

**Kanton Graubünden**  
**Gemeinde Trin**



**Gesamtrevision Ortsplanung**  
**Genehmigung**

**Planungs- und**  
**Mitwirkungsbericht**  
**(PMB)**

---

# Impressum

Projekt: Gesamtrevision Ortsplanung Gemeinde Trin  
Projektnummer: S2021-375

Dokument  
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber  
Gemeinde Trin

Bearbeitungsstand  
Stand: Genehmigung  
Bearbeitungsdatum: 2. Juli 2024

Bearbeitung  
STW AG für Raumplanung, Chur



z:\4\_trin\s2021-375\_revision\_op\01\_rap\05\_bericht\01\_pmb\20240702\_pmb\_op\_trin.docx

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Kurzfassung / Zusammenfassung</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Anlass</b>                                            | <b>5</b>  |
| 2.1       | Ausgangslage                                             | 5         |
| 2.2       | Planungsgegenstand                                       | 5         |
| 2.3       | Zweck der Planung                                        | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Organisation und Verfahren</b>                        | <b>7</b>  |
| 3.1       | Organisation                                             | 7         |
| 3.2       | Verfahren                                                | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Grundlagen &amp; Rahmenbedingungen</b>                | <b>11</b> |
| 4.1       | Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund                     | 11        |
| 4.2       | Kantonale Planung                                        | 11        |
| 4.3       | Regionale Planung                                        | 13        |
| 4.4       | Kommunale Planung                                        | 16        |
| 4.5       | Themenspezifische Grundlagen                             | 18        |
| <b>5.</b> | <b>Kernthemen</b>                                        | <b>23</b> |
| 5.1       | Siedlungsentwicklung nach Innen                          | 23        |
| 5.2       | Bauzonendimensionierung                                  | 24        |
| 5.3       | Baulandmobilisierung                                     | 26        |
| 5.4       | Ortsbild                                                 | 27        |
| <b>6.</b> | <b>Baugesetz</b>                                         | <b>30</b> |
| 6.1       | Aufbau und Systematik                                    | 30        |
| 6.2       | Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung               | 30        |
| 6.3       | Zonenschema und Nutzungsmass                             | 31        |
| 6.4       | Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses                   | 32        |
| 6.5       | Konkrete Hinweise zu einzelnen Baugesetzesartikeln       | 32        |
| <b>7.</b> | <b>Zonenplan</b>                                         | <b>35</b> |
| 7.1       | Übersicht                                                | 35        |
| 7.2       | Bauzonen                                                 | 35        |
| 7.3       | Nicht-Bauzonen                                           | 41        |
| 7.4       | Überlagernde Zonen                                       | 42        |
| 7.5       | Weitere Bereinigungen Zonenzuordnung und Planungsinhalte | 45        |
| <b>8.</b> | <b>Genereller Gestaltungsplan</b>                        | <b>47</b> |
| 8.1       | Gebäude- und Objektschutz                                | 47        |
| 8.2       | Natur- und Kulturobjekte                                 | 47        |
| 8.3       | Weitere Festlegungen                                     | 49        |
| <b>9.</b> | <b>Genereller Erschliessungsplan</b>                     | <b>49</b> |

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| 9.1        | Teilbereich Verkehr             | 49        |
| 9.2        | Teilbereich Ver- und Entsorgung | 51        |
| <b>10.</b> | <b>Fazit</b>                    | <b>51</b> |
| <b>11.</b> | <b>Revisionsinhalte</b>         | <b>52</b> |
| <b>12.</b> | <b>Anhang</b>                   | <b>53</b> |

---

# 1. Kurzfassung / Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Trin dem Auftrag des Kantons zur Aktualisierung dieser nach. Die Gemeinde setzt damit übergeordnetes Recht um, erneuert die Planungsinstrumente und setzt die im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) gefassten Leitsätze eigentümerverschbindlich um. Damit stellt die Gemeinde Trin die Weichen für die bauliche Entwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren und ist aus planerischer Sicht für die Zukunft gerüstet.

Aus dem übergeordneten Recht ergeben sich für Trin insbesondere die Pflicht zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Planungsmassnahmen. Es ist sicherzustellen, dass eingezontes Bauland innert nützlicher Frist für die im Zonenplan vorgesehene Nutzung zur Verfügung steht. Entsteht durch eine Planungsmassnahme ein erheblicher Mehrwert, muss dieser teilweise in einen entsprechenden kommunalen Fonds fliessen. Daraus kann die Gemeinde Entschädigungszahlungen im Zusammenhang mit planerischen Massnahmen und die Kosten für die Erhebung der Mehrwertabgabe decken. Zudem kann der Fonds für Ausgaben zur Erreichung der Ziele des Raumplanungsgesetzes eingesetzt werden, also bspw. für die Aufwertung des öffentlichen Raums, zum Erhalt des Ortsbildes oder der Schaffung von zahlbarem Wohnraum.

Weitere Schwerpunkte sind gezielte Um- und Aufzonungen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Weiterentwicklung und Modernisierung des Baugesetzes. Dabei werden Regelungen soweit möglich vereinfacht und der Vollzug geklärt, so dass Projektierende und die Gemeinde Rechtssicherheit erhalten.

## 2. Anlass

### 2.1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Trin wurde an den Gemeindeversammlungen vom 23. November 1999 und 20. Juni 2000 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 16. Januar 2001 mit Beschluss Nr. 56 genehmigt.

Seither wurden diverse Teilrevisionen beschlossen und genehmigt, die letzte Anpassung der Ortsplanung wurde am 1. April 2021 von der Regierung genehmigt. Aktuell befindet sich die Teilrevision Gurtner, welche am 23. Juni 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, beim Kanton in Genehmigung.

### 2.2 Planungsgegenstand

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Trin ist in verschiedenen Bereichen noch nicht konform mit den neusten Anforderungen des übergeordneten Rechts. Dazu gehören die Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, verschiedene Umweltrechte und weitere Spezialrechte.

Das **revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1)** verlangt eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und eine Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Dies bedeutet einen Wandel der bisherigen Raumplanung hin zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der **Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S)**, der im Frühling 2019 vom Bund genehmigt wurde, werden für die Gemeinden neue Anforderungen gestellt: Für künftige Revisionen von Ortsplanungen haben die Gemeinden ihre Bauzonkapazität zu überprüfen und auf den effektiven Bedarf der nächsten 15 Jahre anzupassen. Zudem ist ein kommunales,

räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Gestützt auf das Datenblatt zu den Bauzonenkapazitäten und das KRL hat jede Gemeinde ihre Ortsplanung bis 2023 zu überprüfen und soweit erforderlich zu revidieren.

