



Kanton Graubünden

Gemeinde Trin

Teilrevision Ortsplanung

Zonenplan Trin (vereinfachtes Verfahren)

Planungs- und Mitwirkungsbericht
Zweite Teilrevision Parzelle 2885 (Casa Val Trimosa)

Ilanz, 17. August 2020

Straub AG, Ingenieure + Geoinformatiker

Via Hans Erni 15, CH-7130 Ilanz

Telefon 081 920 02 90, Telefax 081 920 02 99

info@straub.pini.group www.pini.group/straub



Neueste publizierte Luftbildaufnahme des Gebietes rund um die Parzelle 2885 in Trin Mulin (Parzelle 2885 rot dargestellt, neu inkl. Landabtritt aufgrund der Sanierung der Kantonalen Hauptstrasse). Unterdessen wurde die Parzelle neben dem betroffenen Grundstück bereits überbaut und die Siedlungslücken in der Gemeinde werden stetig verkleinert. Die diversen neuen Rahmenbedingungen sind auch in den folgenden Bildern und Plänen ersichtlich und werden dort tiefergehend erläutert.

Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Die Gemeinde Trin	1
1.2	Ausgangslage	1
1.3	Begehren und Ziel.....	2
2	Rechtliches und Grundlagen	3
2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2	Vereinfachtes Verfahren bei Ortsplanungsrevisionen	3
2.3	Weitere Grundlagen.....	3
3	Interessenabwägung und Massnahmen	5
3.1	Änderung Zonenplan	5
4	Verfahren	9
4.1	Vorprüfung und Mitwirkung	9
4.2	Gemeindevorstandsentscheid und Beschwerdeaufgabe.....	9

Impressum

Projekt:	TEILREVISION ORTSPLANUNG Änderung / Neuordnung der Bauzone im vereinfachten Verfahren, da der Ausbau der Kantonsstrasse und der Landerwerb nun definitiv abgeschlossen sind.
Auftraggeber:	AuerArchitekten AG, Reichsgasse 71, 7000 Chur
Start der Planung:	Frühjahr 2018 / Herbst 2019
Verfasser des Berichtes:	STRAUB AG; Daniel Sigron und Kurt Pfenninger
Stand:	Beschlossen von der Gemeinde / vom Gemeindevorstand 1.0 (die gelb hinterlegten Letter und Kapitel werden dem Projektstand entsprechend aktualisiert)

1 Einführung

1.1 Die Gemeinde Trin

In der Region Imboden liegt die Gemeinde Trin mit ihren drei Fraktionen Trin, Digg und Trin Mulin. Die Tourismusdestination Flims/Laax, das strategische Arbeitsgebiet Domat/Ems mit der Ems Chemie, die Ortschaft Bonaduz mit der Firma Hamilton sowie die Hauptstadt Chur mit ihren zahlreichen Arbeitsplätzen sind schnell erreichbar. Vom Vorderrhein bis hinauf zum Ringelspitz, und somit über eine Höhendifferenz von über 2'500m, erstreckt sich die Gemeinde. Dementsprechend können viele kulturelle Sehenswürdigkeiten und Naturschönheiten in der Gemeinde Trin angeboten und besichtigt werden. Unter anderem können der Crestasee, die Rheinschlucht und weitere sehenswerte Schluchten, sowie tosende Bäche, Gletschermühlen, Wasserfälle und Burgen, respektive deren Ruinen, erwandert oder mit dem Fahrrad/Bike erkundet werden.

Die Gemeinde Trin stellt gemäss den obigen Ausführungen in vielerlei Hinsicht eine attraktive und beliebte Wohngemeinde dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum. Auf der Parzelle 2885 in Trin Mulin an der Val Trimosa soll deshalb dringend notwendiger Wohnraum geschaffen werden.

