABLAUF UND VERFAHREN	3
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG, BAULICHE ENTWICKLUNG, LEITBILD	6
C	INHALT UND ERGEBNISSE DER NUTZUNGS-, GESTALTUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG	12
	a) Aufzählung der Akten	12
	b) Zonenplan	13
	c) genereller Gestaltungsplan (GGP)	16
	d) genereller Erschliessungsplan (GEP)	16
D	DETAILLIERTE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ZONEN- UND GENERELLEN GESTALTUNGS- UND DEN GENERELLEN ERSCHLIESSUNGSPLÄNEN 1 : 2'000 IM BAUGEBIETSBEREICH	18
	a) Veränderungen an der Umgrenzung der Baugebiete	18
	1. Nichteinzonungen ehemaliger Bauzonen und näherer Gebiete, die der 2. Nutzungsetappe zugeordnet werden.	18
	2. Nichteinzonung ehemaliger Bauzonen; Zuordnung zur Landwirtschaftszone A, zum übrigen Gemeindegebiet UTC, zur Grünzone ZV oder zur Zone für Nebenbauten ZS	18
	3. Zusätzliche Bauzonenerweiterungen und Umzonungen.	19
	b) Grundsätzliche Überlegungen zur Veränderung der Grundnutzung innerhalb der Baugebiete und Erläuterung der Lärmschutzmassnahmen.	21
	c) Ergänzende Erläuterungen zu den Baugebieten und der näheren Umgebung	22
E	DETAILLIERTE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ZONEN- UND GENERELLEN ERSCHLIESSUNGSPLÄNEN 1: 2'000 UND 1: 10'000 IM ÜBRIGEN GEMEINDETERRITORIUM BZW. AUSSERHALB BAUGEBIETSBEREICH	24
	a) Zonenpläne	25
	b) Genereller Erschliessungsplan	26
F	VERSCHIEDENES	27
	a) Aktueller Überbauungsstand	27
	b) Zweckzuordnung der Zone für öffentliche Bauten ZSP	29
	c) Zweckzuordnung der Zone für öffentliche Anlagen ZIP	29
	d) Neuordnung ehemaliger öffentlicher Zonen und Parkplätze, sowie neue Zonen mit öffentlichem Gebrauch	30
G	BAUGESETZ	30

BERICHT ZUR REVISION DER ORTSPLANUNG TRUN

A PLANUNGSABLAUF UND VERFAHREN

Mit Brief vom 6. Februar 1987 hat das Kantonale Amt für Raumplanung die Gemeinde aufgefordert, die Ortsplanung an das übergeordnete Recht anzupassen. An der Sitzung vom 17. März 1987 mit dem Gemeindevorstand wurden die wesentlichsten Revisionsbestandteile besprochen:

- Festlegung der Landwirtschaftszone,
- Überprüfung des Waldareals, Waldfeststellungen in Bauzonennähe,
- Ergänzung mit überarbeiteten Gefahrenzonen,
- Anpassungen in der Bauzone
- Korrekturen und Anpassungen beim Baugesetz.

Die Planung soll auf den neuen Grundbuchplänen (Bereich Bauzone) bearbeitet werden, was ein Zuwarten bis in den Herbst 1988 erforderte. Am 17. November 1988 wurde dann die Kostenschätzung samt Arbeitsprogramm der Gemeinde zugestellt und am 11. Januar 1989 dem Departement des Innern zur Beitragszusicherung eingereicht.

Im März 1989 waren infolge Brandfällen und anderen Dringlichkeiten 4 Einzonungsbegehren bei der Gemeinde hängig. Mit Vorprüfung und dem üblichen Verfahren gemäss Baugesetz wurde schlussendlich diese Teilrevision von der Gemeinde beschlossen und von der Regierung genehmigt.

Die Kostenschätzung der Ortsplanungsrevision wurde in der Folge nochmals auf ihre Bestandteile hin überprüft und insbesondere mit dem umfangreicheren Überbauungs- und Erschliessungsstand samt Baureifeabklärung ergänzt. Am 24. August 1989 wurde dem Beitragsgesuch entsprochen.

Als Plangrundlage wurde am 29. September 1989 der Übersichtsplan 1: 5'000/10'000 zugestellt und am 11. April 1990 die Zusammensetzung der Grundbuchpläne im Masstab 1: 1'000 abgeliefert.

Die Ausscheidung des Waldareals und die gebietsweise genaue Waldfeststellung im Gelände begleitete der Kreisförster Hermann Klöti. Er ist auch als Mitglied der Gefahrenzonenkommission zuständig für die Überprüfung und Änderung der Gefahrenzonen.

Am 9. Juni 1992 wurde der aktuelle Überbauungs- und Erschliessungsstand dem Amt für Raumplanung abgeliefert (Beurteilungsstand Mai 1992).

Mit verschiedenen Gesuchstellern wurden Augenscheine oder Aussprachen organisiert u.a. zur Vergrösserung Tennisplatz, Einzonung Camping, Bauzonenerweiterungen in Splecs, Gewerbezonenerweiterung im Uaul d' Oгна, Kiesabbau etc. Es wurden verschiedene Wünsche vom Gemeindevorstand behandelt und die Gesuchsteller darüber informiert.

Die wesentlichen Teile des Landschaftinventars wurden vom Kantonalen Amt für Landschaftsschutz und dem archäologischen Dienst Graubünden zur Verfügung gestellt. Zur Ausscheidung von Schutzzonen im Siedlungsgebiet diente das ISOS-Inventar.

Während der Planungszeit wurde in der Gemeinde die Planungsstudie für eine Gesamtmelioration vorbereitet und dem Volk vorgestellt. Die Durchführung der Gesamtmelioration wurde allerdings im Dezember 1993 abgelehnt und somit ist nun der Weg offen für die Ergänzung der Grundbuchvermessung über das restliche Gemeindegebiet.

In der Gemeinde Trun wird das rätoromanische Sprachgut noch intensiv gepflegt und somit wird auch das Baugesetz, basierend auf dem Musterbaugesetz 88, in Sursilvan aufgelegt. Eine offizielle Übersetzung lag 1991 nicht vor und es wurden damit zwei sachkundige Übersetzer beauftragt. Die gleiche Übersetzung wurde auch in der benachbarten Gemeinde Schlans als Basis für das Baugesetz verwendet.

Die Gemeindeversammlung hat im Herbst 1991 einer Änderung des generellen Erschliessungsplanes zugestimmt, wonach der obere Dorfteil von Trun zusätzlich über eine neue Brücke von Splecs aus erschlossen wird; dieses Vorhaben ist bereits realisiert.

Setzt man das Ergebnis des Überbauungsstandes in Vergleich zur Überbauungstätigkeit der letzten 15 Jahre, so stellt man fest, dass die aktuelle Bauzone reduziert werden muss; vordergründig kommt dabei eine 2. Nutzungsstufe in Frage, die rechtlich jedoch keiner Bauzone entspricht.

Ein ebenfalls wichtiges Element der Gesamtplanung ist die vorgeschriebene Ausscheidung von Quell- und Grundwasserschutzzonen. Damit wurde das Büro für Baugeologie in Chur beauftragt. Dafür wurde ein zusätzliches Beitragsgesuch eingereicht und das Departement des Innern hat ihm im Oktober 1994 entsprochen. Diese Arbeit wird erst im Frühjahr 1995 abgeliefert.

Ein speditiver Arbeitsablauf war bis dahin gemäss den Vorbemerkungen nicht möglich und auch nicht dringend, da zwischenzeitlich verschiedene Teilrevisionen genehmigt wurden.

Die umfassenden Akten der Ortsplanungsrevision wurden am 24. April 1995 dem Gemeindevorstand zur abschliessenden Überprüfung zugestellt. Kurz danach hat sich ein neuer Gemeindevorstand konstituiert und in die Probleme und Projekte der Gemeinde eingearbeitet. Bezüglich Priorität hat die Ortsplanungsrevision eher einen hinteren Rang erhalten.

Das Amt für Raumplanung hat am 3. Juli 1998 die pendente Revisionsarbeit in einem Brief an die Gemeinde festgestellt und den Gemeindevorstand zum baldmöglichen Abschluss aufgefordert. Der Gemeindevorstand hat in der Antwort dazu vom 28. August 1998 dies zugesichert und gleichzeitig auf die EDV Bearbeitung hingewiesen, nachdem die Anpassung auf AV93 im Baugebietsbereich bevorstand.

Das Amt für Raumplanung unterstützt wohl die EDV-Bearbeitung, jedoch soll vorerst mit den handgemachten und zwischenzeitlich auf einfache Art angepassten Unterlagen die Vorprüfung durchgeführt werden und erst dann die EDV-Erfassung der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Zwischenzeitlich wurde auch das Baugesetz umfassend an den romanischen Text des Musterbaugesetzes 95 angepasst.

Die Revisionsvorlage wurde am 30. März 1999 mit den zur Zeit notdürftig korrigierten Plänen dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung zugestellt.

Am 6. Dezember 1999 wird vom ARP der Vorprüfungsbericht zugeschickt und am 15. Dezember 1999 mit Vertretern des ARP besprochen.

Mit Brief vom 10. Januar 2000 wird der Gemeinde mitgeteilt, dass vom Ingenieurbüro Lutz, Schmid & Co. die Digitalisierung der Zonenpläne vom ARP gemacht werden soll und die Kosten dafür vom ARP übernommen werden.

Am 22. März 2000 wurden neue Kostenschätzungen für die erweiterte Gesamtplanung abgegeben und die zugehörigen Beiträge hat das Departement des Innern und der Volkswirtschaft am 2. Mai 2000 zugesichert.

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht mussten verschiedentlich Ergänzungen und Anpassungen gemacht werden u.a.:

- Übersicht der Baureife/Überbauungs- Erschliessungsstand
- Reduktion der nicht überbauten Bauzone auf ein Mass von 5.4 ha
- Zweckzuordnung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Zusätzliche Waldfeststellungen, Kreisförster
- Korrekturen bei den Gefahrenzonen, Gefahrenkommission
- Überprüfung der Abbauzone Planatsch
- Problemfall: Campingzone in Überflutungsgebiet ZP2
(Überprüfung Gefahrenzone, Sanierung, ev. Uaul Ognä später in einer Spezialplanung behandeln etc.)
- Entfernung der 300 m Schiessanlage oder Reduktion der Bauzone
- Generelle Gestaltungspläne für Trun Vitg, Campliun, Darvella, Zignau und Caltgadira, mit Beizug von G.A. Caminada als Fachberater
- Radwegnetz und korrigiertes Wanderwegnetz BAW
- Verschiedene Ergänzungen im Baugesetz für neu zu schaffende Zonen
(Kieswerk, Kompostierung, Spiel- und Freizeit, Gestaltungsbereiche)

Die gesamte Planung wurde auf EDV-Basis umgearbeitet und im Sinne der oberwähnten Problempunkten ergänzt. Der Gemeindevorstand hat dafür zwei Kommissionen eingesetzt die zusammen mit den Fachberatern die Unterlagen überarbeiteten:

für Pläne **Mathias Bundi** als Vorsitzender

für Baugesetz **Donat Nay** als Vorsitzender

Die Revisionsakten wurden am 18. Juni 2001 nochmals dem ARP vorgestellt, diskutiert und in der Folge vom Gemeindevorstand bereinigt.

Danach wurde das Planungswerk dem Gemeinderat (Legislative) zur Beschlussfassung unterbreitet.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 1. Oktober 2000 vorgängig das dringliche Problem „Aufhebung des 300 m-Schiesstandes“ in Pustget behandelt und die Aufhebung beschlossen. Somit war der Weg frei für die benachbarte Bauzoneausscheidung auf Areal der politischen Gemeinde.

Am 16. Oktober 2002 orientiert der Planer vor dem Gemeinderat über die Totalrevision. Das Geschäft wurde in der Folge zur öffentlichen Auflage weitergeleitet, 12. November bis 14. Dezember 2001. Während der Auflage stand der Planer während einem Tag für Fragen und Auskünfte zur Verfügung; weitere Informationen wurden von der Kommission und Behördemitgliedern erteilt.

Die eingegangenen Wünsche und Anredungen wurden von der vorbereitenden Kommission im Dialog mit den Einsprechern erledigt.

Der Gemeinderat hat am 4. Juni 2002 die Teilrevision abschliessend behandeln und mit kleinen Änderungen zur Urnenabstimmung vom 30. Juni verabschieden. Vorgängig wurde in der Woche vor der Abstimmung des Planungswerk nochmals während einigen Tagen zur Orientierung der Stimmbürger ausgehängt.

Ebenfalls vorgängig am 14. Juni wurde die Bevölkerung von Behörden und Planer über die bevorstehende Totalrevision öffentlich informiert.

Die Urnenabstimmung vom 30. Juni 2002 zur Totalrevision zeigte bei einer Stimmbeteiligung von 42.3 % ein klares Ergebnis mit 296 Ja zu 95 nein.

Nach dem positiven Urnenabschluss ist das Ergebnis im Kantonsamtsblatt zu publizieren mit dem Hinweis, dass ab dieser Mitteilung während den folgenden 20 Tagen bei der Regierung Beschwerden eingereicht werden können.

Die Regierung überprüft die Beschwerden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und entscheidet abschliessen darüber.

Beim Regierungsentscheid ist möglich, dass allenfalls bestimmte beschlossene Absichten und Massnahmen der Gemeinde nicht genehmigt werden bzw. zur Überarbeitung zurückgeschickt werden (z.B. zu grosse nicht überbaute Bauzonen, Nichtberücksichtigung von wesentlichen Vorbehalten gemäss Vorprüfung etc.).

Terminlich ist zu beachten, dass die Genehmigung der Ortsplanungsrevision und somit deren Rechtskraft erst 4 - 5 Monate nach der Volksabstimmung zu erwarten ist.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG, BAULICHE ENTWICKLUNG, LEITBILD

Als **Grundlagen** für die Ortsplanungsrevision dienen:

1. Phase bis zur Vorprüfung

- Pläne 1: 1'000 im Bereich der Bauzonen; Grundlage ist eine Zusammensetzung der Grundbuchpläne (1: 500)
- Pläne 1: 5'000/10'000 im restlichen Gemeindegebiet; er ist vergrössert aus dem aktualisierten Übersichtsplan 1: 10'000.

2. Phase nach Vorprüfung

Die Daten der AV93 umfassten ursprünglich nur die Parzellen. Zwischenzeitlich wurden sie ergänzt mit digitalisierten Kulturgrenzen (Gebäuden). Anfänglich war nur der Bereich der Dörfer ausgewertet, während das übrige Gemeindeterritorium im Rahmen der amtlichen Vermessung erst auf Mitte Mai 2002 zur Verfügung stand. Daher wurden für die Vorprüfung ergänzend die Daten der Übersichtspläne (Kurvenplan) verwendet, damit auch im Zwischenbereich der Ortschaften ein zusammenhängender Inhalt dargestellt werden konnte.