Das **kantonale Raumplanungsgesetz (KRG)** wurde aufgrund des revidierten RPG 1 sowie weiterer Gesetzgebungen ebenfalls angepasst. Die Revision umfasst insbesondere neue Regelungen zur Baulandmobilisierung, zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) und zu den Zweitwohnungen<sup>1</sup>. Die Gemeinden erhalten damit neue Aufträge und Möglichkeiten, in ihrer Nutzungsplanung kommunale Festsetzungen zu treffen.

Die **interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)** trat Ende 2010 in Kraft. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden angehalten sind, bei der nächsten Gesamtrevision des Baugesetzes ihre Begriffe und Messweisen den Vorgaben gemäss IVHB anzupassen. Die kantonale Frist dafür lief im Jahr 2020 bereits ab. Die Gemeinde Trin wird nicht umhinkommen, diese Anpassungen der Messweisen und der Baubegriffe im kommunalen Baugesetz vorzunehmen.

Mit dem Erlass des **revidierten Gewässerschutzgesetzes (GSchG)** müssen Gemeinden entlang von Gewässern sogenannte Gewässerräume ausscheiden und im Rahmen der Nutzungsplanung als Gewässerraumzonen festlegen.

## 2.3 Zweck der Planung

Die Gemeinde Trin verfolgt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Zielsetzung, eine eigentümerverbindliche Ortsplanung zu schaffen, welche die Boden- und Raumnutzung für einen Planungshorizont von 15 Jahren abstimmt und sichert. Dabei werden die Vorgaben aus dem übergeordneten Recht und den übergeordneten Planungen umgesetzt und wo nötig entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde verfeinert. Mit der Ortsplanung sollen insbesondere die im Rahmen des KRL gefassten Zielsetzungen planerisch umgesetzt werden.

---

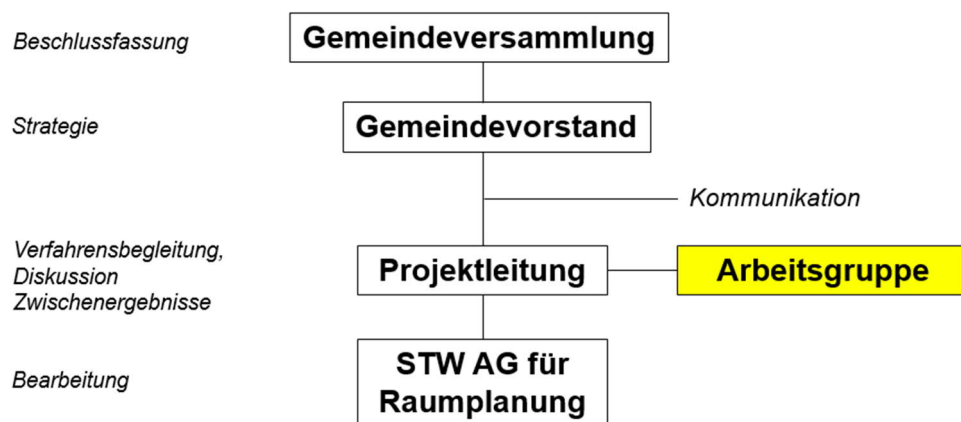
<sup>1</sup> Die Gemeinde Trin hat sich aufgrund der grossen Menge an Aufgaben und Neuerungen, die mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auf Eigentümer und Bevölkerung zukommen, entschieden die Thematik der Zweitwohnungen aus der Gesamtrevision auszunehmen. Allerdings beobachtet die Gemeinde den Wohnungsmarkt regelmässig und behält sich vor in den kommenden Jahren die Erstellung eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes neu zu prüfen, entsprechende Regelungen sollen von der Planbeständigkeit ausgenommen werden.

## 3. Organisation und Verfahren

### 3.1 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die politische Gemeinde Trin vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Bearbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt ([REDACTED]).



Die Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von der Arbeitsgruppe zur Gesamtrevision Ortsplanung (AGOP) begleitet. Diese besteht aus Vertretern der Bevölkerung, der Baukommission und des Gemeindevorstandes und vertritt verschiedene Interessen und Bevölkerungsteile.

Die Arbeitsgruppe zur Ortsplanung setzt sich wie folgt zusammen:



### 3.2 Verfahren

#### 3.2.1 Planungsprotokoll

Nachfolgend werden die wichtigsten Meilensteine und Besprechungstermine im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgelistet.

|                                  |                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juni 2021                        | Projektstart (inkl. zwei Sitzungen zur Klärung von organisatorischen Fragen am 02.06.2021 und 07.07.2021)                       |
| August 2021 bis Juli 2022        | Erarbeitung Entwurf Gesamtrevision im Rahmen von 12 Sitzungen der Arbeitsgruppe und zwei zusätzlichen Sitzung der Baukommission |
| 13. April 2022                   | Sitzung mit dem AWN ( ) betr. Abstimmung der OP mit den Waldfeststellungen                                                      |
| 13. Mai 2022                     | Sitzung mit dem ARE GR ( ) betreffend der Thematik Kleinwohnformen                                                              |
| August 2022                      | Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. Vorprüfung                                                                                |
| 15. September 2022               | Einreichung zur kantonalen Vorprüfung                                                                                           |
| 12. Mai 2023                     | Koordinationssitzung betr. Auenperimeter Ruinaulta (Teilnahme )                                                                 |
| 28. Juni 2023                    | Abschluss der Vorprüfung durch den Kanton                                                                                       |
| Juni – Oktober 2023              | Auswertung der Vorprüfung und Überarbeitung Vorlage (1 Sitzung Arbeitsgruppe, 1 Sitzung Baukommission)                          |
| 13. November – 12. Dezember 2023 | Mitwirkungsaufgabe (Informationsveranstaltung am 09. November 2023)                                                             |
| Januar – März 2024               | Überarbeitung der Gesamtrevision im Rahmen einer Sitzung der Arbeitsgruppe                                                      |
| 30. Januar 2024                  | Sitzung betr. Mitwirkungseingaben zum Auenperimeter Ruinaulta (Teilnahme )                                                      |
| 22. Februar 2024                 | Koordinationssitzung mit Meliorationskommission Trin betr. Ausscheidung der Trockenstandortzonen                                |
| 4. April 2024                    | Begehung Auenperimeter Ruinaulta                                                                                                |
| 8. April – 7. Mai 2024           | 2. Mitwirkungsaufgabe                                                                                                           |
| 14. Mai 2024                     | Verabschiedung Gesamtrevision der Ortsplanung vom Gemeindevorstand zur Beschlussfassung                                         |
| 21. Juni 2024                    | Beschlussfassung Gemeindeversammlung                                                                                            |
| 1. – 30. Juli 2024               | Beschwerdeaufgabe zur Gesamtrevision der Ortsplanung                                                                            |
| 9. Juli 2024                     | Einreichung der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung beim Kanton Graubünden                                           |