1.2 Ausgangslage

Im Jahre 2018 wurde auf der Parzelle 2885, welche in Trin Mulin an der Val Trimosa liegt, aufgrund von neu festgelegten Gefahrenzonen und zur besseren Nutzung der Bauparzelle 2885 eine Teilrevision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren ausgeführt. Bei der erwähnten Parzelle sind jedoch verschiedene Rahmenbedingungen zu beachten und zu erfüllen, was die Bauplanung erschwert respektive Projekte müssen mehrmals überarbeitet werden, bis die Rahmenbedingungen optimal erfüllt sind.

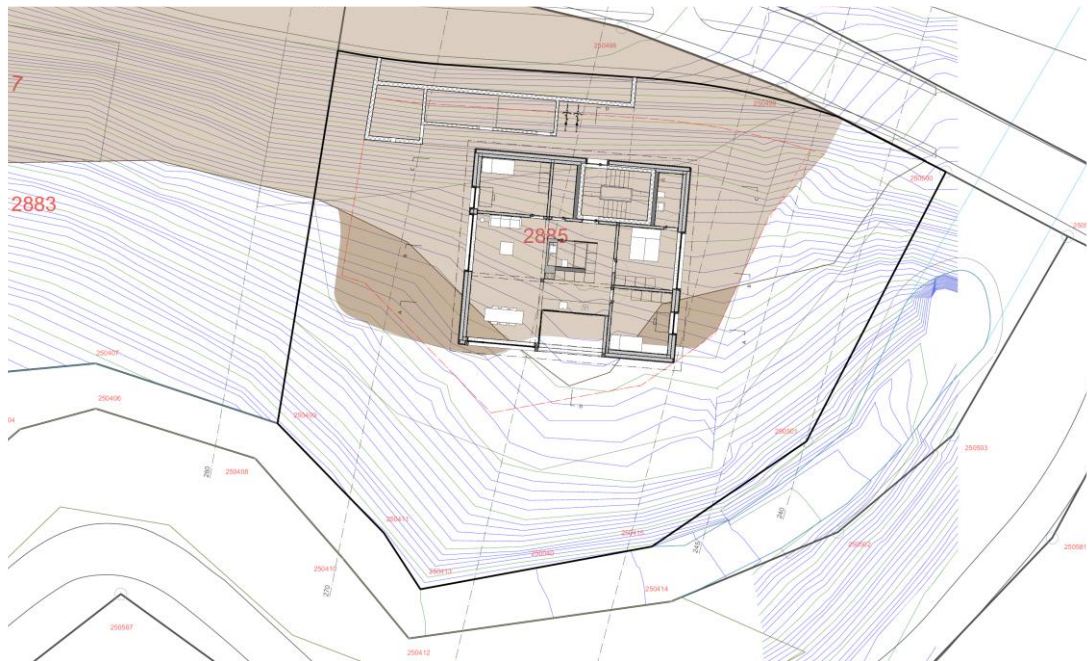
Die Parzelle wird nämlich durch den Bach, welcher östlich sowie südlich die Parzelle umfließt, begrenzt. Ebenso gehen von diesem Wildbach Gefahren aus, welche sich im Gefahrenzonenplan wiederfinden lassen (siehe unter anderem Kapitel 2.3). Die Gefahren lassen sich nicht zentimetergenau abgrenzen, weshalb bei der Planung zur Überbauung der Parzelle die Topografie genauestens studiert und der Bau möglichst weit ausserhalb des möglichen Gefahrenbereiches platziert werden sollte. Weiter führt im Norden die Kantonale Hauptstrasse durch, welche kürzlich ausgebaut wurde und dieser Ausbau machte einen Landerwerb nötig. Der definitive Abschluss des Landerwerbes fand kürzlich statt. Mit dem nun ausgeführten Landerwerb kann das ursprünglich geplante Bauprojekt nicht mehr realisiert werden und deshalb wurde die Planung eines Neubaus nochmals aufgerollt.

1.3 Begehren und Ziel

Mit dem aktuell geplanten Neubau, welcher die neuen Rahmenbedingungen optimal berücksichtigt und eine haushälterische Nutzung des Baulandes sowie den heutigen Ansprüchen genügende Bebauung ermöglicht, sind jedoch erneut Anpassungen an der Bauzonenanordnung vonnöten. Diese Revision im vereinfachten Verfahren (Begründung siehe spätere Kapitel) nimmt sich dem Thema der Neuordnung der Bauzonenflächen auf der Parzelle 2885 an.