Die nun vorliegenden Pläne enthalten im Baugebietsbereich den umfassenden Inhalt der AV93 und im entferntesten Bereich die Daten gemäss Übersichtsplan 1: 10'000.

Als wesentliche Beurteilungsgrundlage für die Grösse und die Etappierung der Bauzone gilt der im Juni 1992 dem Amt für Raumplanung abgelieferte Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife. Diese Arbeit beruht auf den geringfügig korrigierten Nutzungsplänen der Bauzone und entspricht im Wesentlichen der aktuellen Bauzone, jedoch ohne Berücksichtigung der geforderten Bauzonenreduktion. Letztere wird in einem zusätzlichen Überbauungsstand (Kapitel F) nachvollzogen und auch der Vergleich zwischen alt und neu festgestellt.

Die Zusammenfassung aller Teilbaugebiete in der Gemeinde zeigt, dass von den 34.0 ha Nettobaufläche (ohne Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten) gemäss

Überbauungsstand (Juni 1992)

- ca. 20.3 ha oder 59.8 % überbaut und
- ca. 13.7 ha nicht überbaut sind
- 34.0 ha

Erschliessungsstand

- ca. 21.6 ha oder 63.4 % erschlossen,
- ca. 8.3 ha oder 24.4 % teilweise erschlossen (mit zumindest 2 von 4 Erschliessungsanlagen) und
- ca. 4.1 ha oder 12.2 % nicht erschlossen sind (3 - 4 Erschliessungsanlagen fehlen).

Baureife

Gemäss Auswertung sind von den 13.7 ha nicht überbauter Nettobaufläche

- ca. 4.3 ha oder 31.7 % **sofort baureif** (d.h. neben der Erschliessung sind auch die anderen Randbedingungen wie z.B. Quartierplanung, Landumlegung etc. durchgeführt oder nicht notwendig);
- ca. 7.7 ha oder 56.7 % könnten **innert 5 Jahren** in das Stadium **baureif** übergeführt werden;
- ca. 1.6 ha oder 11.6 % würden erst **später baureif** gemacht oder benötigt.

Das Ergebnis ist den nachfolgenden, detaillierten Tabellen entnommen (Aufteilung nach Fraktionen und Nutzungsarten).

Gesetzliche Grundlage

Das Bundesgesetz über Raumplanung fordert in Art. 15, „Bauzone umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- a) weitgehendst überbaut ist oder
- b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird“.

Im Art. 19 des gleichen Gesetzes ist umschrieben:

„Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.“

Rückblickende Bautätigkeit der letzten 15 Jahre, Prognose

Den gesetzlichen Anforderungen entsprechend ist für die bauliche Entwicklung der folgenden 15 Jahre eine Prognose zu stellen. Diese wird aus der effektiven Bautätigkeit der vergangenen 15 Jahre abgeleitet. Dazu wurde aus Baubewilligungsakten für die Wohn und gemischten Zonen der Flächenbedarf für Neubauten erhoben und ein Zuschlag von ca. 20 % hinzugerechnet.

Fraktion	voraussichtlicher Baulandbedarf in m ² für 15 Jahre	nicht überbaut gemäss UEB in m ²	zu grossbemessene Bauzone in m ²
Campliun, S. Catrina	14'250	24'570	10'320
Caltgadira	- ¹⁾	250	250 ¹⁾
Gravas	650	4'740	4'090
Trun	6'760	71'510	64'750
Pendas	-	-	-
Darvella, Tiraun	10'070	25'690	15'620
Zignau	1'470	6'610	5'140
Lumneins	- ¹⁾	3'400	3'400 ¹⁾
Ganze Gemeinde	33'200 ²⁾	136'770	103'570

¹⁾ unbedeutende bis keine Bauvorhaben während den letzten 15 Jahren

²⁾ Bautätigkeit im Zeitraum 1980 – 1994

Somit sollte bei einem Bedarf von ca. 3.32 ha für die nächsten 15 Jahre die zu gross bemessene Bauzone um einige Hektaren reduziert werden. Vorderhand kommt dafür die Schaffung einer 2. Nutzungsetappe oder als Spezialfall eine Nutzungskonzentration mit Gestaltungsplanpflicht in Frage. Die 2. Nutzungsetappe ist nach dem Gesetz keine Bauzone sondern entspricht in etwa dem früheren Reservebaugelände, das bei Bedarf und mit separater Vorlage vom Volk in eine 1. Nutzungsetappe umgezont werden kann; die Genehmigung der Regierung bleibt vorbehalten.

Im Vorprüfungsbericht des ARP ist festgehalten:

„Für die Ermittlung des Bauland-Bedarfs kann mit 4 bis 4.5 Wohnbauten pro Jahr gerechnet werden. Bei einem mittleren Bauland-Verbrauch von ca. 800 m² pro Gebäude sowie einer Planungsperiode von 15. Jahren liegt der **Bauland-Verbrauch bei ca. 4.9 bis 5.4 ha**. Wie die Erfahrung zeigt, sind diese mit der Trendmethode ermittelten Werte immer noch eher zu optimistisch.“

Reduktion von Wohnbauzonen

Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern laut Art. 15 lit. b RPG auch rechtswidrig. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass nach heutiger Rechtsprechung bei einer Totalrevision der Ortsplanung, welcher eine Planung aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des RPG vom 1. Januar 1980 zugrunde liegt, eine Zuweisung von unüberbautem Land zu einer Bauzone einer Neueinzonung entspricht. Dabei spielt in der Regel die Zonenzugehörigkeit in der alten Planung keine Rolle. Die abzulösende Ortsplanung von Trun stammt zwar von 1980, das heisst, sie ist unter dem Gültigkeitsbereich des RPG in Kraft getreten. Für damalige Verhältnisse handelte es sich durchaus um eine gute Planung. Im Nachhinein wird aber offensichtlich, dass diese Planung materiell nicht den Zielen des RPG zu entsprechen vermag, womit die laufende Revision als erstmalige Anpassung der Ortsplanung an das RPG betrachtet werden kann.

Weitere Nutzungsreserven

Neben den nicht überbauten Parzellen oder Parzellenteilen gibt es in den ursprünglichen landwirtschaftlich orientierten Siedlungsgebieten noch verschiedene landwirtschaftliche Nutzbauten, die heute schon oder in naher Zukunft dem Zweck entsprechend nicht mehr genutzt werden und wo daher eine Zweckänderung möglich wäre. Naheliegend ist dabei die bauliche Umgestaltung in Wohn- oder auch Ferienhausbauten. Eine diesbezügliche Erhebung wurde nicht durchgeführt, doch kann man annehmen, dass zumindest 30-40 Bauten dafür in Frage kämen und somit eine weitere Reserve von ca. 10'000 m² Bruttogeschossfläche in umzunutzenden Bauten vorhanden wäre. Diese Brutto-geschossfläche würde schätzungsweise weiteren 2 - 300 Personen Wohnraum innerhalb der heute als überbaut geltenden Bausubstanz bieten.

Leitbild 1997, Richtlinien, Studien

Gleichzeitig möchte ich auf die **Industriestudie Trun** vom Juni 1975 aufmerksam machen, eine Arbeit, die damals begleitend zur Ortsplanung abgegeben wurde. Es ist erforderlich, diese Unterlagen auf ihre Aussagen hin zu überprüfen, zu kritisieren und allenfalls neue Leitgedanken zur gewerblich industriellen Entwicklung anzustellen.

Im Jahre 1978 hat Hans Stauffer für die Gemeinde Trun **Gestaltungsrichtlinien** in Wort und Zeichnung zusammengestellt im Sinne von Hinweisen für Neubauten, Renovationen und Umbauten. Die Baukommissionen haben des öfters diese Richtlinien zu Rate gezogen. Damit diese Grundlagen noch restriktiver angewendet werden kann, ist denkbar, dass sie als Richtplanbestandteil vom Gemeinderat (Legislative) genehmigt werden sollen und somit als behördenverbindlich anzuwenden wären. Die gesetzliche Grundlage dazu schafft der Art. 11 im Baugesetz.

Durch die **landwirtschaftliche Vorplanung** vom Juni 1975 angeregt, wurde 1993 eine Planungsstudie der Gesamtmelioration bearbeitet. Obschon der Gemeindeversammlungsbeschluss negativ ausgefallen ist, sind aus diesen Unterlagen verschiedene raumplanerisch wichtige Ideen und Massnahmen abzuleiten.

In dieser Teilrevision wurden jedoch keine Bewirtschaftungswege aufgenommen, die nach dieser Vorplanung vorgesehen waren.

ORTSPLANUNGSREVISION GEMEINDE TRUN

Tabelle Überbauungsstand erhoben per Mai 1992

Baugebiet: ganze Gemeinde

NBF = Nettobaufläche

Zone		Total NBF in m ²	überbaut in m ² in %		nicht überbaut in m ² in %	
Zona dil vitg	V	206'249	131'446	63.7	74'803	36.3
Zona dil vitg	VS	5'315	4'264	80.2	1'051	19.8
Zona da habitar	H2	35'491	14'103	39.7	21'388	60.3
Zona da habitar	H3	35'938	20'891	58.1	15'047	41.9
Zona mischedada	M2	24'347	5'932	24.4	18'415	75.6
Zona mischedada	M3	32'799	26'738	81.5	6'061	18.5
Total		340'139	203'374	59.8	136'765	40.2
Zona per stabilments publics SP		91'005	62'799	69.0	28'206	31.0
Zona da mistregn Mi		69'086	56'594	81.9	12'492	18.1
Total NBF		500'230	322'767	64.5	177'463	35.5
Zona libra ZL		37'712				
Parcadis, RhB		23'303				
Vias en zona da baghegiar		52'458				
Total Siedlungsgebiet		613'703				

ORTSPLANUNGSREVISION GEMEINDE TRUN

Tabelle Erschliessungsstand erhoben per Mai 1992

Baugebiet: ganze Gemeinde

NBF = Nettobaufläche

Zone	Erschlossen ¹⁾		Teilweise ²⁾ erschlossen		nicht ³⁾ erschlossen	
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %
Zona dil vitg V	132'560	64.3	52'562	25.5	21'127	10.2
Zona dil vitg VS	5'315	100.0	-	-	-	-
Zona da habitar H2	15'285	43.1	18'912	53.3	1'294	3.6
Zona da habitar H3	30'238	84.1	3'485	9.7	2'215	6.2
Zona mischedada M2	4'600	18.9	4'192	17.2	15'555	63.9
Zona mischedada M3	27698	84.4	3'936	12.0	1'165	3.6
Total	215'696	63.4	83'087	24.4	41'356	12.2
Zona per stabilments publics SP	91'005					
Zona da mistregn Mi	69'086					
Total NBF	500'230					

¹⁾ **Erschlossen:** wenn alle 4 Anlagen vorhanden sind, d.h.
Wasser, Kanalisation, Strom und Strassen

²⁾ **Teilweise erschlossen:** wenn 1 - 2 Anlagen fehlen, bzw. noch zu erstellen sind

³⁾ **nicht erschlossen:** wenn 3 - 4 Anlagen fehlen

ORTSPLANUNGSREVISION GEMEINDE TRUN

Tabelle Erschliessungsstand erhoben per Mai 1992

Baugebiet: ganze Gemeinde

NBF = Nettobaufläche

Zone	nicht über- bauliche Fläche in m ²	baureif		in 5 Jahren baureif		restliches Ge- biet	
		in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %
Zona dil vitg V	74'803	18'950	25.3	45'970	61.5	9'883	13.2
Zona dil vitg VS	1'051	401	38.2	-	-	650	61.8
Zona da habitar H2	21'388	9'855	46.1	11'533	53.9	-	-
Zona da habitar H3	15'047	9'377	62.3	5'670	37.7	-	-
Zona mischedada	18'415	4'475	24.3	8'654	47.0	5'286	28.7
Zona mischedada	6'061	325	5.4	5'736	94.6	-	-
Total	136'765	43'383	31.7	77'563	56.7	15'819	11.6
Zona per stabiliments publics SP	28'206						
Zona da mistregn Mi	12'492						
Total NBF	177'463						

C INHALT UND ERGEBNISSE DER NUTZUNGS- GESTALTUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

a) Aufzählung der Akten

1. Allgemeines

Im Bereich der **Baugebiete** wurden auf der Basis der Grundbuchpläne neben dem Zonen- und dem generellen Erschliessungsplan auch gebietsweise ein genereller Gestaltungsplan bearbeitet.

Im Bereich des **entfernteren Gemeindegebietes** sind Übersichtsplandaten (Höhenkurven, Gebäude, Wege etc.) als Information hinterlegt.

Der Inhalt der Grundbuchpläne ist ausserhalb der Baugebiete rechtlich noch nicht überprüft, da zur Zeit noch in Bearbeitung. Für die Ortsplanung ist das vorliegende Werk genügend aussagekräftig und interpretierbar.

2. Aktenverzeichnis

Rechtsverbindliche Unterlagen

- Baugesetz der Gemeinde Trun neu bearbeitet auf der Basis des Musterbaugesetzes 1999

Plan Nr.	Art	Name	Massstab
• 776.6/1	Zonenplan	Baugebiet	1: 2'000
• 776.6/2	Zonenplan	Gemeinde Nord	1: 10'000
• 776.6/3	Zonenplan	Gemeinde Süd	1: 10'000
• 776.6/4	Gen.Erschl.plan, Verkehr	Baugebiet	1: 2'000
• 776.6/5	Gen.Erschl.plan, Versorgung	Baugebiet	1: 2'000
• 776.6/6	Gen.Erschl.plan	Gemeinde Nord	1: 10'000
• 776.6/7	Gen.Erschl.plan	Gemeinde Süd	1: 10'000
• 776.6/8	Gen. Gestaltungsplan	Baugebiet	1: 2'000

Informative Unterlagen

- Planungsbericht
 - 776.6/9 Überbauungsstand
- | | | |
|--|-----------|----------|
| | Baugebiet | 1: 2'000 |
|--|-----------|----------|

3. Verschiedenes

Der Überbauungsstand entspricht dem Stand Frühjahr 2001 und ist tabellarisch in Kapitel F behandelt.

Die informativen Pläne und Tabellen zum Erschliessungsstand und zur Baureife werden erst nach der Beschlussfassung ausgefertigt.

Die vorgenannten rechtsverbindlichen Unterlagen wurden öffentlich aufgelegt und später dem Volk zur Beschlussfassung vorgelegt.
Informative Unterlagen werden wohl gezeigt, sind aber nicht Bestandteil der Beschlussfassung.

Alle Pläne, die als Richtpläne (Gestaltungsrichtlinien) bezeichnet werden, sind gemäss Art. 11 des Baugesetzes ebenfalls öffentlich aufzulegen, Wünsche und Anregungen sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen und anschliessend setzt sich der Gemeinderat (Legislative) durch Beschluss in Rechtskraft. Richtlinien sind behördenverbindlich, haben aber für den Betroffenen keine rechtsetzende Wirkung. Zur Zeit sind keine Richtpläne in dieses Verfahren integriert.