### 3.2.2 Erarbeitung

Im Rahmen von 12 Sitzungen wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung begleitet durch die Arbeitsgruppe zur Ortsplanung erarbeitet. Ebenfalls wurde die Bevölkerung eingeladen während des Erarbeitungsprozesses Anträge für Anpassungen der Ortsplanung zu stellen, diese wurden im Rahmen der Erarbeitung geprüft und konnten so gegebenenfalls frühzeitig berücksichtigt werden.

Nach Abschluss der Erarbeitung der Gesamtrevision wurde aufgrund der Diskussionen in der Arbeitsgruppe entschieden zum Thema Baulandmobilisierung, welches eine gewichtige Neuerung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung darstellt, Betroffene direkt zu informieren. Ein Informationsschreiben klärte über die voraussichtlichen Neuerungen auf. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer nutzten das Angebot der Gemeinde im Rahmen von Sprechstunden detailliert über die Neuerungen informiert zu werden.

### 3.2.3 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht werden rund 100 Rückmeldungen gemacht. Diese unterscheiden sich in Hinweise, Empfehlungen und zwingende Anpassungen. Die formellen Anliegen wurden teilweise mit dem ARE rückbesprochen. Basierend darauf wurden technische Bereinigungen vorgenommen. Die inhaltlichen Rückmeldungen wurden in der Projektleitung, der Baukommission und oder in der Arbeitsgruppe diskutiert. Daraufhin wurden folgende, wesentliche Anpassungen an der Vorlage umgesetzt:

- Verzicht auf Einzonung im Gebiet La Banna
- Präzisierungen von einzelnen Bestimmungen im Baugesetz
- Anheben der Überbauungsziffer in den Wohnzonen 1 und 2 sowie Einführung einer Wohnmischzone 3
- Ergänzende Festlegungen zum Erhalt wertvoller Strukturen und der Stärkung eines attraktiven Ortsbildes (Ortsbildschutzbereiche Dorf, Mulin, Digg und Sicherung der Brunnen im Siedlungsgebiet)

Die detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den einzelnen Rückmeldungen aus der Vorprüfung finden sich in der Tabelle (Anhang 12.1).

### 3.2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung Trin fand vom 13.11.2023 bis zum 12.12.2023 statt. Am 07.11.2023 hat die Gemeinde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsaufgabe informiert. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gab es an zwei Terminen (23.11.23 / 28.11.23) eine betreute Auflage. Während dieser konnten Betroffene oder Interessierte aus der Bevölkerung Fragen stellen. Die Zeitfenster mit betreuter Auflage wurden rege genutzt.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 50 Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingegangen. Die Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet.

Die Eingaben umfassten 118 Anträgen. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Bauverpflichtung, Hochbauverbot, Gewerbezone, beschränkte Bauzonen (Zone für Grünflächen und Zone für Klein- und Anbauten), die Lagerzone bei der Aue Isla, öffentliche Zonen sowie die Umzonung im Quartier Quadris.

Die Ortsplanungsrevision wurde aufgrund der Entscheide über die Anträge überarbeitet. Die grösste Änderung betrifft die Ausscheidung der Trockenstandortzone. Hier wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung in Abstimmung mit dem kürzlich beschlossenen Meliorationsprojekt

nochmals massgebend überarbeitet. Ausserdem gab es weitere kleine Änderungen an den Planungsinstrumenten.

Aufgrund der verschiedenen Anpassungen der Pläne und des Baugesetzes wurde entschieden eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Die Behandlung aller Anträge ist im Anhang 12.12 ersichtlich.

### **3.2.5 2. Mitwirkungsaufgabe**

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Trin lag vom 08.04.2024 bis zum 07.05.2024 erneut öffentlich auf. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 3 Eingaben eingegangen.

Eine Eingabe beantragte die Ausscheidung der Trockenstandortzone für Trockenstandorte von lokaler Bedeutung, die Sicherung des Naturobjekts La Foppa als «Erhaltenswerte Natur- und Kulturlandschaft» sowie der darin enthaltenen Einzelobjekte als geschützte Naturobjekte im GGP und die Streichung des geplanten Parkplatzes im Gebiet «Las Bles». Die Anträge wurden aus den in Kapitel 7.4 genannten Gründen (betreffend Trockenstandorte und Naturobjekt) respektive mit Verweis auf die Umsetzung des Parkierungskonzepts mit entsprechendem Nachweis des Bedarfs am Parkplatz im Gebiet «Las Bles» nicht berücksichtigt.

Eine Eingabe beantragte die geringfügige Verschiebung der Waldabstandslinien auf Parzelle 2767 in Trin Mulin, wodurch die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Baute gesichert werden sollten. Dem Anliegen wurde entsprochen und die Waldabstandslinien auf der betreffenden Parzelle angepasst.

Eine Eingabe betraf die baugesetzlichen Bestimmungen der Gewerbezone (Wohnsitzname und zul. Gebäudelänge), die Quartierplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 3394 und 3395 sowie die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 3414 (Waldabstandslinie, Baulinie und Bauzonenausscheidung). Diese bereits im Rahmen der 1. Mitwirkungsaufgabe Anliegen wurden mit entsprechender Begründung respektive mit Verweis auf die engen räumlichen Verhältnisse (Entwicklungsmöglichkeiten Parz. Nr. 3414) nicht berücksichtigt.

Die Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet.