Das vordringliche Ziel der Revision ist demnach:

- Neuordnung der Bauzonenfläche auf der Parzelle 2885, damit die Parzelle mit dem Neubau Casa Val Trimosa optimal ausgenützt werden kann (verdichtetes und gefahren- respektive risikominimiertes Bauen). Dabei soll auch der neue Gefahrenzonenplan des AWN, welcher behördenverbindlich ist, berücksichtigt werden.



Situation und Grundriss des nun geplanten Neubaus Casa Val Trimosa in Trin Mulin
(Quelle: Entwurf AuerArchitekten AG, unbekannter Massstab)

2 Rechtliches und Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die vorliegende Teilrevision behandelt vordringliche raumplanerische Einzelaspekte, die eine Anpassung der Grundordnung bedingen. Um die Grundordnung anpassen zu können, müssen einige Rahmenbedingungen und einschlägige Gesetzesartikel beachtet werden. Auf Bundesebene sind insbesondere das Raumplanungsgesetz sowie die dazugehörige Raumplanungsverordnung zu beachten. Die wichtigsten Grundlagen auf Kantonsebene bilden das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung sowie der Kantonale Richtplan.

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wird die Grundlagen beleuchten und behandelt zudem nachfolgend die verschiedenen Interessen und wägt diese ab.

2.2 Vereinfachtes Verfahren bei Ortsplanungsrevisionen

Im Kanton Graubünden können gemäss Artikel 48 Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind. Im vorliegenden Fall kann eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG und gemäss Einschätzung im Merkblatt der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) bejaht werden, da die Bauzonenfläche auf der Parzelle 2885 nur neu angeordnet wird (keine Änderung der Grösse der Bauzonenfläche und Umlagerung einer Bauzonenfläche von lediglich 43m²).

2.3 Weitere Grundlagen

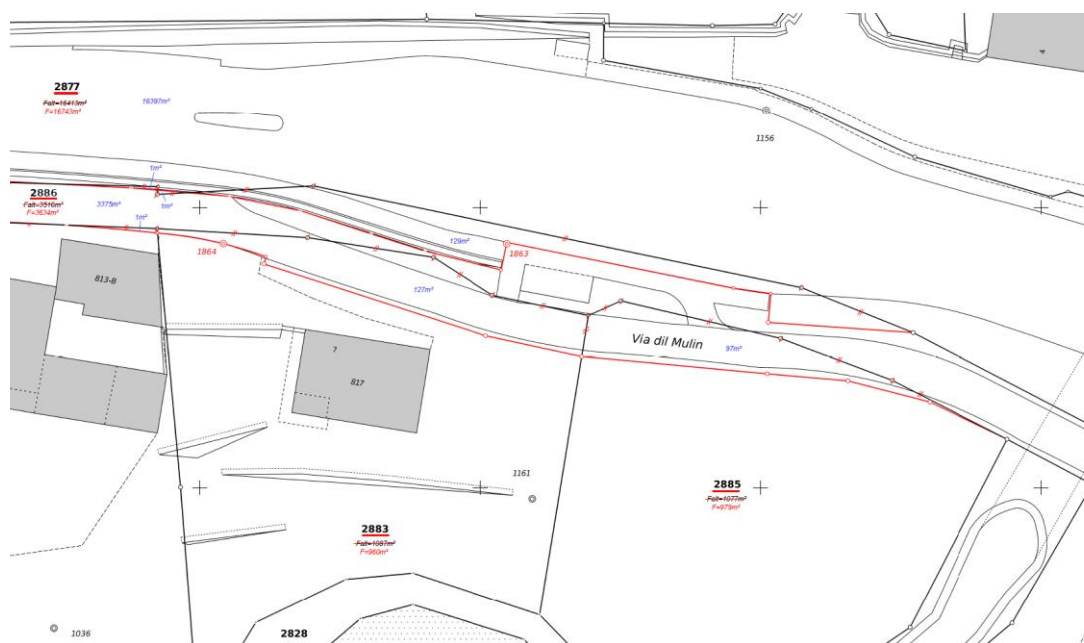
Gefahrenzonenplan des AWN (für Behörden verbindlich)