Alle Beschriftungen und Texte auf Plänen und im Baugesetz werden nur in romanischer Sprache abgefasst.

b) Zonenplan

1. Der Umfang der vorliegenden Bauzone basiert auf der letzten genehmigten Gesamtvorlage 1977 und den kleineren Teilrevisionen 1983 und 1989. Abweichungen werden bei den Erläuterungen der einzelnen Fraktionen erklärt.

2. Die Darstellung der Pläne richtet sich nach den im Baugesetz vorgesehenen Nutzungen und Massnahmen, wobei unterschieden wird nach:

- **Grundnutzungen**, wozu auch die Bauzone gehört (flächig bemalt); diesen Zonen wird im Zonenplan gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung eine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.

Die vorgesehenen Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe (gerastert) sind rechtlich gesehen noch keine Bauzonen; die eingetragene Zonenbezeichnung bezieht sich auf die erwünschte spätere Nutzungsart.

- **Überlagernde Nutzungen** werden farbig bandiert und geben Hinweis auf zusätzliche Einschränkungen (Massnahmen) in diesen Gebieten.
- Weitere Forderungen und Massnahmen sind im eigentlichen **generellen Gestaltungsplan** enthalten, wo dieser erarbeitet wurde (siehe Begrenzung auf dem Zonenplan) oder sie sind andernfalls im Zonenplan aufgeführt (z.B. Kultur- Naturobjekte) und dort auch als Gestaltungselemente bezeichnet.

In Abweichung zu den Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Grundnutzung auf der Legende der Zonenpläne sind Teilgebiete als vorbelastet bezeichnet (Schraffur), dort wo der untersuchte oder zu erwartende Verkehrslärm der Hauptstrasse und der Bahn die typisierten Immissionsgrenzwerte überschreitet; diesen Gebieten ist die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.

3. Bei den Grundnutzungen der Bauzone kennen wir folgende Unterteilungen:

- **Dorfzone V** im Bereich der alten Siedlungsteile; ehemals V und VS, wobei die Zone VS weggelassen wurde und ersetzt wird durch die Bauzone V. Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung ES III.
- **Dorfanpassungszone VA** ist neu hinzugekommen und erstreckt sich über dorfnaher Gebiete und soll die gestalterische Anpassung an die benachbarte Dorfzone gewährleisten. Als reine Wohnzone gilt die ES II.
- **Wohnzonen H2 und H3** sind bereits bekannt und vorwiegend zur Wohnnutzung reserviert; ES II.

- Die ehemals gemischten Zonen M2 und M3 heissen heute **Wohn- und Gewerbezone** und erlauben für gewerblich genutzte Räume eine etwas höhere Ausnützung der Parzelle, allerdings ohne Verpflichtung eines minimalen gewerblichen Anteils ES III.
- Die **Gewerbezone Mi** ist wie bisher vorwiegend gewerblichen Aktivitäten vorbehalten. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal erlaubt; ES III.
- Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen BSP** gestattet öffentliche Bauten und öffentliche Anlagen, wie Tennis, Kinderspielplätze, Fussballplatz, Sportplatzweiterungen etc. mit ES II. In Spezialfällen ist auf dem Zonenplan die erhöhte Lärmempfindlichkeitsstufe III eingetragen.
- Die **Zone für Nebenbauten ZS** umfasst Gebiete, die höchstens mit eingeschossigen und unbewohnten Nebenbauten überbaut werden sollen und hauptsächlich als Gärten genutzt werden. ES II und in Spezialfällen III.

Die als **zweite Nutzungsetappe** bezeichneten Baugebiete, sind heute rechtlich noch keine Bauzone. Diese können später und bei Bedarf durch ein normales Umzonungsverfahren (Art. 17) in eine Bauzone der ersten Etappe geändert werden; die eingekreiste Bauzonenbezeichnung gilt dabei als Empfehlung.

4. Bei den **übrigen Grundnutzungen** (alles Nichtbauzonen) unterscheidet man:

- **Landwirtschaftszone A** erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet und umfasst alle Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden können (inkl. Weidegebiete); ES III ist bestimmend insbesondere für landwirtschaftliche Nutzbauten. Ergänzend, aber ohne rechtliche Wirkung ist auf den Plänen die Fruchtfolgefläche dargestellt.
- **Forstwirtschaftszone S** umfasst den Wald gemäss übergeordneter Forstgesetzgebung und die vorgesehenen Aufforstungen P als Hinweis.
Dort wo der Wald direkt an Bauzonen ansstösst, wurde der Waldrand durch den Kreisförster im Feld abgesteckt, vermessen und exakt in die Zonenpläne übertragen; diese Waldränder werden im integrierten Waldfeststellungsverfahren rechtskräftig. Der übrige Wald wurde ebenfalls vom Kreisförster als generelle Waldabgrenzung erhoben; im Falle eines Konfliktes oder eines Vorhabens wäre auch hier ein Waldfeststellungsverfahren einzuleiten.
Beim Tosbecken des Ferrerabachs und im Bereich des Tennisplatzes Ognä sind zwei Waldflächen insofern in Frage gestellt, als diese durch Rodungsbewilligung anderweitig genutzt werden sollen (Eintrag auf Zonenplan). Damit ist für den Fall einer Bewilligung auch ohne zusätzliches Verfahren der Weg frei zur Nutzungsänderung; wenn nicht, bleibt es Forstwirtschaftszone.
- **Grünzonen ZV** gliedern kleinflächige Siedlungsgebiete, kennzeichnen erhaltenswerte Gärten oder halten Ansichten frei auf Kulturobjekte oder Ortsränder. Es sind nur Bauten erlaubt, die den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Sie gilt als Nichtbauzone. Verkehrsanlagen wie auch Parkplätze können darin bewilligt werden.
- **Naturschutzzonen PN** sind neu hinzugekommen und bezeichnen die in kantonalen, regionalen oder lokalen Inventaren festgehaltenen Objekte wie Flach- und Hochmoore, Auenwälder, Trockenstandorte etc.
Naturschutzzonen der Grundnutzung bezeichnen eher kleinflächige Gebiete, die - durch vertragliche Vereinbarungen ergänzt - zu erhalten und sachgemäss zu pflegen sind. Grössere Gebiete werden als überlagerte Nutzung dargestellt.
- Die neue **Campingzone C** umfasst den seit vielen Jahren bestehenden Platz in der Ognä mit ES II. Die angrenzenden Waldränder wurden durch Waldfeststellungen erhoben.

Gemäss der Zonenumschreibung gehören dazu ergänzend Nutzungs- und Betriebsvorschriften; ES II. Der Campingplatz ist überlagert von der Gefahrenzone II, was bei der Genehmigung ein grundsätzliches Sicherheitsproblem ergeben könnte. Auch ohne spezielle Zonenzuordnung bleibt der Platz bestehen. Bezüglich Verantwortlichkeiten im Hochwasserfall sind zumindest Reglementierungen und Verfügungen notwendig.

- **Schrebergartenzone O**; neue Zone für Kleingärten im Gebiet Pendas. ES II.
 - **Kompostierungszone ZC**; sie wird den heutigen Bedürfnissen entsprechend neu festgelegt benachbart zur Fischzuchtanstalt. ES III.
 - **Lagerplatzzone ZD**; das Bedürfnis für Lagerflächen ist bei den Gewerbetreibenden vorhanden, allerdings sind darauf Hochbauten nicht gestattet; bauliche Nutzung gehört in die Gewerbezone. ES III.
 - **Zone für Sport und Erholung SR**; Ursprünglich waren Teile dieser Zone als Zone für öffentliche Bauten- und Anlagen ausgeschieden, was bezüglich Gesamtfläche als übermässig beanstandet wurde. Daher hat man, insbesondere für die pferdesportliche Beanspruchung wie auch für übrige Veranstaltungen diese Spezialzone geschaffen. ES II.
 - **Kiesabbauzone CG** im Gewässerbereich des Vorderrheins; diese neue Zone liegt im Bereich der Gefahrenzone 1 (Überschwemmung) und kann daher nicht als Bauzone ausgeschieden werden. Einzig die standortabhängigen Bauten und notwendige Umschlag- und Lagerflächen sind gestattet. ES. IV, mit Einschränkung auf die Tagesarbeitszeiten.
 - **Das übrige Gemeindegebiet UTC** bezeichnet unproduktive Gebiete oder Flächen, die in dieser Revision noch keiner definitiven Nutzung zugeteilt werden. Obschon farblich differenziert, gehören dazu auch die Strassen, das RhB Areal, die Gewässer und die öffentlichen Parkplätze.
5. Die Zonen der **überlagernden Nutzung** ergänzen jeweils die Vorschriften der Grundnutzungen.
- Die ehemalige Ortsbildschutzzone wurden durch Massnahmen im Rahmen der generellen Gestaltungspläne ersetzt.
- Die neue **Archäologiezone AR** bezeichnet Gebiete, worin mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde erwartet werden und Bauvorhaben und Grabarbeiten jeglicher Art vorgängig dem archäologischen Dienst zu melden sind; allfällige Auflagen werden dann bekanntgegeben.
 - Die neue **archäologische Schutzzone ZA** schützt bekannte Fundstellen vor Zerstörung und Änderung. Es gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gestattet soweit nicht von der Baubehörde (Rücksprache mit archäologischem Dienst) Auflagen gemacht werden.
 - Mit **Landschaftschutzzonen PC** werden grössere Gebiete vor zweckfremden Bauten und baulichen Veränderungen geschützt. Umbauten und Neubauten sind gestattet, wenn sie mit der Grundnutzung oder dem bisherigen Zweck der Baute übereinstimmen. Darin integriert ist auch die Moorlandschaft Alp Nadéls.
 - **Wintersportzonen SU** dienen der betrieblich uneingeschränkten, jedoch zeitlich beschränkten Nutzung von schneebedeckten Flächen, soweit dies im Interesse des Fremdenortes und der damit angebundenen Wintersportbetriebe vertretbar ist. Dadurch entstehende und begründete Schäden am Kulturland sind allenfalls zu entgelten. Der generelle Erschliessungsplan enthält weitere Angaben über die bestehende und geplante Loipennutzung im Talboden und deren Lagegebundenheit; dafür gelten die gleichen Vorschriften wie für die Wintersportzone SU.

- Die neue **Grundwasser- und Quellschutzzone PF** basiert auf der kantonalen Schutzzonenplanung und kennzeichnet die von Geologen festgelegte planungsrechtliche Schutzzone im Bereich von bestehenden oder geplanten Grundwasser- und Quelfassungen. Wird für bauliche Massnahmen diese Schutzzone tangiert, so ist vorgängig eine detaillierte Schutzzonenplanung zu machen und allfällige Auflagen und Vorschriften sind zu vereinbaren und zu informieren (Verfahren über Behörden und Amt für Umweltschutz).
- Die **Gefahrenzonen ZP1** rot mit Bauverbot und **ZP2** blau mit baulichen Auflagen sind bekannt. Sie werden ergänzt mit einer schwarz gestrichelten Linie, das die nicht untersuchte Gebiet bezüglich Gefahrenzonen zeigt.
- Die **Abbauzone E** zeigt Gebiete für die eine Abbaukonzession vorliegt oder die zumindest im Richtplanverfahren als Zwischenergebnis enthalten ist.
- Mit der **Materialablagerungszone DM** werden Flächen reserviert, die vorübergehend mit nicht mehr verwendbarem Material gefüllt werden und später der Grundnutzung zuzuführen sind.
- Die neue **Freihaltezone ZL** sind einem Bauverbot belegt und schützen grössere Dorfanteile, trennen Dorfteile und bilden Umgebungsschutz bei Kulturobjekten.
- Die neuen **Naturschutzzonen PN** der überlagernden Nutzung umfassen grössere zu schützende Gebiete wie Trockenstandorte, Auenwälder und allgemeiner Naturschutz. Bei diesen Zonen ist neben den Pflegemassnahmen auch die Grundnutzung von Bedeutung (Forstwirtschaft, Landwirtschaft); vertragliche Nutzungsbeschränkungen sind auch hier notwendig und zu überwachen.

c) Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Als Ersatz für die bisherige Ortsbildschutzzone mit verpflichtender Bauberatung wurde, auch auf Verlangen des ARP, über die alten Dorfteile ein genereller Gestaltungsplan gelegt. Damit soll die Erhaltung, Pflege und allfällige Neugestaltung von historisch wertvollen Bauten, Siedlungsteilen gewährleistet werden. Auch benachbarte Bauten sind immer in die gesetzlich vorgegebene Betrachtung und Beurteilung einzubeziehen. Die Baukommission prüft vorgängig in allen Gestaltungsplanbereichen gestützt auf die eingegangene Meldung ob eine Bauberatung notwendig ist oder nicht.

Als Gestaltungsbereiche werden im Baugesetz Art. 79 – 85 beschrieben:

Erhaltungsbereich

Anpassungsbereich

Freihaltebereich

Ergänzend dazu können Baugestaltungslinien gelegt werden und die geschützten oder schützenswerten Bauten sind bezeichnet. Als Baute von landschaftsgestalterischer Bedeutung wurden verschiedentlich auch Mauern längs alten Viehtrieben aufgenommen.

Weiterer Inhalt des kombinierten Zonen- und generellen Gestaltungsplanes im entlegenen Bereich wie auch im separaten generellen Gestaltungsplanes sind:

Naturobjekte, Feld- und Ufergehölze, Gebiete mit Quartierplanpflicht etc.

Er enthält ebenfalls die im Zonenplan bereits ausgeschiedenen Grünzonen (grün) und markiert das öffentliche Strassennetz in gelber Farbe.

d) Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Diese enthalten ergänzend zu den Zonenplänen und insbesondere zu den Bauzonen alle Massnahmen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung, die zur prinzipiellen Grunderschliessung erforderlich sind. Es werden die Grundzüge zur Quartierserschliessung festgelegt und je nach Bedeutung der Anlagen unterschiedlich dargestellt. Aus Gründen der Darstellung wird im Bereich der Bauzonen je ein Verkehrsplan und ein

- a) **Die Verkehrsanlagen** unterscheiden sich nach bestehenden Anlagen (Linien ausgezogen) und geplanten Anlagen (gestrichelt).

Die weitere Unterscheidung der Grund- und Groberschliessung ist nachfolgend notiert, woraus jedoch keine Kostenbeteiligung der Gemeinde abzuleiten ist; dies müsste im Rahmen des Gemeindeerschliessungsgesetzes geregelt werden.