Neben der Änderung aufgrund der 2. Mitwirkungsaufgabe wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung ebenfalls bezüglich der Aue Ruinaulta angepasst. Hier war die abschliessende Behandlung der Mitwirkungseingaben aus der ersten Auflage pendent und konnte parallel zur 2. Mitwirkungsaufgabe abgeschlossen werden. Genauere Angaben können dem Kapitel 7.4 sowie dem Anhang 12.7 entnommen werden. Die Betroffenen wurden über die Änderung informiert.

Ebenso wurde die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzone auf Basis des parallel laufenden Verfahrens zur Gewässerschutzzonenausscheidung geringfügig angepasst.

### **3.2.6 Beschlussfassung, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung**

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Trin wurde der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit 50 Ja- zu 26 Neinstimmen angenommen.

Im Zuge der Beratung wurde ein Antrag aus der Bevölkerung als erheblich erklärt, die Situation rund um die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen abzuklären und mögliche Massnahmen einer späteren Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung wäre nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Allfällige zusätzliche Regelungen sind von der Planbeständigkeit ausgenommen (siehe Hinweis mit Fussnote in Kapitel 2.2).

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 01.07.2024 bis zum 30.07.2024. Das Genehmigungsverfahren wird von der Gemeinde am 08.07.2024 eingeleitet.

## 4. Grundlagen & Rahmenbedingungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die relevanten gesetzlichen und planerischen Grundlagen sowie weitere Raumansprüche, welche für die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung relevant sind, aufgeführt und erläutert.

### 4.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund

#### 4.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Das Ziel besteht hauptsächlich darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, das Kulturland besser zu schützen und damit unnötigen Landverbrauch zu vermeiden.

Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG halten fest, dass die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen. Überdimensionierte Bauzonen sind dabei zu reduzieren.

In Art. 15 Abs. 4 RPG werden Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert. Bei einer Einzonung von Nichtbauzone zu einer Bauzone sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Das Land muss sich für die neue Nutzung resp. neue Überbauung eignen.
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.
- Kulturland wird nicht zerstückelt.
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.
- Die Vorgaben des Richtplans (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Plessur) werden damit umgesetzt.

Ausserdem ist neu nach Art. 5 RPG für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu sorgen und nach Art. 15a sind Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen.

### 4.2 Kantonale Planung

#### 4.2.1 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden definiert fünf Raumtypen, für die verschiedene Strategien bestimmt werden, welche in 8 Handlungsräumen umgesetzt werden sollen. Im kantonalen Richtplan werden die Themen, Strategien und zentralen Handlungsfelder konkretisiert.

Die Ortschaften Trins liegen gemäss Raumkonzept Graubünden im Raumtyp «suburbaner Raum», welcher als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden soll. Die restliche Gemeindefläche befindet sich im «ländlichen Raum» sowie im «Naturraum». In letzteren liegt der Fokus auf der Stärkung als Erholungsraum sowie auf dem Erhalt natürlicher Dynamiken.

Der Handlungsraum Nordbünden, zu dem die Gemeinde Trin gehört, stellt den Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio dar. Der Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung ist gross.

Für den Handlungsraum gelten folgende Stossrichtungen, die für die Gemeinde Trin besonders von Bedeutung sind:

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.
- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal. Fördern und erhalten der Naherholungsqualitäten.

#### 4.2.2 Kantonaler Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan werden die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt. Am 20. März 2018 wurde eine kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kap. 2) und Siedlung (Kap. 5.1-5.4) von der Regierung beschlossen (KRIP-S). Im KRIP-S werden die verbindlichen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung des RPG gegenüber den Gemeinden konkretisiert. Die Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat erfolgte am 10. April 2019.

Die Gemeinde Trin ist in der Beschlussfassung des Kantonalen Richtplans (März 2018) als Gemeinde mit richtig dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) bis ins Jahr 2030 eingestuft (Gemeindetyp B). Als Grundlage hat der Kanton für jede Gemeinde ein Datenblatt bzgl. der Überprüfung der Bauzonkapazitäten erarbeitet. Dieses wurde durch die Gemeinde überprüft und im September 2021 wurde Trin als Gemeindetyp B festgesetzt. Für Trin ist daher gemäss Kap. 5.2.2 des KRIP insbesondere die Überprüfung der aktuellen Bauzonen bzgl. deren Lage und Qualität sowie die Festlegung geeigneter Mindestdichten und die konsequente Mobilisierung der inneren Bauzonenreserven relevant. Aus- oder Einzonungen werden bei der Gesamtrevision Ortsplanung eine untergeordnete Rolle spielen.

Bei Trin und Trin-Digg handelt es sich um schützenswerte Orte, die es gemäss Kap. 5.4.1 KRIP mit geeigneten Massnahmen zu schützen und weiterentwickeln gilt. Auch Kulturdenkmäler sind entsprechend zu erhalten und schützen.

Die südliche Grenze der Gemeinde Trin bildet der Vorderrhein. Dieser ist auf diesem Abschnitt Teil des Regionalparks. Gemäss Kap. 3.4 KRIP stehen der Natur- & Landschaftsschutz sowie der ländliche Tourismus thematisch im Vordergrund. Diese sind in Einklang zu bringen.

Der nördliche Teil des Gemeindegebiets von Trin ist Teil des UNESCO-Welterbes Tektonikarena Sardona. Trin ist als Gemeinde Teil der Trägerschaft und hat sich damit verpflichtet zum Erhalt des UNESCO-Welterbes beizutragen.

Die Tektonikarena Sardona (TAS) wurde im Jahr 2008 in die Welterbeliste aufgenommen. Als UNESCO-Weltnaturerbe gehört die Tektonikarena Sardona gemäss IUCN (International Union for Conservation of Nature) zu den bedeutendsten Naturgütern der Welt. Sie ist von internationaler Bedeutung und hat einen aussergewöhnlichen universellen Wert («outstanding universal value», OUV). Beim Welterbe Sardona besteht dieser besondere Wert darin, dass es einzigartige Einblicke in die Entstehungsgeschichte der Alpen ermöglicht. In der eindrucksvollen Gebirgslandschaft lassen sich Prozesse der Gebirgsbildung erkennen und erforschen wie sonst nirgendwo anders auf der Erde.

Das gesamte Gebiet der TAS ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Dies wird so in die neue Nutzungsplanung überführt und zusätzlich wird die TAS im Zonenplan hinweisend abgebildet.