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, liegt die Parzelle 2885 in der Val Trimosa nahe einem Wildbach (deshalb hauptsächlich Prozess Wasser ausschlaggebend). Aufgrund dessen wurden die Gefahrenzonen durch die Gefahrenkommission des AWN in diesem Bereich der Parzelle 2885 im Jahre 2013 angepasst und anschliessend in die kommunale Ortsplanung überführt. Auf Initiative des Eigentümers der Parzelle 2885 hin wurden diese Gefahrenzonen durch die Gefahrenkommission des AWN auf dem Felde vor Ort überprüft, genau festgelegt und vermessen. Im Februar 2018 wurden die überarbeiteten und aktualisierten Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission des AWN von den zuständigen Fachleuten unterzeichnet. Somit erlangen die Gefahrenzonenpläne des AWN Behördenverbindlichkeit und diese neuen Gefahrenzonen müssen in einer nächstens folgenden Revision in die Ortsplanung der Gemeinde Trin übernommen werden. Für die Neuordnung der

Bauzonenfläche muss dieser Termin jedoch nicht abgewartet werden und diese vorliegende Teilrevision kann vorgezogen behandelt werden.

Sanierung Kantonale Hauptstrasse (Landerwerb)

Ausserdem wurde die Kantonale Hauptstrasse (Oberalpstrasse, H19) im Bereich von Trin Mulin saniert, was ebenfalls Einfluss auf die Parzelle 2885 hatte. So wurde durch die Sanierung der Kantonalen Hauptstrasse unter anderem die Bushaltestelle erneuert und die Kommunale Erschliessungsstrasse in diesem Bereich erhielt eine neue Linienführung. Die Kommunale Erschliessungsstrasse, welche früher an der Parzelle 2885 vorbei führte, schnitt nun die Parzelle und somit musste Land von der Parzelle 2885 für die Kommunale Erschliessungsstrasse erworben werden. In den Plänen der Teilrevision sind bereits die neuen Parzellen- sowie Kulturgrenzen abgebildet (Mutation der amtlichen Vermessung wurde im März 2018 ausgeführt).



Ausschnitt Mutationsplan im Gebiet Val Trimosa (unbekannter Massstab)

Sachpläne und Kantonale sowie Regionale Richtpläne

Für die Parzelle 2885 werden in diesen übergeordneten Raumplanungsgrundlagen keine konkreten Aussagen gemacht. Die Neuordnung der Bauzonenfläche betrifft nämlich ein sehr kleinräumiges Gebiet und tangiert wenige Interessen.

Rechtskräftige Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Trin wurde letztmals im Jahre 2001 totalrevidiert. Seither wurden sukzessive und wo der Bedarf bestand einige kleinere Teilrevisionen ausgeführt. Mit der momentan laufenden Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) wurde eine Totalrevision der Ortsplanung angestossen, jedoch kann die vorliegende Revision im vereinfachten Verfahren den Abschlusstermin der Totalrevision nicht abwarten.

3 Interessenabwägung und Massnahmen

3.1 Änderung Zonenplan

3.1.1 *Interessenabwägung*

Bundesebene

Laut Artikel 1 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Zudem sollen laut Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} 3 Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