- Kantonsstrassen (Haupt- und Verbindungsstrasse);
- Sammelstrassen bedeuten wichtige Zufahrten zu oder in die Bauzonen auch für Lastwagenverkehr mit erwünschter 2- spuriger Fahrbahn.
- Öffentliche Dorf- und, Quartierstrassen, Ortszufahren, Kehrplätze und wichtige Dorfplätze; die Strassen sind mehrheitlich einspurig angelegt.
- Private Erschliessungsstrassen.
- Bestehende Güterwege.
- Forstwirtschaftswege; geplante Anlagen gemäss Unterlagen des Kreisforstamtes.
- Zufahrtspiste zur allfälligen Erschliessung der ausgeschiedenen Abbauzonen im Gebiet der Zinzera-Rüfe; Linienführung mit Richtplancharakter (d.h. unverbindlich).
- Öffentliche Fusswege und Wanderwege gemäss Vorgabe der BAW,
- Öffentliche Parkieranlagen bestehend P; eingekreist bedeutet geplante Anlage
- Bahnhofsgelände und Gleisanlage der Rhätischen Bahn (der Eisenbahngesetzgebung unterstellt).
- Radwege
- Mountainbikerouten

Ebenfalls auf diesem Plan enthalten sind die gerastert dargestellten Gebiete der 2. Erschliessungsetappe art. 88 (nicht zu verwechseln mit 2. Nutzungsetappe art. 42). In diesen Gebieten kann die Gemeinde die Erschliessung durch Vorfinanzierung der Privaten regeln und somit Forderungen im Sinne der Erschliessungspflicht notfalls zurückweisen oder zeitlich verschieben.

- b) **Die Versorgungsanlagen** umfassen die Anlagen der Wasserversorgung der Abwasserbeseitigung und die Trafostationen zur Energieeinspeisung.

Die Finanzierung dieser Anlagen richtet sich grundsätzlich nach den Reglementen der Gemeinde und ihrer Trägerschaften mit dem entsprechenden Vorbehalt der 2. Erschliessungsetappe (art. 88).

Bei den Anlagen der Wasserversorgung sind die verschiedenen Druckzonen oder unabhängigen Versorgungsgebiete farblich unterschiedlich dargestellt.

- c) Mit den **generellen Erschliessungsplänen** sind Grundlagen zu schaffen oder der Nachweis zu erbringen, dass die als Bauzone eingezonten Gebiete innert der nächsten 15 Jahre auch erschlossen werden können. Gemäss Erschliessungsstand in Kapitel B dieses Berichtes sind die Erschliessungsanlagen weitgehend vorhanden, insbesondere die Kanalisation samt Kläranlage, die Reservoir mit weitverzweigtem Hydrantennetz und ebenso das Strassennetz, soweit Gebiete der ersten Nutzungsetappe damit erschlossen sind.

Alle geplanten Erschliessungsanlagen, die Gebiete der 2. Nutzungsetappe erschliessen, haben Richtplancharakter, sofern dadurch nicht noch andere rechtskräftige Nutzungszonen erschlossen werden.

Es kann festgestellt werden, dass verschiedene noch unüberbaute Parzellen voll ständig oder weitgehend erschlossen sind und somit die Kriterien der Baureife erfüllen. Dies wird im Rahmen der Baureife auf den Informationsplänen noch nachgewiesen.

D DETAILLIERTE ERLÄUTERUNG ZU DEN ZONEN- UND GENERELLEN GESTALTUNGS- UND DEN GENERELLEN ERSCHLIESSUNGS-PLÄNEN 1: 2'000 IM BAUGEBIETSBEREICH

Nachfolgend werden gebietsweise die Änderungen und ergänzenden Massnahmen erläutert, die gegenüber der bisherigen Planung abweichen. Schwerpunktmässig betrifft dies insbesondere die Baugebiete und deren nähere Umgebung. Die grundsätzlichen Bestimmungen der einzelnen Zonen sind im Kapitel C erläutert worden und werden hier nicht mehr wiederholt. Ergänzende Angaben zu den verschiedenen Zonen sind zudem in art. 45 - 51 (Bauzonen) und art. 59 - 69 (übrige Nutzungen) des Baugesetzes festgehalten.

a) Veränderungen an der Umgrenzung der Baugebiete

In Anwendung der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes RPG 1979, wonach bis 1987 die gesetzlich zu grossen Bauzonen zu reduzieren wären, spricht man heute gemäss aktuellem Bundesgerichtsentscheid nicht mehr von Auszonung, sondern in nicht überbauten Gebieten wird Land eingezont bzw. unsere „Auszonungen“ in die 2. Nutzungsetappe gelten als Nichteinzonungen. Somit ist die 2. Nutzungsetappe (gerasterte Gebietskennzeichnung in der vorgeschlagenen zukünftigen Zonenart) keine Bauzone und wird dem übrigen Gemeindegebiet UTC zugeschlagen. Die dargestellte Zonenart ist bei späterer Umzonung in die 1. Nutzungsetappe als Empfehlung zu verstehen (Richtplancharakter).

Gemäss nachfolgenden Berechnungen zum aktuellen Überbauungsstand im Kapitel F sind zusätzlich zu den überbauten Bauzonenparzellen der Dorf-, Wohn- und gemischten Zonen 6.29 ha nicht überbautes Bauland in der 1. Nutzungsetappe eingezont und ca. 4.35 ha einer zweiten Nutzungsetappe zugeordnet (rechtlich noch keine Bauzone).

1. Nichteinzonung ehemaliger Bauzonen und weitere Gebiete, die der 2. Nutzungsetappe zugeordnet werden

- Campliun - Crusch, ca. 1'800 m²; starke Lärmbelastungen durch Hauptstrasse
- Campliun - Dado, ca. 900 m²
- Sontga Catrina - Foppa, ca. 400 m²
- Gravas - Ost, ca. 1'200 m²
- Trun - Sum il Vitg, ca. 4'500 m², Randgebiet noch nicht erschlossen
- Trun - Paliu, ca. 4'000 m², Gebiet mit momentan ungenügender Erschliessung (teilweise Eigentum der Gemeinde)
- Darvella - Fravia, ca. 3'900 m²
- Tiraun, ca. 1'460 m² unterhalb Dorfstrasse
- Zignau - Vricla, ca. 2'000 m² von Parz. 1102 und 1115 werden in die 2. Nutzungsetappe (VA) umgezont
- Trun - Ligniu; es werden ca. 1.0 ha in 2. Nutzungsetappe (VA) umgeteilt, darin enthalten ist auch ein öffentlicher Parkplatz (UTC).
- Trun - Splecs Sut, ca. 1'122 m² von A in 2. Nutzungsetappe (H3)
- Trun Bova, ca. 1'200 m² Zone H3 werden der 2. Nutzungsetappe zugeteilt
- Trun Caltgeras, das Gelände südlich der Bahn wird der 2. Nutzungsetappe zugeteilt

2. Nichteinzonung ehemaliger Bauzonen, Zuordnung zur Landwirtschaftszone A, zum übrigen Gemeindegebiet UTC, zur Grünzone ZV oder zur Zone für Nebengebäude ZS

- Campliun längs Hauptstrasse, Gärten in Zone ZS ca. 1'800 m²
- Campliun - Crusch ca. 1.08 ha in Zone A
- Sontga Catrina - Foppa in Zone A
oberster Stall mit ca. 250 m², Parzelle 1969;
westlicher Bauzonenteil, Reduktion auf einen Bauplatz ca. 400 m² (Parzelle 1968)

- Gravas - Ost, ca. 900 m² von Parzelle 2117 in Zone A
- Gravas, innenliegende Gärten zur Zone ZS
- Gravas SP unterhalb Dorf in Zone A, da kein Spielplatz mehr geplant ist
- Gravas - Uglieuls Dado, ca. 600 m² von Parzelle 2087 in Zone ZS
- Caltgadira, der oberste Stall wird ausgezont (Zone A)
- Quadra - Sontget, ca. 800 m² Parzelle 1438 in Zone A
- Pustget, Schafstall auf Parzelle 1465 und Umgelände ca. 900 m² wird in Zone ZV umgeteilt.
- Trun - Sogn Martin (Kirche), Parz. 1436 wird der Zone ZV zugeschlagen (Ortsbildschutz).
- Trun - Vitg, ca. 1'200 m² Gartenfläche verteilt auf 2 Gebiete werden der Zone ZV zugeschlagen.
- Trun - Dulezi unterhalb Kantonsstrasse werden 2 Gebiete mit ca. 1'800 m² der Zone ZS zugeteilt.
- Pustget längs Bahnlinie, das Gebiet wird der Zone ZS zugeteilt ca. 1'500 m²
- Trun - Mumelsia, ca. 3'700 m² der ehemaligen Zone H2 werden in die Zone UTC umgeteilt, Erschliessung nicht gelöst; Strassenunterhalt kostspielig.
- Trun - Sinzera, längs Schlanserstrasse ca. 400 m² (Teil von Parzelle 1393) werden infolge Baulinien längs Strassen und Wald praktisch unüberbaubar; Zone A
- Trun - Sinzera oberhalb Garage werden ca. 2'500 m² von M2 in A umgeteilt; die Zone Mi wird gleichzeitig um ca. 1'200 m² reduziert (Zone A).
- Darvella unterhalb alter Kantonsstrasse, ab Parzelle 881 werden ca. 1'700 m² der Zone A zugeteilt infolge geänderter Gefahrenzone.
- Darvella - Ost, 3 Gärten werden der Zone ZS zugeteilt ca. 1'100 m².
- Darvella - Zentrum, kleine Erweiterung der Zone ZV und 1 Garten in Zone ZS.
- Tiraun - West, Parzelle 873 (ca. 560 m²) wird der Zone A zugeteilt.
- Tiraun - Süd, der untere Teil der Terrasse (2. Bautiefe) wird aus Gründen des Landschaftschutzes der Zone A zugeteilt, ca. 4'000 m².
- Zignau, im Bereich des Schulhauses wird die Bauzone dahinter (Parzelle 269) um ca. 300 m² reduziert und der Zone A zugeteilt. Zugleich wird die Zone SP auf das heutige Schulgelände reduziert.
- Zignau - Vricla, im Gebiet Ognä linksufrig der Zavrägia wird die Zone SP in die Zone A umgeteilt; kein Bedürfnis mehr.
- Zignau - Capeter, die Zone SP westlich der Kirche wird nicht mehr benötigt und der Zone A zugeteilt.
- Zignau - Vricla, die Gewerbezone Mi wird beidseitig erweitert und der Parkplatz Zone UTC (P) verschoben.
- Lumneins - Dadens, die hinter dem Dorfteil vorgesehene Dorfzone (ca. 600 m²) und die Zone SP (ca. 1'800 m²) werden der Zone A zugeteilt.
- Lumneins - Dado, die Bauzone wird auf den überbauten Teil beschränkt und somit werden ca. 2'400 m² Dorfzone der Zone A und ZV zugewiesen.

3. Zusätzliche Bauzonenerweiterung und Umzonungen

- Campliun, Gebäudegruppe oberhalb Strasse nach Caltgadira, Erweiterung über bestehende Bauten ca. 770 m².
- Campliun, die westlichen Neubaugebiete wurden in die Zone VA umgezont.
- Campliun, ehemalige Zone SP längs Strasse nach Caltgadira in Zone UTC (P).
- Sontga Catrina, ehemalige Zone SP bei Kapelle in Zone UTC (P).
- Gravas - Süd, Erweiterung der flächenmässig stark überbauten Parzelle 2109 mit ca. 200 m² ab Parzelle 2115; in Zone VA.
- Grava, die Randgebiete werden der Zone VA zugeteilt.
- Caltgadira, 2 bestehende Bauten mit geringem Umschwung nördlich der Kirche, ca. 450 m² auf Parzellen 1856 und 1859 in Zone V.
- Caltgadira, südlicher Dorfteil, Erweiterung Zone VA ca. 1'500 m².
- Caltgadira, Zone SP unterhalb Dorf erweitert und der Zone UTC (Parkplätze) zugeteilt.

- Caltgadira, oberhalb Dorf kleine Erweiterung in Zone V für privaten Parkplatz auf Parzelle 1800.
- Trun - Ligniu, 2 zusätzliche Bauplätze längs Gemeindestrasse Parzelle 2723 und Teil von Parzelle 2511 ca. 1'800 m² und ab Parzelle 2511 ca. 5'000 m² zu Zone VA (ist möglich, da der Schiessbetrieb auf der 300 m Anlage bald eingestellt wird).
- Trun - Vitg; der westliche Teil der Tuchfabrik wird von der Zone Mi in die Zone M3 umgezont.
- Trun - Sogn Martin (Kirche), Gebäude auf Parzelle 1518 und 1511 werden zur Bauzone geschlagen, ca. 700 m², ehemals Grünzone.
- Trun - Sogn Martin, östlich anstossende Gärten von Zone UTC in Zone ZS ca. 2'600 m².
- Trun Vitg, längs Hauptstrasse ca. 400 m² Gärten zu ZS.
- Trun unterhalb Fabrik ca. 2'400 m² Gärten zu ZS.
- Trun Vitg, westlich Ferrerabach wird die Zone M3 zu V (Ortsbildschutz).
- Trun - Ligniu; die Parzellen 1572 und 2521 werden von der Zone Mi in Zone M2 umgezont.
- Trun Cuort, der Parkplatz und die anschliessende Parzelle (ehemals Zone VS) werden dem UTC zugeteilt für öffentliche Parkplätze.
- Trun Splecs Sut, westlich der Strasse werden der Stall und die angrenzende Parzelle der Zone H3 zugeteilt, ca. 900 m².
- Trun - Splecs, ca. 600 m² von ehemaligem UTC in Zone H2; dieses Land ist erschlossen und - vergleichsweise zu anderen Parzellen in diesem Gebiet - verfügbar.
- Trun - Dulezi, ca. 3'150 m² ehemals H3 werden in Zone ZSP umgeteilt (Gemeindezentrum).
- Trun - Caltgeras, ca. 750 m² ab Parzelle 558 im Interesse einer zweckmässigen Quartierplanung in Zone H2.
- Trun - Caltgeras, die Zone Mi wird um ca. 1'200 m² hangwärts erweitert.
- Trun - Sinzera, längs Kantonsstrasse werden die gewerblich genutzten Abstellflächen der Lagerplatzzone ZD zugeteilt, darauf sind Hochbauten verboten.
- Trun - Sinzera, die Zone M3 wird westwärts um ca. 400 m² erweitert in ehemals UTC.
- Darvella - Foppa, ein bestehendes Gebäude in Zone VA.
- Darvella, alles ausserhalb dem alten Dorfkern wurden umgezont von der Zone V in Zone VA und Zone M2.
- Trun - Pustget, die Neubaugebiete wurden der Zone VA zugeteilt.
- Trun - Ogna, im Anschluss an die Gewerbezone längs dem Ferrerabach wird eine Lagerplatzzone ZD geschaffen (ca. 3'000 m²).
- Trun - Ogna, der Veranstaltungsplatz (Zone SP) auf Parz. 1661, wird in die Zone SR umgezont; Parkplatz UTC (P).
- Trun - Ogna, das Gelände des Tennisplatzes wird der Zone ZIP und ZSP und der Parkplatz der Zone UTC (P) zugeteilt (ca. 4'000 m²). Die in dieser Zone liegende kleine Waldfläche wird bereits umgezont, allerdings mit dem Vorbehalt, dass dafür eine Rodungsbewilligung noch erteilt werden muss, ansonst diese Waldfläche bestehen bleibt.
- Trun - Ogna, bei der Fischzucht wird ein Kompostierplatz Zone ZC geschaffen.
- Trun - Ogna, der Campingplatz bisher in der Zone SP, wird durch die Waldfeststellung neu umrissen, erweitert und neu der Zone C zugeteilt.
- Trun - Sinzera, oberhalb Garage wird ehemalige Zone M2 in Wohnzone H2 umgezont.
- Trun Pendas, beim Tosbecken des Ferrerabachs wird ein Stück unbestockte Waldfläche der Zone UTC (öffentliche Parkierung) Parkplätze zugeteilt. Die entsprechende Nutzung ist abhängig von der noch zu erteilenden Rodungsbewilligung.
- Trun - Pendas; für den Reit- und Fahrplatz werden ca. 5'800 m² eingezont und der Zone SR zugeteilt.
- Trun - Pendas; ca. 6'400 m² werden von Zone A in die neugeschaffene Schrebergartenzone (O) umgezont; der Teil längs der Strasse in UTC (Parkierung).
- Zignau - Gravas, die Gewerbezone Mi wird westwärts erweitert, um ca. 3'000 m²; sowohl östlich als auch westlich schliessen Lagerplätze an (Zone ZD).
- Zignau - Las Sorts, das Areal der Kläranlage wird nun auf den tatsächlichen Flächenanspruch erweitert und als standortgebundener Bau der Zone UTC zugeteilt. Für die ARA-Erweiterung ist ein Rodungsgesuch eingereicht worden.