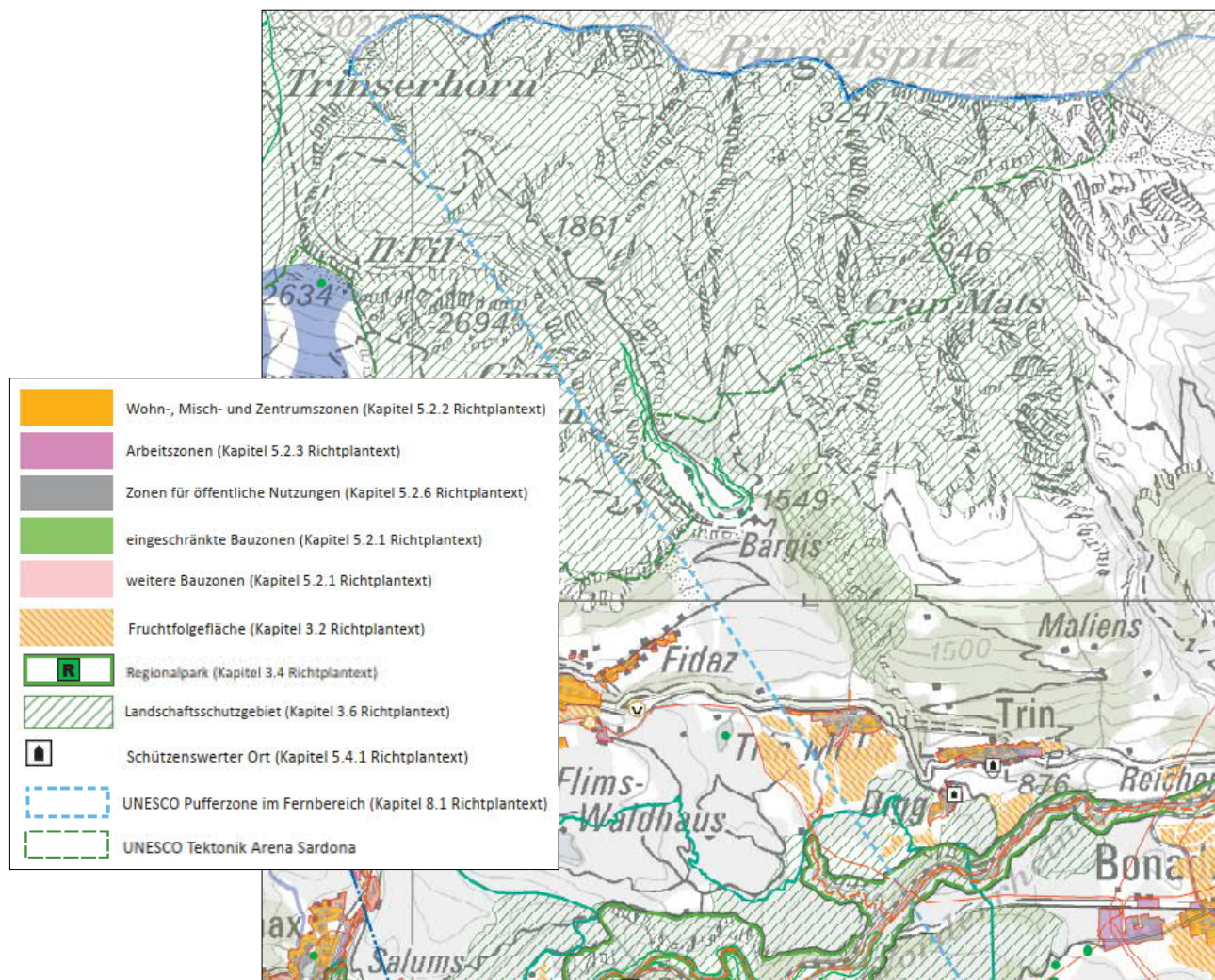


Abbildung 1: Auszug aus der Richtplankarte des kantonalen Richtplans Graubünden

### 4.3 Regionale Planung

#### 4.3.1 Regionales Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept Imboden wurde am 10.02.2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Es konkretisiert die Ziele des Raumkonzepts Graubünden.

Folgende Ziele sind für die Entwicklung von Trin relevant:

- Überkommunale Abstimmung: Im Regionalen Raumkonzept werden drei Gemeindekooperationsräume definiert. In diesen sind Synergien zu nutzen und überkommunale Projekte abzustimmen. Trin wird mit Flims zu einem Kooperationsraum zusammengefasst.
- Attraktiver Lebensraum: Es soll ein diversifiziertes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.
- Siedlungsentwicklung nach innen: Die Siedlungsentwicklung soll innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen. In Trin soll dabei die bestehende Dichte beibehalten werden und eine Verdichtung lediglich Konsequenz von Erneuerung und Qualitätssteigerung sein.
- Tourismus und Vermarktung: Die Region soll sich als Feriendestination für den Winter- und auch Sommertourismus positionieren. Dies insbesondere die Stärkung der Tektonikarena Sardona sowie der Rheinlandschaft. Der Fokus liegt auf naturnahem Tourismus. Die Gemeinden sind dabei für die bessere Vermarktung der Rheinlandschaft verantwortlich.

- Natur und Landschaft: Dem Erhalt der Natur- und Landschaftsräume kommt eine hohe Bedeutung hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität sowie der Biodiversität zu.
- Verkehr: Ein weiterer Fokus des regionalen Raumkonzepts liegt auf der Abstimmung der Themen Siedlung und Verkehr. Die Verbesserung der Verkehrsachsen für den MIV, den Fuss- und Veloverkehr sowie die Anbindung an den ÖV sind im Zuge der Verdichtung und Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete zu berücksichtigen.