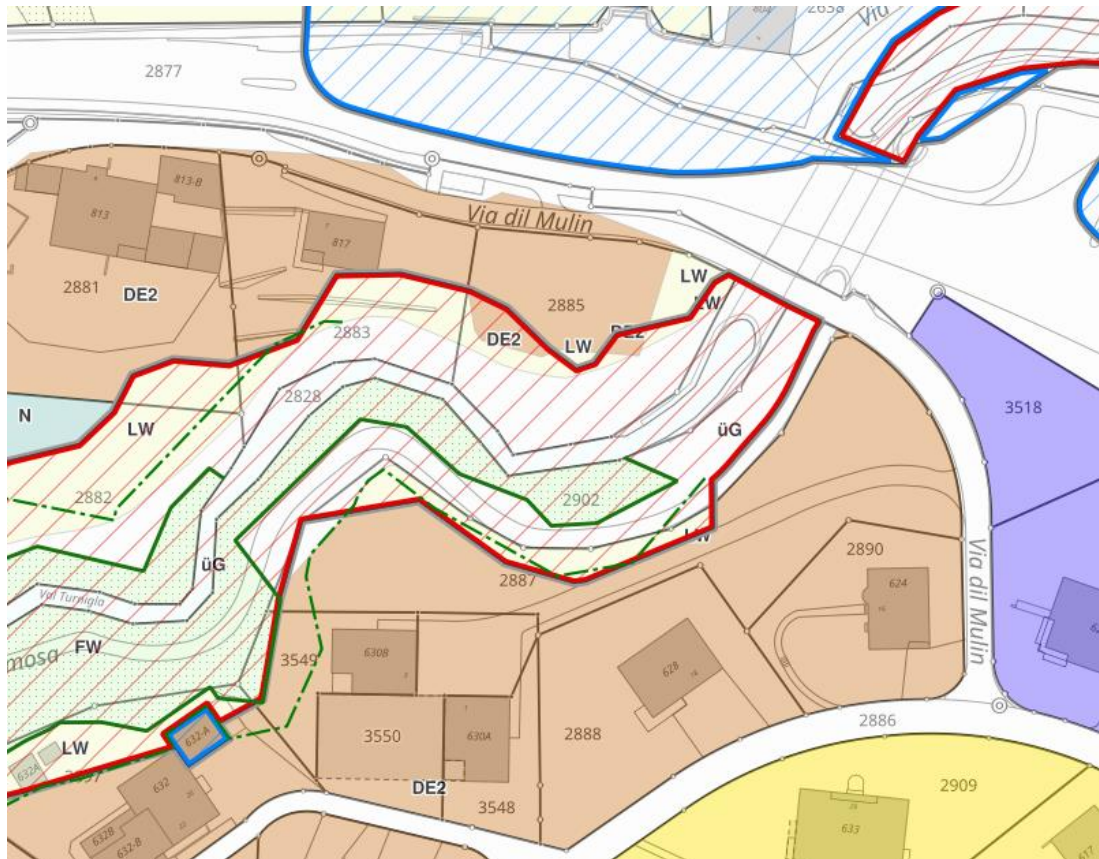
Mit der vorliegenden Revision im vereinfachten Verfahren sollen diesen oben genannten Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes Rechnung getragen werden. So entsteht mit der Neuordnung der Bauzone auf der Parzelle 2885 eine voll nutzbare Fläche und ein ästhetischer sowie grösserer Neubau wird ermöglicht. Kompakt und unaufdringlich in diesem steilen Gebiet in Trin Mulin soll der Neubau das bestehende Siedlungsgebiet ergänzen und zum Bach hin abschliessen. Neues Bauland wird dazu nicht eingezont.

Kantons- und Regionsebene

Mit den auf dem Feld und in Plänen festgelegten Gefahrenzonen der Gefahrenkommission des AWN werden die im Bereich der Val Trimosa zu erwartenden Gefahren umrissen. Das heisst, dass aufgrund der Topographie im vorgesehenen Bereich des Neubaus mit grösster Wahrscheinlichkeit keine Schäden durch Naturgefahren zu erwarten sind und deshalb keine baulichen Massnahmen getroffen werden müssen. Die bisherigen, im zurzeit rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Trin aufgeführten Gefahrenzonen müssen durch die nun auf dem Feld verifizierten und eingemessenen Gefahrenzonen in einer folgenden Ortsplanungsrevision über die gesamte Gemeinde ersetzt werden. Momentan und für diese Revision reicht jedoch der behördenverbindliche Gefahrenzonenplan des AWN, welcher eingehalten wird.