- Zignau - Vricla, ca. 280 m² von Parz. 1101 (westl. Teil) werden umgezont in Zone ZS.
- Zignau – Vricla und Capeter, es werden verschiedentlich Gärten an den Randzonen in die Zone ZS und ZV umgezont wie auch neueingezont.
- Zignau, die Neubaugebiete werden von der Zone V in VA umgezont.
- Zignau – Capeter, es werden verschiedene Parkplätze von der Zone SP in die Zone UTC (Parkplätze) umgezont.
- Zignau – Capeter, im oberen Dorfteil wird die Zone V westwärts erweitert.
- Zignau - Insla, das vom Kieswerk und den angegliederten Industrien beanspruchte Gelände wird der Kieswerkzone CG zugeteilt.

b) Grundsätzliche Überlegungen zur Veränderung der Grundnutzung innerhalb der Baugebiete und Erläuterung der Lärmschutzmassnahmen

In Berücksichtigung der für den Ortsbildschutz Hinweis gebenden ISOS-Inventare, wurden grundsätzlich die älteren Dorfteile der Zone V zugeordnet. Im Rahmen der generellen Gestaltungsplanung über die alten Dorfteile kann zu einer neutralen Bauberatung verpflichtet werden; zudem sollten die vorbereiteten Gestaltungsrichtlinien behördenverbindlich (Richtpläne) angewendet werden.

Die geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekte sind in den Plänen hervorgehoben; grundsätzlich gehören sie zur Bauzone, wobei bauliche Veränderungen nur mit Beizug der Bauberatung zu planen sind. Der generelle Gestaltungsplatz umfasst die Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Trun) und von regionaler Bedeutung (Campliun, Darvella, Zignau). Im Sinne des generellen Gestaltungsplanes wurden insbesondere in den alten Dorfteilen freizuhaltende Flächen der Grünzone zugeteilt oder in der Landwirtschaftszone belassen. Somit wurde die in Trun Vitg speziell ausgeschiedene Zone VS längs der Kantonsstrasse aufgehoben und durch die Zone V ersetzt. Ergänzend zum Schutz von Ansichten oder auch zur Trennung von Siedlungsgebieten wurden Freihaltezonen festgelegt.

Gebiete, die an Dorfzonen anstossen und aus Gründen des Ortsbildes als empfindlich beurteilt werden, sind der neu geschaffenen Dorfanpassungszone VA zugeordnet. Die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gliedert sich neu in Zone für öffentliche Bauten ZSP und öffentliche Anlagen ZIP. Der Campingplatz wird von der Zone SP in eine Campingzone C umgeteilt.

Einem Bedürfnis entsprechend wird in Pendas ein grösseres Areal der Schrebergartenzone O zugeteilt. Weitere Flächen in Pendas/America werden als Nichtbauzonen der Zone für Sport und Erholung SR zugeteilt.

Verschiedentlich wurden Gärten im Bereich der Bauzone in die Zone für Nebenbauten ZS umgezont, um damit auch zu grosse Bauzonen zu reduzieren.

Für die Bedürfnisse der Kompostierung wurde eine Zone ZC geschaffen. Das bestehende Kieswerk mit standortgebundenen Bauten und Anlagen wird trotz Gefahrenzone in eine Nichtbauzone CG eingezont. Verschiedentlich wurden Bedürfnisse angemeldet für gewerbliche Lagerplätze, worin feste Hochbauten allerdings nicht gestattet sind.

Verschiedene bestehende und geplante Parkierungsflächen waren bisher der öffentlichen Bauzone (SP) zugeordnet und werden nun als Nichtbauzone dem übrigen Gemeindegebiet UTC mit standortgebundener Zweckbestimmung zugewiesen.

Neben den farblich gekennzeichneten Bauzonen (1. Nutzungsetappe) werden auch farblich gerasterte Gebiete (2. Nutzungsetappe) in den Plänen gezeigt, die zur Zeit noch keine Bauzonen sind (UTC), aber bei Bedürfnis vorrangig für Bauzonenerweiterungen berücksichtigt werden sollten.

Gebiete, deren Nutzung zur Zeit noch nicht bestimmt wird oder unproduktives Land umfassen, wie auch mögliche längerfristige Baulandreserven bilden, werden der Zone UTC zugeteilt, dazu gehören auch das Verkehrsnetz, die Gewässer, das Bahnareal und die öffentlichen Parkplätze.

Die Anordnung von Bauzonen längs lärmverursachenden Verkehrsanlagen (Durchfahrtsstrassen, Bahn) unterliegt den Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Dabei sind Belastungen auf die Bauzonen limitiert und auf dem Zonenplan festzulegen (Legende GS II, III). Überschreiten diese Grenzwerte die zulässige Empfindlichkeit, so kann bei bestehenden Nutzungen durch Kenntlichmachung (Schraffur) die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe vorgegeben werden. Für überbaute Gebiete sind höhere Grenzwerte angesetzt als bei unüberbauten Gebieten, so dass allenfalls eine neue Bauzone bei zu hohen Messwerten gar nicht freigegeben werden kann, oder zumindest mit Schallschutzmassnahmen geschützt werden müsste.

Empfindlichkeitsstufe	Bauzonen	Nacht / Tag Planungswert bei neuen Bauzonen	Nacht / Tag Immissionsgrenzwert bei überbauten Gebieten
II	VA, H2, H3, ZSP, ZIP*	45/55 Dezibel	50/60 Dezibel
III	V, M2, M3, Mi	50/60 Dezibel	55/65 Dezibel

* Gebiete der Zonen ZSP und ZIP mit höherer Empfindlichkeitsstufe sind auf dem Zonenplan kenntlich gemacht.

Berechnete Werte gemäss Emissionskataster der RhB 1990/1991

Tagwert 72 Dezibel

Nachtwert 45 Dezibel

Die Werte längs der Kantonsstrasse liegen ebenfalls vor und benötigen streckenweise planerische Massnahmen wie Lärmvorbelastung, aber auch bauliche Massnahmen, dort wo der Immissionsgrenzwert überschritten wird.

c) Ergänzende Erläuterungen zu den Baugebieten und der näheren Umgebung (GGP = genereller Gestaltungsplan)

Campliun

- Der alte Dorfteil (Zone V) ist von regionaler Bedeutung und im Erhaltungsbereich des GGP.
- Das übrige Baugebiet westlich anstossend, ist in der Zone VA zugeordnet.
- Das ganze Baugebiet wurde durch Quartierplanungen bearbeitet und ist als baureif zu betrachten.
- Die 3 Gebäude längs der Kantonsstrasse werden aus Gründen der Lärmbelastung und gefährlicher Erschliessung der 2. Nutzungsetappe zugeteilt. Einzeln eingezont wären es auch nicht erwünschte Punktbauzonen.
- Die Zone VA längs der Kantonsstrasse ist lärmvorbelastet.

Sontga Catrina

- Die beiden Wohnbauten, die mit der geschützten Kapelle eine Gruppe bilden, sind im Erhaltungsbereich des GGP.
- Der bestehende Parkplatz nördlich der Kapelle ist nicht mehr Grünzone, sondern wird als öffentlicher Parkplatz bezeichnet.
- Die Umgebung der Kapelle wird mit einer Freihaltezone (Bauverbot) geschützt; dies gilt auch für landwirtschaftliche Nutzbauten.

Gravas

- Im südlichen Dorfteil werden die neueren Gebäude in die Zone VA umgezont.
- Zwischen Gravas und Pustget ist ein Freihaltebereich ausgeschieden.
- Die Mauern längs der alten Dorfstrasse Trun – Gravas – Campliun sollen erhalten werden (Eintrag im GGP).

Caltgadira

- Die beiden alleinstehenden Bauten in der Grünzone wurden in die Zone V umgezont und die Bauzone zum Dorf hin erweitert.
- Die bestehenden Parkplätze gehören neu zur Zone UTC.
- Die ganze Bauzone ist als erhaltenswert eingestuft (GGP).
- Das Um- und Vorgelände der Kirche liegt im Freihaltebereich.

Trun

- Gemäss Vorgabe des ISOS-Inventars wurde die Dorfzone bis zum Ferrerabach erweitert und die ganze Zone im Sinne der Objektbedeutung „national“ dem Erhaltungsbereich zugeteilt. Neben den geschützten und erhaltenswerten Objekten wurden zusätzliche Grünzonen ausgeschieden und der Parkplatz am Dorfeingang der Zone UTC Parkierung zugeordnet.
- Weitere Gebiete im oberen Dorfteil und längs der Kantonsstrasse zwischen Ferrerabach und Zinzera gehören zum Anpassungsbereich; Strassendorf, S. Onna Kapelle, Bahnhof, Villa Tour.
- Die neuen Bauplätze „Sum il Vitg“ werden der Zone VA zugeteilt.
- Das Gebiet Splecs wird gemäss ausgearbeitetem Quartierplan den neuen Grenzen angepasst und südlich um zwei Bauplätze vergrössert.
- Westlich des Bahnhofs wird die Zone H3 in H2 verändert im Sinn der bisherigen Nutzung.
- Die Zone H3 längs dem Sinzerabach wurde in M3 geändert und dies hinsichtlich der Lage zur Gewerbezone, als auch infolge Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse.
- In Caltgera wurde die ganze Zone H2 lagemässig verändert. Die Umgebung des Gewerbegebäudes wurde der gewerblichen Nutzung zugeordnet.
- Der Garage Mazzetta vorgelagert werden die Abstellflächen in eine Lagerplatzzone eingezont, jedoch mit dem Verbot für stationäre Hochbauten.
- Der alte Dorfkern von Pustget bleibt Zone V, während das Umgelände der Zone VA zugeteilt wird.
- Der Schiessbetrieb auf der 300 m Anlage Ligniu wird aufgehoben. Dadurch kann das westlich anstossende Gebiet als Bauzone freigegeben werden und ist im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes für die Ueberbauung vorzubereiten. Das Land gehört der Gemeinde und ist bodenpolitisch von grosser Bedeutung.
- Die schraffierten Gebiete in Pustget VA und längs der Bahn in Cluis sind lärmvorbelastet durch die RhB.
- Im östlichen Gebiet (Fraissens) unterhalb der Bahnlinie ist eine Zone der 2. Nutzungsetappe mit der beabsichtigten Nutzung Mi vorgesehen;
- Die westliche Gewerbezone bis zum Ferrerabach und dabei die an der Bahn liegenden Parzelle hätten die Möglichkeit eines Bahnanschlusses für Eigengebrauch.
- Gemäss generellem Erschliessungsplan ist in der Gewerbezone Mi eine durchgehende Sammelstrasse geplant; der nicht überbaute Teil dieser Zone liegt daher zusätzlich in der 2. Erschliessungsetappe. (art. 86).
- Für die spätere Erschliessung von Paliu ist ab der Quartierstrasse Pustget eine Zufahrtsschneise freizuhalten (Bahnunterführung im Bereich Zone ZV).

Pendas

- Durch Waldfeststellungen wurde im westlichen Teil eine für Lagerzwecke bestimmte Gewerbezone Mi ausgeschieden, die Campingzone neu angeordnet und ebenfalls die heute beanspruchte und die Erweiterungsfläche für den Tennisplatz freigegeben (ehemals Wald).
- Im Gebiet des Rheins ist die ehemals genutzte Abbauzone noch eingezeichnet; die Verwertung dieser Materialien erfolgt rechtsrheinisch in der Kiesabbauzone.
- Beidseitig der Durchfahrtsstrasse wurde für pferdesportliche Nutzung die Zone SR und gegenüber für Schrebergärten die Zone O ausgeschieden. Ein Teil der ZIP dient heute schon als Kinderspielplatz.
- Weitere Nutzungen umfassen die Kompostierzone ZC, verschiedene Parkplätze und der Mehrzweck-Veranstaltungsplatz Zone SR in der America.

Darvella

- Der alte Dorfteil ist von regionaler Bedeutung und liegt im Erhaltungsbereich gemäss GGP. Weitere Gebiete gehören zum Anpassungsbereich (GGP).
- Die übrigen Gebiete wurden den Zonen VA und längs der alten Kantonsstrasse der gemischten Zone M2 zugeordnet (gewerbliche Nutzung).
- Mit einem Quartierserschliessungsplan soll später einmal die zweckmässige Überbauung der 2. Nutzungsetappe gewährleistet werden.
- Dem Baugebiet überlagert ist eine Archäologiezone mit Fundstellen bei den Kulturobjekten OC 13 und OC 14.

Tiraun

- Auch die Bauzone Tiraun ist von einem Erhaltungsbereich und einem vorsorglichen Anpassungsbereich überlagert gemäss GGP.
- Die Bauzone Tiraun beschränkt sich zur Zeit auf die überbauten Parzellen. Eine Erweiterung ist erst dann sinnvoll, wenn wirklich konkrete Bauabsichten bestehen; jedenfalls sollten Neueinzonungen westwärts oder nördlich an die bestehende Bauzone anschliessen.

Lumneins

- Die Bauzone wurde auf das Mass der überbauten Parzellen reduziert. Spätere Erweiterungen sind zur Zeit keine vorgesehen; problematisch wäre jedenfalls die Lärmbelastung für neue Bauvorhaben.

Zignau

- Die alten Dorfteile sind nach ISOS-Inventar von regionaler Bedeutung und werden von Erhaltungsbereichen überlagert (GGP).
- Im Gebiet Vricla ist die schmale Ortsdurchfahrt den heutigen Bedürfnissen entsprechend zu verbreitern und dies auf den Zeitpunkt der Baulandnutzung im westlichen und südlichen Dorfgebiet.
- Das vorgelagerte Gebiet nördlich der Kirche ist als Freihaltebereich ausgeschieden (GGP).
- Die ehemaligen Parkplätze wurden der Zone UTC (P) zugewiesen. Die geplanten Spielplätze im Gebiet Oгна und in Zignau – Capeter werden nicht mehr benötigt.
- Der Parkplatz vor der Kirche wird von der Grünzone in die Zone UTC (P) umgezont; die Zone ZSP vor dem Schulhaus wird zu Gunsten des Ortsbildschutzes verkleinert.
- Die Gewerbezone Gravas wird westlich erweitert und zudem werden beidseitig Lagerflächen für Holz und Baumaterialien ausgeschieden.