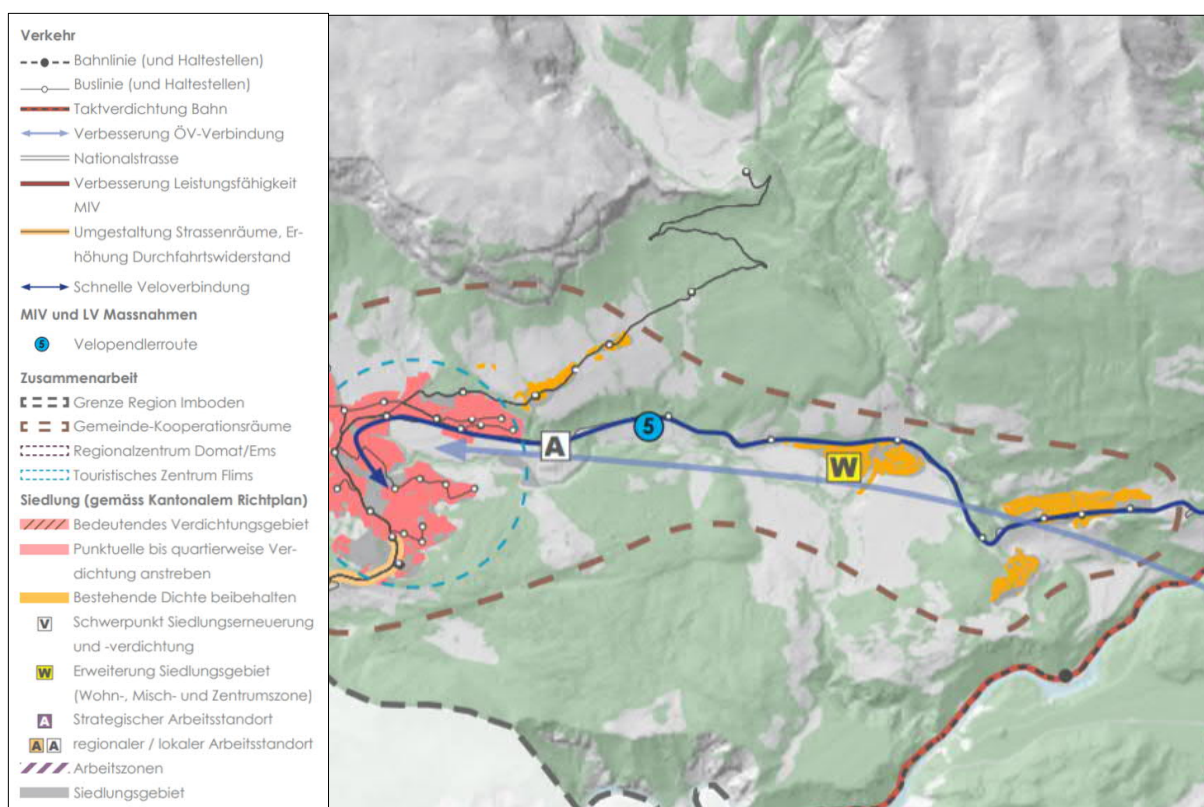


Abbildung 2: Auszug aus dem Synthesepan des Regionalen Raumkonzepts Imboden

### 4.3.2 Gesamtverkehrskonzept Imboden

Das regionale Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden liegt in der Beschlussfassung (Stand Februar 2021) vor. Als Massnahmen im Bereich Alltags-Veloverkehr ist die Erstellung einer schnellen Velopendlerroute von Flims nach Chur und von Rhäzüns nach Domat/Ems vorgesehen.

### 4.3.3 Regionaler Richtplan

Für die Region Imboden liegt noch kein gesamthaft aktualisierter Regionaler Richtplan vor. Die Aktualisierung des Regionalen Richtplans Imboden befindet sich aktuell in der Erarbeitungsphase. Bis 2016 war Trin Teil der Region Surselva. Es gelten daher weiterhin die Richtpläne der ehemaligen Region Surselva resp. die seitdem für die Region Imboden aktualisierten Richtpläne.

| Richtplanthema                                                            | Region   | Jahr |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Siedlungskonzept «Resorts»                                                | Surselva | 2009 |
| Konzept touristische Nutzung Alpen                                        | Surselva | 2011 |
| Anpassung: Konzept Materialabbau und Verwertung, Konzept Abfallverwertung | Surselva | 2013 |
| Überkommunale Schiessanlagen                                              | Surselva | 2015 |
| Materialabbau und -verwertung, Abfallbewirtschaftung                      | Surselva | 2015 |

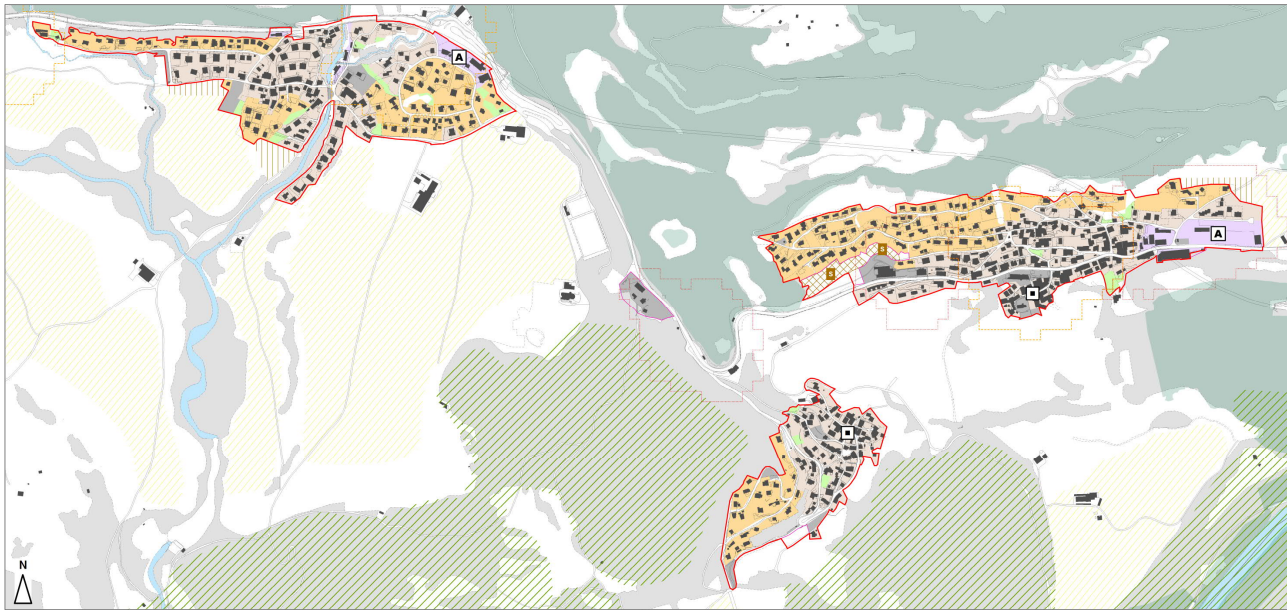
|                                       |                             |            |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Tourismus und Freizeit                | Surselva                    | 2015       |
| Natur und Landschaft                  | Surselva                    | 2015       |
| Naturmonument Ruinaulta/Rheinschlucht | Surselva, Nordbünden        | 2016       |
| Erneuerbare Energien                  | Landquart, Plessur, Imboden | 2019       |
| Siedlung                              | Imboden                     | Vorprüfung |
| Verkehr                               | Imboden                     | Vorprüfung |

Tabelle 1: Übersicht über die rechtskräftigen Richtpläne der Region Imboden

Für die Gesamtrevision ist insbesondere die Koordination mit den in Erarbeitung befindlichen Richtplänen Siedlung und Verkehr von Bedeutung.