Gemeindeebene

Auch gemäss aktuellem Generellen Gestaltungs- sowie Erschliessungsplan sind keine Konflikte auf Gemeindeebene bei der Parzelle 2885 erkennbar. Ebenso ist die Gemeinde Trin daran interessiert, dass voll erschlossene Bauzonen, wie dies im vorliegenden Gebiet der Fall ist, überbaut und zonenkonform genutzt werden. Zudem begrüsst die Gemeinde ein dichtes Bauen (vollständige Nutzung der Bauzonenfläche) und hofft damit, die grosse Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde bedienen sowie ein Wenig verkleinern zu können.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Trin Mulin im Gebiet Val Trimosa mit neuer Parzellierung und Situationsdarstellung, aber mit den «alten» Gefahrenzonen (unbekannter Massstab)

Mehrwertabgabe und Bauverpflichtung

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 05. Februar 2020 des Amtes für Raumentwicklung Graubünden sind aufgrund des teilrevidierten KRG bei Einzonungen sowie auch bei Umlagerungen zu prüfen, ob eine Mehrwertabgabe infolge des Mehrwertes zu entrichten ist. Deswegen wurde ein Gutachten beim Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten ist der Dokumentation der vorliegenden Revision beigelegt und kommt zum Schluss, dass selbst bei einer Einzonung die Schwelle für eine Mehrwert-Abgabepflicht von 20'000.- CHF (siehe KRG) nicht überschritten wird. Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe wird deshalb verzichtet.

Ebenso wurde im Vorprüfungsbericht des ARE GR festgelegt, dass die gesetzliche Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG seitens des Gemeindevorstandes nach Rechtskraft der Planung im Grundbuch anzumerken ist. Diese Anmerkung im Grundbuch wird veranlasst, wobei noch zu erwähnen ist, dass die Eigentümer die Parzelle schnellstmöglich überbauen wollen, weshalb sie auch diese Revision angestossen haben.

Weitere Interessen

Nicht zuletzt sind auf der Parzelle 2885 keine Inventare tangiert und diese ist auch nicht bestockt. Landwirtschaftlich wird zurzeit die gesamte Parzelle genutzt, wobei

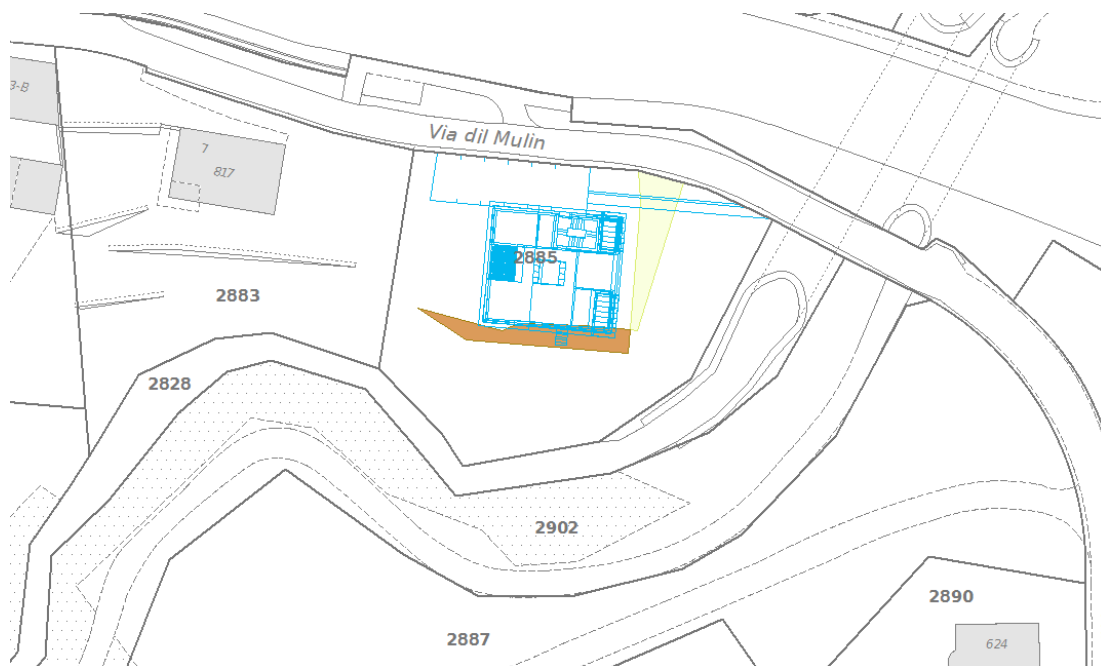
ein Teilbereich der Bauzone zugeordnet ist und somit der Überbauung zugeführt werden sollte. Der Gewässerabstand von 10m (gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung) innerhalb der Bauzone wird vom geplanten Neubau eingehalten, wobei dieser erst beim definitiven Bauseuch geprüft werden kann. Ebenso gelten die Aussagen zum Gewässerabstand für den Waldabstand.