E DETAILLIERTE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ZONEN- UND GENERELLEN ERSCHLIESSUNGSPLÄNEN 1: 2'000 UND 1:10'000 IM ÜBRIGEN GEMEINDETERRITORIUM BZW. AUSSERHALB BAUGEBIETSBEREICH

Die kantonalen Amtsstellen haben in den letzten Jahren laufend neue Inventare erarbeitet und auch nachgeführt. Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen ist deren Umsetzung in Zonen zwingend vorgeschrieben; z.B. Kulturobjekte, Naturobjekte, Landschaftsschutz, Naturschutz, Gewässerschutz, Materialbewirtschaftung aus Richtplanung, Archäologie. Uebearbeitungen waren zudem erforderlich bei: Gefahrenzonen, Wald, Landwirtschaftszone etc.

a) Zonenpläne

Grundnutzungen

Ergänzend zu der vom Forstdienst im Sinne einer generellen Waldabgrenzung (Sana-silva – Plan) bearbeiteten **Forstwirtschaftszone** wird alles übrige und produktive Gebiet der Landwirtschaftszone zugeordnet. Konflikte und bauliche Nutzungen im Grenzbe-reich von Wald und Landwirtschaftsgebiet sind mit Beizug der Forstorgane zu lösen, notfalls auch als Waldfeststellungen.

Andere Grundnutzungen umfassen:

- **Übriges Gemeindegebiet UTC** im Sinne von unproduktiven Flächen oder Flächen ohne momentane Nutzungszuordnung.
- **Naturschutzzonen PN**; mit der Kennzeichnung PN1 für Moore; mit Schwerpunkt auf der Alp Nadèls.

Überlagernde Nutzungen

Diese geben Hinweis auf Gefahren auf speziell zu pflegende Gebiete und auch auf Flächen, wo eine zusätzliche Nutzung oder auch eine vorübergehende Nutzung ge-stattet wird.

- **Gefahrenzonen ZP1 und ZP2** sind bereits aus den früheren Vorlagen bekannt und mussten nun infolge gebietsweise geänderten Gefahrenverhältnissen von der Gefahrenzonenkommission abgeändert oder ergänzt werden; zudem wird der Be-arbeitungsbereich durch eine schwarz gestrichelte Linie begrenzt.
- **Naturschutzzonen PN** umfassen mit der Kennzeichnung
 - PN 2 Auen oder Auenwald-Gebiete (aktuelle oder ehemalige Ueberschwem-mungsgebiete längs Vorderrhein, Ogna).
 - PN3 Trockenwiesen mit Düngungsbeschränkungen, vorwiegend an Hanglagen am linken Talfluss und in Plaun Rensch.
 - PN4 Heckenlandschaft (Kerngebiet), die insbesondere der Erhaltung von Hecken dient. Auch einzelne, nicht speziell bezeichnete Hecken sind zu erhalten und müssen periodisch gepflegt werden. Ausgeschieden ist ein Gebiet westlich Campliun.
- **Landschaftsschutzzonen PC** mit der Kennzeichnung:
 - PC1 für die Moorlandschaft ML-56 im Gebiet der Alp Nadèls mit übergeordneten Schutzbestimmungen des Bundes und somit auch mit separater Einsprache-möglichkeit während der öffentlichen Auflage an das Kantonale Amt für Natur- und Landschaft.
 - PC2 Wichtige Heckengebiete können auch dem Landschaftsschutz zugeordnet werden und in diesem Fall der Hang nord/westlich von Campliun.
 - PC Alle übrigen Landschaftsschutzzonen sind nicht speziell codiert und um-fassen grossflächig das Gebiet Punteglias und die Flächen Val Gronda – Piz Nadèls als gemeindeübergreifendes Objekt.
Weitere Gebiete umfassen:
Cartatscha, rechter Rhein-Hangfuss, Clavadials, Umgebung der Burg Ringgenberg und mehr.
- Wintersportzone SU. Westlich Campliun ist für die Pistenpräparierung des Runal eine Sondernutzung eingezeichnet. Ergänzungen dazu für Langlaufloipen sind im generellen Erschliessungsplan aufgeführt.
- Im Gebiet des Grep Ault ist eine archäologische Schutzzone PA ausgeschieden und in südlicher Richtung davon im Gebiet Chischlegls eine Archäologiezone AR.

Weitere archäologische Schutzzonen umfassen:

- Burg Fryberg
- Burg Ringgenberg
- Burg Cartatscha

Als Archäologiezone ausgeschieden ist zudem das Gebiet zwischen den Baugebieten Trun und Darvella.

- **Abbauzone E**

Ein vorderhand noch genutztes Gebiet liegt im Bereich des **Kieswerks am Rhein**, oberhalb der Zavrägia-Einmündung.

Periodisch wird aus dem **Auffangbecken der Sinzera – Rüfe** Material entnommen. Eine Zone ist dafür nicht unbedingt notwendig, da die Nutzung dieses Gebiets durch die ausgeschiedene Grundwasser- und Quellschutzzone eingeschränkt ist. Bei notwendigen und angeordneten Entnahmen wird das Flussbauamt entsprechende Schutzmassnahmen anordnen (Gebietseintrag hat Richtplancharakter).

Das **Gebiet Planatsch** ist Ersatzabbaugebiet für das Kieswerk Trun und wird längerfristig in die Abbauplanung einbezogen. Als erster Schritt ist die mögliche Umgrenzung des Gebietes festgehalten und im generellen Erschliessungsplan eine mögliche Zufahrt, die ausserhalb der Baugebiete liegt. Weitere Detailplanungen bilden dann die Basis für die definitive Gebietsumgrenzung mit Abbauetappen und anschliessender Rekultivierung des Geländes (Umweltverträglichkeitsprüfung etc.).

- **Materialablagerungszone DM**

Als einziges Gelände wurde direkt angrenzend an die Kieswerkzone ein Gebiet ausgeschieden, das für Materialablagerung von nicht mehr verwertbarem und unverschmutztem Material dient. Das Gebiet ist gut erschlossen und kann vom Kieswerk aus rationell beaufsichtigt und gewartet werden. Im Rahmen der Regionalplanung ist auf Gebiet der Gemeinde Trun keinerlei Materialablagerung vorgesehen. Trotzdem ist seitens der Gemeinde für den üblichen Kleinanfall eine Ablagerungsstelle erwünscht und am vorgeschlagenen Ort verträglich und überwachbar.

- **Grundwasser- und Quellschutzzonen PF**

Der Umgebungsbereich der für die Wasserversorgung wichtigen Quellen wurde vom Büro Baugeologie untersucht und die Schutzgebiete in die Pläne übertragen. Die Eingliederung dieser Gebiete ist dann notwendig, wenn bauliche Massnahmen tangieren.

Untersuchte Quellgebiete:

Alp da Punteglias, Pustget Bardigliun, Plaun Benedetg, Val Campliun, Val Zuorden, Val Runtgin, Ferrera-Damm, Sinzera-Damm, Muntatsch, Val dil Crest, Val dil Boden.

Die Kulturobjekte wurden auf den Plänen farblich hervorgehoben und unterscheiden zwischen geschützten und erhaltenswerten Objekten. Bei den Naturobjekten sind alle als schützenswert bezeichnet.

b) Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Im Gegensatz zu den generellen Erschliessungsplänen im Bereich der Bauzonen, sind auf dem gleichen Plan die Verkehrsanlagen wie auch die Ver- und Entsorgungsanlagen eingetragen.

Die Verkehrsanlagen und insbesondere die Strassen sind mit durchgezogener Linie bestehend und mit gestrichelter Linie geplant oder sanierungsbedürftig.

Verkehrsanlagen, umfassen

- das kantonale Strassennetz; Hauptstrasse, Verbindungsstrasse
- die Ortszufahrten der Gemeinde und die öffentlichen Erschliessungsstrassen

- das bestehende landwirtschaftliche Wegnetz soweit von Bedeutung und mit genügendem Ausbaustandart;
- das von der Gemeinde über forstwirtschaftliche Kredite erstellte Wegnetz (zum Teil Erschliessungen auch von Alpen und Lawinenverbauungsgebieten); Zudem geplante Wege gemäss genereller Walderschliessungsplanung vom August 1976;
- die offiziellen Wanderwege BAW, sowie sie in den letzten Jahren markiert wurden; Das Wanderwegnetz sollte an 2 Orten im Bereich der „Senda Sursilvana“ benutzerfreundlicher angelegt werden und dies auch gegen den Widerstand der betroffenen Eigentümer. Mit dem Eintrag im generellen Erschliessungsplan kann eine neue Linienführung auch rechtlich durchgesetzt werden (mittelfristige Realisierung);
- die übrigen öffentlichen Fusswegverbindungen; Ergänzend soll eine Fusswegverbindung Pendas - Zignau mit einer Fussgängerbrücke (auch Loipennutzung) über den Rhein den heute unbefriedigenden Weg längs der Hauptstrasse ersetzen;
- die privaten Erschliessungsstrassen;
- Langlaufloipen mit eng festgelegter Linienführung und ergänzende Loipen im offenem Gelände mit variabler Linienführung (Richtplancharakter);
- offizielle Radwege gemäss kantonalem Radwegkonzept und die Route Nr. 2 der Schweizer Radwanderwege;
- die Mountainbikerouten, sowie diese von der Ferienregion Brigels Waltensburg Andiastrasse sowie Trun und Sumvitg erarbeitet wurden.

Der GEP kann auch eine 2. Erschliessungsetappe enthalten, worin die Finanzierung der Erschliessung nach den Bestimmungen von Art. 88 zu regeln wäre.

Versorgungsanlagen

Grundsätzlich sind die Versorgungsnetze der **Wasserversorgung** (blaue Eintragungen) mit Quellfassungen, Reservoir und Hydrantenleitungen soweit ausgebaut, dass die eingezonten Baugebiete mit genügend und qualitativ einwandfreiem Trinkwasser versorgt werden können. Die geplante Neuzuleitung von Quellwasser für Caltgadira und Trun ist im Plan berücksichtigt.

Die Pläne enthalten auch die zur Wasserkraftnutzung gebauten Druckleitungen der Kraftwerke EWBO und Ferrera SA.

In den letzten Jahren wurde zusammen mit den benachbarten Gemeinden Somvix und Schlans am Vorderrhein unterhalb Zignau die Kläranlage gebaut. Alle Baugebiete mit Ausnahme der Fraktion Lumneins sind daran angeschlossen.

Die notwendigen Erweiterungen sind im Bereich des Waldareal gerastert dargestellt.

F VERSCHIEDENES

a) Aktueller Überbauungsstand (Stand Juni 2001)

In der nachfolgenden Tabelle des Überbauungsstandes sind die gemäss abgeänderten Zonenplänen berechneten Flächen der Gesamtbauzone unterteilt in überbaut und nicht überbaut eingetragen. **Massgebend für den Flächenvergleich zum bisherigen Stand** gemäss Tabelle auf Seite 9 sind insbesondere die Wohn- und gemischten Zonen und daneben separat die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Gewerbezone. Der bisherige Stand entspricht der Auswertung vom Mai 1992.

Gruppe		Total NBF in ha	überbaut		nicht überbaut	
			in ha	in %	in ha	in %
1	Zonen V, VA, H, M					
	bisher 1992	34.01	20.33	59.8	13.67	40.2
	neu 2002	27.45	21.16	77.1	6.29	22.9
	Differenz	- 6.56				
2	Zone ZSP, ZIP					
	bisher 1992	9.10	6.28	69.0	2.82	31.0
	neu 2002	6.86	5.40	78.6	1.47	21.4
	Differenz	- 2.24				
3	Zone Mi					
	bisher 1992	6.90	5.66	81.9	1.25	18.1
	neu 2002	7.17	5.49	76.6	1.68	23.4
	Differenz	+ 0.27				
4	Alle Bauzonen					
	bisher 1992	50.02	32.27	64.5	17.74	35.5
	neu 2002	41.48	32.05	77.3	9.43	22.7
		- 8.54				

Der **aktuelle Überbauungsstand** vom Juni 2002 erfasste alle Baugebiete der Gemeinde und weitere Sondernutzungen:

Zone		Total NBF in m ²	überbaut		nicht überbaut	
			in m ²	in %	in m ²	in %
Zona dil vitg	V	95'522	89'037	93.2	6'485	6.8
Zona d'adattaziun al vitg	VA	78'547	50'935	64.8	27'612	35.2
Zona d' habitar	H2	40'757	24'204	59.4	16'553	40.6
Zona d' habitar	H3	21'630	17'588	81.3	4'042	18.7
Zona d'habitar e mistregn	M2	15'633	10'166	65.0	5'467	35.0
Zona d'habitar e mistregn	M3	22'384	19'690	88.9	2'694	12.0
Total		274'473	211'620	77.1	62'853	22.9
Zona per stabiliments ed indrezs publics ZIP + ZSP		68'647	53'953	78.6	14'694	21.4
Zona da mistregn	Mi	71'726	54'934	76.6	16'792	23.4
Total NBF		414'846	320'507	77.3	94'339	22.7
Zona per baghetgs e stabiliments secundars	ZS	23'458				
Zona da cumpostar	CU	2'589				
Zona da sport e recreaziun	SR	17'783				
Zona da cava da gera	CG	40'245				
Zona per orts	O	6'371				
Zona da camping	C	17'837				
Total NSF		523'129				
Secunda etappe d' utilisaziun		43'522				

Der Vergleich zwischen bisher und neu zeigt:

- In den Baugebieten der für die Bauzonenentwicklung massgebenden Gruppe 1 sind noch 6.3 ha nicht überbaut, was gemessen an der für die nächsten 15 Jahre zu erwartenden Bauentwicklung mit ca. 5.4 ha (Kapitel B auf Seite 8) um ca. 9'000 m² zu hoch wäre.
- Die Gruppe 2 mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurde um 2.24 ha verkleinert.
- Die Gruppe 3 mit den Gewerbezonon wurde um 0.27 ha vergrössert. Es sind gesamt haft ca. 1.68 ha noch nicht überbaut.
- Über alle Bauzonen betrachtet wird die Nettobaufläche um 8.5 ha reduziert. Von der totalen Fläche aller Bauzonen (41.48 ha) sind heute ca. 9.43 ha nicht überbaut.
- Die Reduktion der Bauzone (Gruppe 1) erfolgte durch Umzonungen in Zone ZV (Grünzone), Zone für Nebenbauten ZS und 2. Nutzungsetappe UTC.
- Die Reduktion der Gruppe 2 erfolgte durch Um- und Neueinzonung in Zone für Spiele und Erholung SR, Camping C und öffentliche Parkplätze UTC-P.
- Neue Sonderzonen wurden geschaffen für das Kieswerk CG, Kompostierung ZC, Schrebergärten O und Lagerplätze ZD.