Richtplan Siedlung (Vorprüfung):

Die Region Imboden erarbeitet derzeit den Regionalen Richtplan Siedlung, sowie den Regionalen Richtplan Verkehr. Diese befindet sich seit dem Juli 2022 bzw. seit Mai 2023 beim Kanton zur Vorprüfung. Der Richtplan Siedlung legt insbesondere das Siedlungsgebiet fest und bezeichnet Erweiterungsgebiete. Die Abstimmung erfolgt laufend und insbesondere auch im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung.



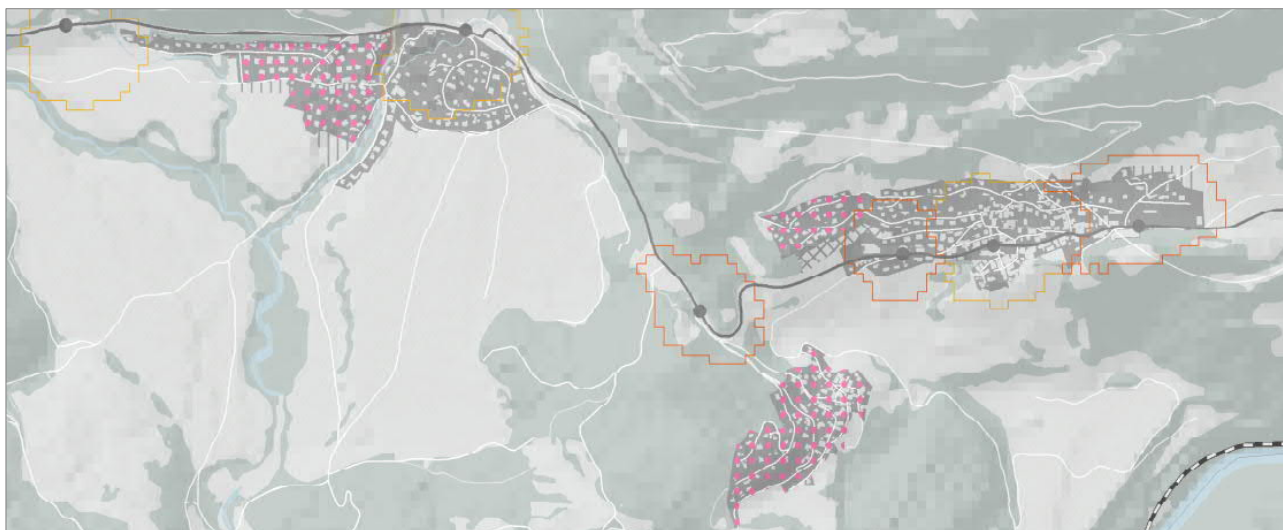
| Richtplaninhalt |              |          |                  |          |                                                         |
|-----------------|--------------|----------|------------------|----------|---------------------------------------------------------|
| Grund-lagen     | Ausgangslage |          | Beschlussinhalte |          |                                                         |
|                 | kantonal     | regional | kantonal         | regional |                                                         |
|                 |              |          |                  |          | <b>Siedlung</b>                                         |
|                 |              |          |                  |          | <b>Siedlungsgebiet (Festsetzung)</b>                    |
|                 |              |          |                  |          | Siedlungsgebiet (provisorisch)                          |
|                 |              |          |                  |          | <b>Erweiterungen des Siedlungsgebietes</b>              |
|                 |              |          |                  |          | Wohn-, - Misch- und Zentrumszonen (1./2. Priorität)     |
|                 |              |          |                  |          | <b>Lokales Arbeitsgebiet</b>                            |
|                 |              |          |                  |          | <b>Schützenswertes Ortsbild (ohne Freihaltebereich)</b> |

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Richtplan Siedlung, Stand: Vorprüfung.

### Richtplan Verkehr (Vorprüfung):

Neben den regionalen Fuss- und Veloverkehrsnetzen enthält der Entwurf des Regionalen Richtplans Verkehr in Bezug auf die Gemeinde Trin folgende Festlegungen:

- Betriebs- und Gestaltungskonzept Trin Dorf
- Flächendeckende Einführung von Tempo 30 auf untergeordneten Strassen
- Behebung der Unfallschwerpunkte Oberalpstrasse (Kantonsstrasse zw. Trin und Tamins)
- Verbesserung des ÖV-Angebots in Trin Mulin, Süd, Trin Digg und Trin Narvels
- Punktueller Ausbau des Veloverkehrsnetzes
- Verbesserung ÖV-Erschliessung in Mulin «Mitte», Digg und Dorf «West»



| Grundlagen | Richtplaninhalt                                   |          |                  |                                             |
|------------|---------------------------------------------------|----------|------------------|---------------------------------------------|
|            | Ausgangslage                                      |          | Beschlussinhalte |                                             |
|            | kantonal                                          | regional | kantonal         | regional                                    |
|            | <b>Verkehr, Teil Öffentlicher Personenverkehr</b> |          |                  |                                             |
|            |                                                   | ●        | ●                | Bushaltestelle                              |
|            |                                                   |          | ●●●●             | Verbesserung ÖV-Angebot / Erschliessung     |
|            | ■ ■ ■ ■ ■                                         |          |                  | ÖV-Güteklasse (A/B/C/D/E), Hauptsaison 2025 |

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Richtplan Verkehr (Öffentlicher Personenverkehr), Stand: Vorprüfung.

## 4.4 Kommunale Planung

### 4.4.1 Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Trin wurde an den Gemeindeversammlungen vom 23. November 1999 und 20. Juni 2000 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 16. Januar 2001 mit Beschluss Nr. 56 genehmigt.