Weitere und oben noch nicht beschriebene Interessen wurden mit der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe ermittelt.

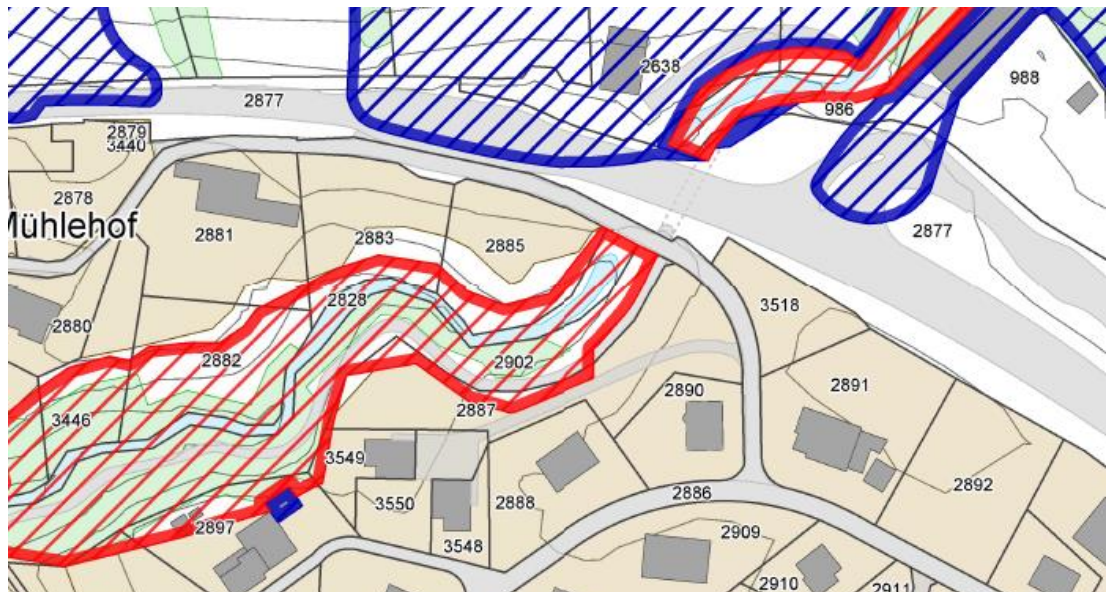
3.1.2 Festlegungen im Zonenplan

Der nordwestliche Teil der Parzelle 2885, welche im Dorfteil Trin Mulin im Gebiet der Val Trimosa liegt, ist zurzeit gemäss obigem Bild und rechtsgültiger Ortsplanung der Dorferweiterungszone 2 zugeteilt (458m²). Rund um diese Bauzone, meist bis zur Gefahrenzone 1, sind ein Streifen der Landwirtschaftszone und der Rest der Parzelle der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt (Abgrenzung entstanden bei früherer Festlegung der Gefahrenzone).