b) Zweckzuordnung der Zonen für öffentliche Bauten (ZSP)

Ortsbezeichnung	Zweck	Fläche m ²	GS	best.	geplant
Trun Pfarrkirche	Kirche und Friedhof	2'247	II	x	
Trun Schulhaus	Schulhaus, Aussenanlagen	5'052	II/III	x	Erweiter.
Trun Dulezi	Gemeindezentrum	4'168	II/III		im Bau
Trun S. Onna	Kapelle S. Onna	302	III	x	
Trun Mumelsia	Sonderschulheim	13'830	II	x	
Trun Mumelsia	Altersheim	5'677	II	x	Erweiter.
Trun Uaul d'Ogna	ehemalige Militärbauten	435	II	x	
Trun bei Tennisplatz	ehemalige Militärbau	4'084	II	x	Umnutz.
Darvella Kapelle	Kapelle	69	II	x	
Zignau Capeter	Kirche	887	II	x	
Zignau Capeter	Schulhaus	2'211	II	x	

c) Zweckzuordnung der Zonen für öffentliche Anlagen (ZIP)

Ortsbezeichnung	Zweck	Fläche m ²	GS	best.	geplant
Pustget Süd	Marktplatz	3'446	II	x	
Trun Ogna West	Fussballplatz	15'557	II	x	
Trun Uaul d'Ogna	Sportplatz im Wald	5'393	II	x	
Trun Pendas	Kinderspielplatz	1'687	II	x	
Trun Ogna Ost	Tennisplatz	3'221	II	x	Erweiter.

d) Neuordnung ehemaliger öffentlicher Zonen und Parkplätze sowie neue Zonen mit öffentlichem Gebrauch

Ortsbezeichnung	Zweck	ehem.	neue Zone	GS	best.	geplant
Zonenplanänderungen						
Gravas Süd	Kinderspielplatz	SP	A			aufgeh.
Ligniu/Pustget	für Schiessplatz	P	VA			aufgeh.
Ogna - America	Mehrzweckplatz	SP	SR	II		x
Pendas	Pferdesportplatz	UTC	SR	II		x
Uaul d'Ogna	Camping	SP	C	II	x	
Zignau – Capeter	Spielplatz Gravas	SP	A			aufgeh.
Zignau - Vricla	Spielplatz an Zavrägia	SP	A			aufgeh.
Lumneins	Spielplatz	SP	A			aufgeh.
Sorts	Kläranlage	SP	UTC	III		

Ortsbezeichnung	Zweck	ehem.	neue Zone	GS	best.	geplant
Parkplätze						
Sontga Catrina	bei Kapelle	ZV	UTC-P	III	x	
Campliun	westl. Dorf, Besucher	P	UTC-P	II	x	
Trun	vor Cuort, Besucher	P/VS	UTC-P	III	x	x
Pustget Süd	für öffentl. Anlagen	UTC	UTC-P	II		x
Ogna/Fussballplatz	für öffentl. Anlagen	UP	UTC-P	II		x
Pendas	vor Schrebergärten	UTC	UTC-P	II		x
Ogna Tennis	für Sportanlagen	UP, SP	UTC-P	II	x	x
Pendas Ferrerabach	für öffentl. Anlagen	F	UTC-P	II	(x)	x
Caltgadira	für Anlässe	ZV	UTC-P	II	x	x
Zignau	Capeter, Besucher	P	UTC-P	II	x	
Zignau	Vricla, Besucher	P	UTC-P	II	x	

(x) seit Jahren im geplanten Sinn genutzt.

G BAUGESETZ

Nachfolgend werden zum Baugesetz insgesamt und zu den einzelnen Artikeln spezielle Erläuterungen gemacht. Diese beschränken sich jedoch auf Artikel, die neu hinzugekommen sind oder abgeändert wurden.

Die in Klammern gefassten Bemerkungen bedeuten:

(Art. 14) = Hinweis auf bisherigen Artikel 14

(niev) = neu hinzugekommener Artikel

Das alte Baugesetz basierte bereits damals auf der Vorlage des Musterbaugesetzes und wurde nun der zwischenzeitlich neu aufgelegten Vorlage des Musterbaugesetzes 1999 angeglichen; ein wesentlicher Unterschied ist die Neugliederung verschiedener Kapitel und Artikel. Das neue Gesetz ist nur in romanischer Sprache abgefasst.

Die Artikel in Klammern geben Hinweis auf das heutige Baugesetz

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1	(neu)	Hinweis, dass bei allen Personenbezeichnungen beide Geschlechter gemeint sind.
Art. 2	(Art. 2)	Zweck; inhaltliche Ergänzungen
Art. 3	(Art. 1)	Geltungsbereich; zusätzlich Hinweis auf übergeordnete Gesetze im Abs. 3.
Art. 4	(Art. 7)	Natur- und Heimatschutz; die Anpassung beruht auf der heutigen Gesetzgebung, wobei provisorische Verfügungen und Entscheide dazu vom Gemeindevorstand zu sprechen sind.
Art. 5	(Art. 3)	Baubehörde; diese kann zudem Fachleute zur Begutachtung beiziehen.
Art. 6	(Art. 4)	Baukommission; der Beizug von Fachleuten obliegt allein der Baubehörde. Das bezüglich Verantwortlichkeit gemischte Verfahren zwischen Baubehörde und Baukommission hat sich nicht bewährt. Die Kommission stellt nun Antrag und die Behörde entscheidet nach eigenem Ermessen.
Art. 7	(neu)	Bauberatung; die Bauberatung ist für Spezialfälle vorgeschrieben z.B. im Gebiet der generellen Gestaltungspläne und dies auf Antrag der Baukommission. Die Anforderungen an die Berater sind klar festzulegen, damit keine Interessenkonflikte entstehen.
Art. 8	(Art. 6)	Ausnahmen; diese stützen ab auf der Formulierung im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG art. 9) vom 6. Dez. 1987.
Art. 9	(Art. 8)	Planungszone; bisherige Bausperre; der bisherige Hinweis auf das übergeordnete Recht wird ersetzt durch eine umfassende Umschreibung (KRG art. 56).
	(Art. 9)	Eigentumsbeschränkung; ist im KRG art. 54 beschrieben; Artikel wird nicht mehr benötigt.
Art. 10	(Art. 5)	Hofstattrecht; das öffentlich-rechtliche Hofstattrecht gilt nur im Baugebiet und nur für rechtmässig errichtete Bauten; in den Zonen V und M3 können zudem Zweckänderungen davon Anspruch nehmen, z.B. Stall in Wohnhaus umfunktionieren.

II. Richtplanung

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 11 | (Art. 10) | Richtplan; er wird verfahrensmässig besser umschrieben und wird vom Cussegl beschlossen. |
| Art. 12 | (Art. 11) | Gestaltungsrichtlinien;
diese liegen im Entwurf vor und sollten nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat behördenverbindlich angewendet werden. |

III. Grundordnung

1. Allgemeines

- | | | |
|---------|-----------|--|
| Art. 13 | (Art. 12) | Grundordnung; wie bisher |
| Art. 14 | (Art. 13) | Zonenplan; Ergänzungen bezüglich Grund- und überlagerten Nutzungen; Hinweis auf die Lärmschutzbestimmungen. |
| Art. 15 | (Art. 14) | Genereller Gestaltungsplan;
Die Pflicht, Quartierpläne zu erarbeiten kann durch Umgrenzungen verlangt werden. |
| Art. 16 | (Art. 15) | Genereller Erschliessungsplan, wie bisher |
| | (Art. 16) | Finanzierungsplan; ist nach neuem KRG nicht mehr erforderlicher Bestandteil und wird weggelassen. |
| Art. 17 | (Art. 17) | Verfahren, wie bisher |

2. Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 18 | (Art. 79) | Baubewilligung;
neue Gliederung des Baugesetzes, bewilligungspflichtige Vorhaben wie bisher |
| Art. 19 | (neu) | Bedingungen und Auflagen;
wichtige Hinweise bei der Erteilung von Bewilligungen in Fällen mit begründeten Ausnahmen (Revers). |
| Art. 20 | (Art. 32) | Baureife;
inhaltlich wie bisher, jedoch ohne (Abs. 3 alt), wo die Erschliessungsverpflichtung der Gemeinde in der Bauzone beschrieben war; dies ist neu andernorts geregelt. |

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

- | | | |
|---------|-----------------|---|
| Art. 21 | (Art. 64) | Architektur; wie bisher |
| | (Art. 68) | Fassadengestaltung;
wird nicht mehr speziell beschrieben, da in Art. 20 und mit Bau-
beratung genügend gesichert. |
| Art. 22 | (Art. 65,66,67) | Dächer;
Zusammenfassung verschiedener Artikel sowie Anpassungen
infolge bisheriger Erfahrungen. |
| Art. 23 | (Art. 62) | Einfriedungen, Mauern; wie bisher (Abs. 3 alt) ist im neuen
art. 38 enthalten. |
| Art. 24 | (neu) | Terrainveränderungen |
| Art. 25 | (Art. 69) | Reklamen, Inschriften; inhaltlich neu strukturiert und
besser umschrieben. |
| Art. 26 | (neu) | Antennen;
Gestaltungshinweis |
| Art. 27 | (Art. 56) | Wald- und Gewässerabstand; Waldabstand reduziert;
die Baubehörde kann ausnahmsweise gegenüber Niederwald
den Abstand bis auf 5 m reduzieren (bisher 7 m).
Bei Gewässern wird der Abstand neu definiert und masslich
geändert. |

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- | | | |
|---------|-----------|---|
| | (Art. 55) | Grenzabstand an Strassen ohne Baulinien; nicht mehr als se-
parater Artikel sondern bei Art. 29 Abs. 3 integriert. |
| Art. 28 | (Art. 75) | Verkehrssicherheit;
der alte Artikel wird gemäss MBG 95 gegliedert in die Artikel
28 und 29.. |
| Art. 29 | (Art. 75) | Zu- und Ausfahrten; analog Art. 28 |
| Art. 30 | (Art. 76) | Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
Einschränkung der Anzahl Parkplätze, in den Dorfgebieten
wie auch zum Schutz von typischen Gartenanlagen; |
| Art. 31 | (Art. 77) | Werkleitungen;
sinngemäss Neufassung; es können Private verpflichtet werden,
dass ihre Leitungen auch anderen Bauinteressenten gegen
Bezahlung zur Verfügung stehen. |

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 32 | (Art. 63) | Ausführung von Bauten und Anlagen;
Hinweis auf verschiedene übergeordnete Gesetze. Ausnahme
bei Abstandsvorschriften infolge Nachisolationen. |
|---------|-----------|---|

Art. 33	(neu)	Energiehaushalt mit besonderer Berücksichtigung der Energie-Charta und der Limitierung von Ausnahmen bei der Ausnützungsziffer (Vorbehalt KRG).
Art. 34	(neu)	Umweltvorschriften, Hinweise auf übergeordnete Gesetzgebungen.
Art. 35	(neu)	Schallschutz
Art. 36	(neu)	Unverschmutztes Abwasser; Zusammenfassung von Vorschriften, die schon in anderen Artikeln enthalten waren (art. 62)
Art. 37	(neu)	Bauarbeiten; Schutz der Umgebung, Bauzeiten etc.
Art. 38	(Art. 63)	Unterhalt; bisher war der Unterhalt in (art. 63 Ausführung und Unterhalt) enthalten und wird nun wesentlich ausführlicher Beschrieben insbesondere für Fälle wo Anstösser oder Berechtigte Gefahren ausgesetzt sind.
Art. 39	(neu)	Schneeräumung; Verpflichtungen der Gemeinde und der Privaten

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 40	(Art. 72,73)	Nutzung des öffentlichen Grundes; umfassendere Beschreibung.
Art. 41	(Art. 78)	Belastung des Privateigentums für Objekte der öffentlichen Werke; wie bisher.

3. Zonen

3.1 Bauzonen

3.1.1 Allgemeines

Art. 42	(neu)	Nutzungsetappen; die 2. Nutzungsetappe umfasst Bauland, das im Sinne der bundesgerichtlichen Praxis nicht eingezont ist, jedoch bei Bedarf und durch Gemeindeversammlungsbeschluss in eine 1. Nutzungsetappe umgezont werden könnte.
Art. 43	(Art. 60)	Kinderspielflächen, Nebenräume; die Vorschrift angemessene Nebenräume in Mehrfamilienhäusern zu schaffen ist vor allem in Bauten mit keiner oder hoher Ausnützungsziffer wichtig.
	(Art. 70)	Lagerplätze; ersatzweise werden andere Zonennutzungen geschaffen. Für Materialablagerungen wird der Art. 77 geschaffen. Für Lagerplätze ohne Hochbauten ist Art. 66 massgebend.
Art. 44	(Art. 61)	Störungsgrad von Betrieben, ehemals Emissionen. Redaktionelle Änderungen.

3.1.2 Zonenarten

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 45 | (Art. 34) | Dorfzone V;
die Zone VS wurde gestrichen; Bauberatung ist in Ergänzung zum generellen Gestaltungsplan in vielen Fällen verpflichtend. Grundsätzlicher Zonenzweck: Erhaltung der alten Baustrukturen; Zweckänderung erlaubt bei Stallbauten; keine Ausnützungsziffer. |
| Art. 46 | (neu) | Dorfanpassungszone VA;
Anpassungsbereich an bisherige Dorfstrukturen; Gebiete waren bisher in der Zone V; vorwiegend Wohngebiete. |
| Art. 47 | (Art. 35) | Wohnzone H2, H3; wie bisher |
| Art. 48 | (Art. 36) | Wohn- und Gewerbezone; M2, M3
wie bisher, Bonus für gewerblich genutzte Räumlichkeiten; der Schwerpunkt der Nutzung liegt beim Wohnen. |
| Art. 49 | (Art. 37) | Gewerbezone Mi;
wie bisher, zudem dürfen Unterkünfte für Saisonier eingerichtet werden. |
| Art. 50 | (Art. 38) | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZSP, ZIP;
grundsätzlich nur für öffentliche oder im öffentlichen Interesse erstellte Bauten oder dafür freizuhaltende Bauplätze; daraus lässt sich dann auch das Enteignungsrecht ableiten.
Auf den Plänen ist die Zone unterteilt für öffentliche Bauten (ZSP) und öffentliche Anlagen (ZIP). Lärmempfindlichkeitsstufe II auf den Plänen ist die <u>Erhöhung auf III</u> ersichtlich. |
| Art. 51 | (neu) | Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ZS.
Infolge Reduktion der Bauzone wurden verschiedentlich Gärten oder Vorgelände, das höchstens für Nebenbauten benötigt würde, dieser nicht zur Gruppe 1 (massgebende Zone gemäss Kapitel Fa.) gehörenden Spezialbauzone zugeordnet. |

3.1.3 Zonenordnung

- | | | |
|---------|-----------|--|
| Art. 52 | (Art. 33) | Zonenschema;
bisher war im (Art. 33 Abs. 3) der Hinweis auf das Schema notiert. Der neue Artikel enthält grundsätzliche Anforderungen und die Regelung für Bauten, die zwei unterschiedliche Nutzungszonen belegen. |
| Schema | | Bei den Wohn- Gewerbezonon wird die gewerbliche Nutzung bevorteilt durch eine höhere Ausnützungsziffer für gewerblich genutzte Räumlichkeiten.
Einführung neuer Bestimmungen für: offene oder halboffene Bauweise und Zone VA. Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.4 auf 0.5 für Zone H2., 0.6 auf 0.65 für Zone H3; 0.4 auf 0.5 für Zone M2 und 0.5 auf 0.6 für den Bonus Zone M2; 0.6 auf 0.65 für Zone M3 gewerblicher Bonus 0.8; keine AZ in den Zonen V, Mi und ZSP, ZIP. Gebäudelänge und Gebäudebreite wird als festes Mass (obere Grenze) eingetragen.
Kleinster Grenzabstand in der Zone V von 3.0 m auf 2.5 m reduziert. Ergänzung mit Störungsgraden und Empfindlichkeitsstufen. |

- | | | |
|---------|----------------|---|
| Art. 53 | (neu) | Halboffene und offene Bauweise;
Grundsätzlich sind ausser der geschlossenen Bauweise alle übrigen Bauweisen gestattet. |
| Art. 54 | (Art. 48 + 49) | Ausnützungsziffer;
grundsätzlich wie bisher; Räume im Dachgeschoss werden neu mitgerechnet, auch wenn sie momentan nicht genutzt werden. |
| Art. 55 | (Art. 48) | Nutzungsübertragung und Parzellierung;
bisher (art. 48 Abs. 5), zusätzlich wird die Nutzungsübertragung erlaubt, jedoch soll eine grundbuchliche Anmerkung erfolgen und ebenso eine behördliche Festschreibung der ganzen Ausnützungsbewegung. |
| Art. 56 | (Art. 58) | Gebäude- und Firsthöhe;
Ausgangspunkt dieser Höhen ist der mittlere Geländepunkt aller Gebäudeecken und nicht mehr der tiefste Punkt. |
| Art. 57 | (Art. 57) | Gegliedert in Gebäudelänge und Gebäudebreite mit Verlängerungsmöglichkeit bei Staffelung. |
| Art. 58 | (Art. 50 - 54) | Grenz- und Gebäudeabstand; inhaltlich wie bisher. |
| | (Art. 59) | Mehrlängenzuschlag auf die Grenzabstände nicht mehr nötig, da die Längen insgesamt eingeschränkt wurden. |

3.2 Übrige Zonen mit Grundnutzung

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 59 | (Art. 41) | Landwirtschaftszone; Anpassung an KRG art. 30 |
| Art. 60 | (Art. 40) | Forstwirtschaftszone; Anpassung an KRG art. 30a |
| Art. 61 | (Art. 39) | Grünzone |
| Art. 62 | (neu) | Naturschutzzone;
diese Zone kann Grundnutzung und überlagernde Nutzung sein. Der jeweilige Zonenzweck ist auf der Legende des Zonenplanes angegeben. |
| Art. 63 | (Art. 71) | Campingzone C;
bisher war Camping eine bauliche Massnahme, neu wird eine Campingzone geschaffen; es werden vom Eigentümer an den Betreiber Betriebsvorschriften abgesteckt und wo notwendig Nutzungsbeschränkungen verlangt. |
| Art. 64 | (neu) | Schrebergartenzone;
Kleingärten für Hobbygärtner. |
| Art. 65 | (neu) | Kompostierungszone |
| Art. 66 | (neu) | Lagerplatzzone;
keine festen Hochbauten erlaubt.  |
| Art. 67 | (neu) | Zone für Spiele und Erholung;
Ersatz für Zone ZIP, dort wo Hochbauten nicht gestattet sind. |

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 68 | (neu) | Kieswerkzone am Rhein |
| Art. 69 | (Art. 42) | Übriges Gemeindegebiet;
im KRG art. 31 sind die Rahmenbedingungen dazu neu formuliert und insbesondere dürfen damit Gebiete geschaffen werden, deren Nutzung zur Zeit noch unbestimmt ist. z.B. Reservebaugelände. |

3.3 Zonen mit überlagerter Nutzung

- | | | |
|---------|-----------|---|
| Art. 70 | (neu) | Archäologiezone;
überlagernde Zone, Hinweis auf mögliche archäologische Fundstellen und somit ist allenfalls mit vorgängigen Grabungen zu rechnen. |
| Art. 71 | (neu) | Archäologische Schutzzone;
überlagernde Zone, Schutz- und Schongebiet für bekannte archäologische Fundstellen. |
| Art. 72 | (Art. 43) | Landschaftsschutzzone; Inhalt detaillierter |
| Art. 73 | (Art. 46) | Wintersportzone;
gleicher Inhalt, Zäune müssen neu bis 30. April abgelegt sein. |
| Art. 74 | (Art. 45) | Grundwasser- und Quellschutzzone;
überlagernde Zone, diese Zone basiert auf übergeordneten Gesetzgebungen wobei neu das Verfahren und grundsätzliche Schutzmassnahmen beschrieben werden. |
| Art. 75 | (Art. 44) | Gefahrenzonen; Inhalt wie bisher |
| Art. 76 | (Art. 47) | Abbauzone;
umfangreichere Bestimmungen auf der Basis der Umweltschutzgesetzgebung; vorerst soll mit der Zone nur das mögliche Abbaugelände bezeichnet werden und später wird bei grösseren Abbaugeländen die Gemeindeversammlung über einen generellen Gestaltungsplan dazu vernommen. |
| Art. 77 | (neu) | Materialablagerungszone;
die Umweltschutzgesetzgebung verlangt, dass derartige Zonen der Gemeinde vorgelegt werden. |
| Art. 78 | (neu) | Freihaltezone;
auch damit landwirtschaftliche Bauten nicht die Ortsansichten oder Kulturobjekte verdecken. |

4. Gestaltung

Die nachfolgenden Artikel 79 – 85 beschreiben die Grundsätze der gebietsbezogenen Schutzbereiche und ebenfalls Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Objekten und zur masslichen Strukturierung von Bauten (Baugestaltungslinien).

- | | | |
|---------|-------|--|
| Art. 79 | (neu) | Grundsätze der Bauberatung im Rahmen des generellen Gestaltungsplanes. |
| Art. 80 | (neu) | Erhaltungsbereich |

Art. 81	(neu)	Anpassungsbereich
Art. 82	(neu)	Freihaltebereich
Art. 83	(Art. 19)	Baugestaltungslinien; inhaltlich wie bisher
Art. 84	(neu)	Erhaltenswerte Kultur- und Naturobjekte; grundsätzliche Schutz- und Verfahrensvorschriften für die in den Plänen oder in Inventaren bezeichneten Objekte.
Art. 85	(neu)	Geschützte Kultur- und Naturobjekte

5. Erschliessung

Im generellen Erschliessungsplan ist nachzuweisen, wie eine Bauzone erschlossen, versorgt- und entsorgt werden kann. Wie weit die Gemeinde oder ihre Versorgungsinstitutionen dieses Netz mitfinanzieren ist Angelegenheit der Reglemente und allenfalls eines separaten Finanzierungsplanes.

5.1 Allgemeines

Art. 86	(neu)	Grund- und Groberschliessung; Es werden die Arten der Erschliessung nach Priorität und Finanzierungsmodus beschrieben.
Art. 87	(neu)	Feinerschliessung; damit werden Anlagen gemeint, die grundsätzlich von der Bauinteressenz zu finanzieren sind; Vorbehalten bleiben die Reglemente der Versorgungsträger.
Art. 88	(Art. 31)	Erschliessungsetappe; neben der restriktiven 2. Nutzungsetappe (Übriges Gemeindegebiet) gilt es im generellen Erschliessungsplan noch das Instrument der 2. Erschliessungsetappe, worin eine Vorfinanzierung von der Privatinteressenz verlangt werden kann.

5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 89	(Art. 18)	Bau- und Niveaulinien; inhaltlich wie bisher
Art. 90	(neu)	Generelle Projekte und Bauprojekte; es werden die verschiedenen Projektarten beschrieben und die Zuständigkeiten bestimmt.
Art. 91	(Art. 20)	Verfahren; damit wird für die in art. 89 + 90 aufgeführten Planungsmittel das Auflage-, Einsprache- und Genehmigungsverfahren beschrieben.
Art. 92	(Art. 74)	Ausführung und Unterhalt; a) Öffentliche Erschliessungsanlagen; umfangreichere Beschreibung der öffentlichen Aufgaben und der Rechte gegenüber Dritten.

- | | | |
|---------|-----------|--|
| Art. 93 | (Art. 74) | b) Private Erschliessungsanlagen; Ergänzungen zu art. 92 mit Pflichten und der Möglichkeit Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen der Gemeinde abzutreten. |
|---------|-----------|--|

IV Quartierplanung

Die Quartierplanung war bisher schon im Baugesetz enthalten. Hinzugekommen sind aus der Praxis stammende ergänzende Umschreibungen von Massnahmen und Verfahrensabläufen sowie der Quartiergestaltungsplan, der zusätzlich zur Erschliessung auch die Gestaltung der Bauten vorschreibt und gegebenenfalls Ausnahmen von der Regelbauweise gestattet.

1. Quartierplan

- | | | |
|---------|-----------|--|
| Art. 94 | (Art. 21) | Quartierplan; wie bisher |
| Art. 95 | (neu) | Quartierplanbestimmungen; darin werden allenfalls auch diejenigen Vorschriften formuliert, die in Abweichung zum Baugesetz gestattet würden (KRG art. 40). |
| Art. 96 | (neu) | Quartiergestaltungsplan; ist die Grundlage für die Realisierung von Gesamtüberbauungen und erlaubt Ausnahmen innerhalb vorgegebener Grenzen. |
| Art. 97 | (Art. 22) | Quartiererschliessungsplan; wie bisher jedoch umfangreicher beschrieben. |
| Art. 98 | (neu) | Quartiererschliessung; darin werden die Aufgaben der Gemeinde und der Privaten aufgelistet, wobei die Gemeinde sich zudem auf ihr Erschliessungsgesetz abstützt. |

2. Baulandumlegung

- | | | |
|----------|-----------|---|
| Art. 99 | (Art. 23) | Baulandumlegung; bisher wurde ergänzend auf das KGR Art. 41 -44 verwiesen, während im neuen Baugesetz alles eigenständig aufgeführt wird. |
| Art. 100 | (neu) | Alter Bestand; analog art. 99 |
| Art. 101 | (neu) | Abzug für den Gemeinbedarf; analog art. 99 |
| Art. 102 | (neu) | Neuzuteilung, Wertausgleich; analog art. 99 |
| Art. 103 | (Art. 29) | Bereinigung von Rechten; wie bisher. |
| Art. 104 | (neu) | Grenzbereinigung; in einfachen Fällen ist dieses Verfahren zweckmässig. |

3. Quartierplanverfahren

Art. 105	(Art. 24)	Einleitung; wie bisher
Art. 106	(Art. 25, 26)	Erstellung; wie bisher
Art. 107	(Art. 27)	Öffentliche Auflage, Einsprachen; inhaltlich wie bisher jedoch ohne Aufzählung aller Auflageakten, die je nach Planungsumfang von der Behörde bestimmt werden..
Art. 108	(Art. 28)	Erlass; wie bisher
Art. 109	(Art. 30)	Planungskosten; ausführlichere Beschreibung der Kostenverteilung für die Planungsarbeiten. Die Kostenverteilung für die Quartiererschliessung etc. ist in den Quartierplanbestimmungen zu beschreiben und beim entsprechenden Ausbau abzurechnen.
Art. 110	(neu)	Aufhebung oder Abänderung; Gründe und Zeitpunkt für die Anpassung eines Quartierplanes an geänderte Verhältnisse.
Art. 111	(neu)	Vorbehalt der Baubewilligung

V Baubewilligungsverfahren

Art. 112	(neu)	Meldepflicht; vor der Ausarbeitung eines Projektes; Vorbehalte, Bauberatung würden dann mitgeteilt.
Art. 113	(Art. 80)	Baugesuch; grundsätzlich wie bisher, ergänzend wird der Energienachweis verlangt und weitere objektbezogene Unterlagen (Pkt. 11 - 19) infolge neuen Gesetzen.
Art. 114	(Art. 81)	Baugespann, Vorprüfung; ausführliche Beschreibung und insbesondere genauer Ablauf des Verfahrens mit integrierter Vorprüfung.
Art. 115	(Art. 82)	Auflage, Publikation und Einsprachen; Die Aufzählung von Objekten, die nicht öffentlich aufgelegt werden entfällt; der entsprechende Ersatz dafür ist im neuen Abs. 3 beschrieben.
Art. 116	(Art. 83)	Baubescheid; die wesentlich umfangreiche Prüfarbeit und die Abhängigkeit von Kantonalen Fachstellen in verschiedenen Einzelfragen zwingen dazu den bisher terminlich festgelegten Baubescheid nicht einzuschränken.
Art. 117	(neu)	Vorentscheid; wichtig auch im Zusammenhang mit der Bauberatung zum Zeitpunkt der Vorprojektierung.

Art. 118	(Art. 84)	Baubeginn und Baufristen; wie bisher
Art. 119	(neu)	Bauausführung, Änderungen; wichtige Ergänzungen, die immer wieder zu Problemen führen.
Art. 120	(Art. 85)	Baukontrollen, Bauabnahme; konkrete Beschreibung der Pflichten des Bauherrn, wobei die zu kontrollierenden Bestandteile mit der Baubewilligung mitge- teilt werden.
Art. 121	(Art. 86)	Gebühren; grundsätzlich wie bisher; dieser Artikel ist die Basis für die ge- meinderätliche Gebührenordnung zum Baubewilligungsver- fahren.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 122	(Art. 87)	Verantwortlichkeit; wie bisher
Art. 123	(Art. 88)	Strafbestimmungen; grundsätzlich wie bisher, wobei die Vorgabe des KRG zu über- nehmen waren.
Art. 124	(Art. 89)	Wiederherstellung; wie bisher
Art. 125	(Art. 90)	Rechtsmittel; umfangreicher abgefasst mit Rechtsmitteln gegen die Gemein- deversammlung, die Baubehörde und die Baukommission.
	(Art. 91)	Ausführungsbestimmungen sind andernorts im Baugesetz an- geführt und hier nicht mehr notwendig.
Art. 126	(Art. 92)	Inkrafttreten; wie bisher

Darstellende Erläuterungen

Diese erklären und präzisieren die Vorschriften in einzelnen Artikeln. Im Falle von Interpretationsproblemen sind sie massgebend anzuwenden.

Chur, 1. Juli 2002

LUTZ, SCHMID INGENIEURE AG
Der Planungsleiter:



Flurin Lutz