Damit der Neubau nun realisiert werden kann, wird ein östlich gelegenes Teilgebiet der Dorferweiterungszone 2 in den südlichen Teil verschoben (siehe nachfolgendes Bild und Planbeilagen). Insgesamt werden 43m² der Bauzone verschoben und dementsprechend wird die Landwirtschaftszone ergänzt. Mit dieser Neuordnung der Bauzone kann ein ansprechender und die Bauzone ausnutzender Neubau realisiert werden. Ebenso kann das Gebäude weiter weg vom Bach platziert werden und somit weit ausserhalb der Gefahrenzone 1. Ansonsten sind auf der Parzelle 2885 keine weiteren Zonenänderungen oder Festlegungen vorgesehen.



Vorgesehene Teilrevision des Zonenplans Trin Mulin im Gebiet Val Trimosa (unbekannter Massstab)



Auszug aus dem behördenverbindlichen Gefahrenzonenplan Gemeinde Trin des Amtes für Wald und Naturgefahren im Gebiet Val Trimosa rund um die Parzelle 2885, siehe auch Beilage 3 (unbekannter Massstab)

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung und Mitwirkung

Im Herbst 2019 wurden der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie der Plan für die Revision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren erarbeitet. Anschliessend wurden die Dokumente zur Vorprüfung durch das ARE GR abgegeben. Um weitere oder in diesem Bericht noch nicht beachtete öffentliche und private Interessen zu eruieren, wird die Bevölkerung mit einbezogen und der Mitwirkungsprozess gestartet. Die Mitwirkungsaufgabe dieser Planungsmittel und somit die Möglichkeit zur Mitwirkung der Bevölkerung fand ab dem 13.03.2020 während 30 Tagen statt (keine Eingaben oder Bemerkungen eingegangen).

4.2 Gemeindevorstandsentscheid und Beschwerdeaufgabe

Am 21.04.2020 wurden die Planungsmittel vom Gemeindevorstand gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG beschlossen und verabschiedet (siehe Protokollauszug in Beilage 2). Die Beschwerdeaufgabe ihrerseits fand im Mai/Juni 2020 während mindestens 30 Tagen statt (keine Beschwerden eingegangen).

Ilanz, 17.08.2020

Straub AG / Daniel Sigron

Anhänge und Beilagen:

Anhang 1: Übersicht Gemeinde Trin inklusive Bezeichnung Standort Teilrevision Parzelle 2885 (Casa Val Trimosa) mit Landeskarte 1:25'000 im Hintergrund (unbekannter Massstab)

Beilage 1: Unterlagen der Vorprüfung und der Mitwirkungsaufgabe

Beilage 2: Unterlagen des Gemeindevorstandbeschlusses und der darauffolgenden Beschwerdeaufgabe

Beilage 3: Behördenverbindlicher Gefahrenzonenplan Gemeinde Trin des Amtes für Wald und Naturgefahren

Beilage 4: Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung GR zur Bewertung eines möglichen Mehrwertes infolge der Durchführung der Teilrevision auf Parzelle 2885

Anhang 1



Übersicht Gemeinde Trin inklusive Bezeichnung Standort Teilrevision Parzelle 2885 (Casa Val Trimosa) mit Landeskarte 1:25'000 im Hintergrund (unbekannter Massstab).

Beilagen

Beilage 1: Unterlagen der Vorprüfung und der Mitwirkungsaufgabe

Beilage 2: Unterlagen des Gemeindevorstandbeschlusses und der Beschwerdeaufgabe

Beilage 3: Behördenverbindlicher Gefahrenzonenplan Gemeinde Trin des Amtes für Wald und Naturgefahren

Beilage 4: Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung GR zur Bewertung eines möglichen Mehrwertes infolge der Durchführung der Teilrevision auf Parzelle 2885

Beilage 1

Unterlagen der Vorprüfung und der Mitwirkungsaufgabe

Beilage 2

Unterlagen des Gemeindevorstandbeschlusses und der darauffolgenden Beschwerdeauflage

Beilage 3

Behördenverbindlicher Gefahrenzonenplan Gemeinde Trin des Amtes für Wald und Naturgefahren

Beilage 4

Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung GR zur Bewertung eines möglichen Mehrwertes
infolge der Durchführung der Teilrevision auf Parzelle 2885