Seither wurden 13 Teilrevisionen beschlossen und genehmigt, die letzte am 1. April 2021.

| Datum      | Gegenstand         | Datum      | Gegenstand                   |
|------------|--------------------|------------|------------------------------|
| 01.04.2021 | Casa Val Trimosa 2 | 06.07.2010 | Tignuppa                     |
| 10.02.2020 | Gurtner            | 22.09.2009 | Dorferweiterungszone 2 und 3 |
| 21.12.2018 | Casa Val Trimosa   | 14.02.2005 | Sursch                       |
| 29.05.2018 | Forstwerkhof       | 23.11.2004 | Jagdschiessanlage            |

|            |               |            |             |
|------------|---------------|------------|-------------|
| 20.02.2018 | Parkplätze    | 06.04.2004 | La Geraglia |
| 02.02.2016 | Mulin Telli   | 05.07.1994 | Prau Davon  |
| 14.05.2013 | Gefahrenzonen |            |             |

Tabelle 2: Übersicht über die Teilrevisionen seit der letzten Gesamtrevision

An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 verabschiedete die Gemeindeversammlung eine weitere Teilrevision der Ortsplanung auf dem Areal der Fleischtrocknerei Gurtner. Diese befindet sich aktuell im Genehmigungsverfahren beim Kanton.

#### 4.4.2 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Im Dezember 2020 hat die Gemeindeversammlung von Trin das Kommunale Räumliche Leitbild beschlossen. Der Fokus des Kommunalen räumlichen Leitbilds liegt u.a. auf den folgenden Themen:

Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität

Gute Erreichbarkeit und Schaffung von Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität

Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung zu stellen

Schaffung guter Rahmenbedingungen für die Freizeitgestaltung

Schonung und Bewahrung der Biodiversität und Aufwertung wertvoller Lebensräume

Trin ist und soll auch zukünftig ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität bleiben. Dafür wird ein hoher Anspruch an eine gute und nachhaltige Erreichbarkeit der Gemeinde, die Schonung und Aufwertung der Strukturen sowie der Ortsbilder, die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Ausbau der kommunalen Infrastrukturen und des «Service Public» sowie den Erhalt der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft gestellt. Letztere ist zudem die Basis für eine hohe Erholungsqualität und attraktive Freizeitgestaltung.

Aus dem KRL ergeben sich folgende konkrete Aufträge für die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung:

- vorhandene Reserven sind zu aktivieren, dabei ist die Verdichtung der Siedlung und auch eine Umnutzung bestehender Ökonomiegebäude zu berücksichtigen
- Die Ortskerne sind attraktiver zu gestalten, zu verdichten und aufzuwerten
- Die Ortsbilder sind zu schonen
- Überprüfung des Bedarfs an kommunalen Infrastrukturen und Sicherung der entsprechenden Räume in der Nutzungsplanung
- Aktualisierung des Generellen Erschliessungsplans unter Einbezug des bestehenden Parkierungskonzepts, des Sachplans Velo sowie auf Basis der zu ermittelnden Defizite im Langsam- und öffentlichen Verkehr
- Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für den Erhalt und den Ausbau von nachgefragten Sport- und Freizeitanlagen; Nutzungskonflikte sind zu bereinigen
- Inventarisierung, Förderung, sowie Vernetzung ökologischer und kultureller Flächen, Mosaik und Objekte (wie z.B. Hecken, Trockenmauern, Obstgärten) sowie Bereinigung der Konflikte

### Abweichungen gegenüber dem KRL:

Die konkreten räumlichen Entwicklungsvorstellungen, die im Kommunalen Leitbildplan (Siedlung) definiert wurden, werden mit der Gesamtrevision der Grundordnung grundsätzlich umgesetzt.

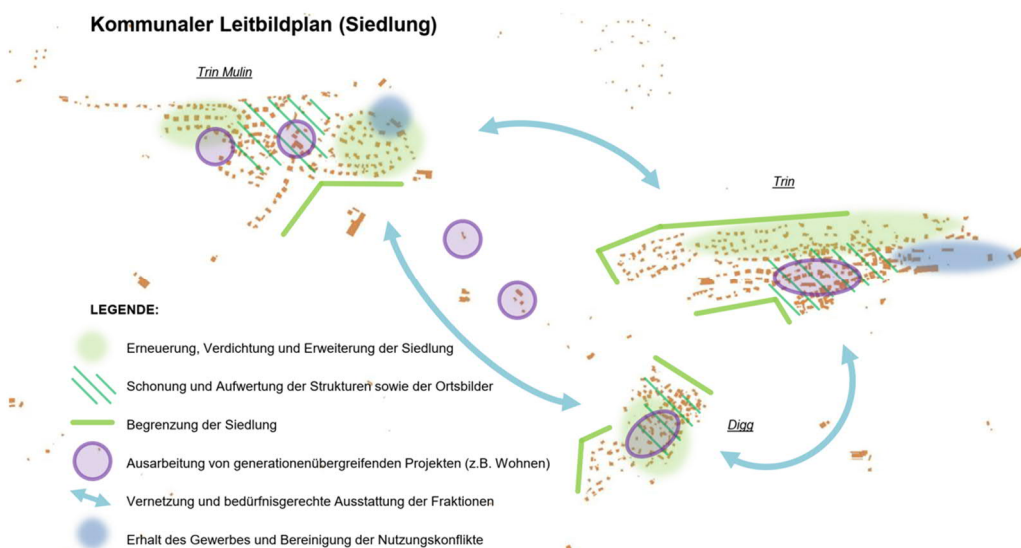


Abbildung 5: Kommunalen Leitbildplan Siedlung, KRL Trin

Die Gesamtrevision weicht in Bezug auf die konkreten Entwicklungsgebiete vom KRL ab. So wurde in den Gebieten Rueгна (Mulin) und Spinatsch (Dorf) kein zusätzliches Entwicklungspotential geschaffen, da es sich noch um relativ junge Siedlungsgebiete mit intakter Bausubstanz handelt. In Trin Digg wird auf die Entwicklung der bestehenden Reserven fokussiert. Im Fokus der Verdichtungsbestrebungen stehen die Gebiete Parlatsch (Mulin) und Bavurca/ Begl di Luzi sowie Quadris (Dorf), dies in Übereinstimmung mit dem KRL.

## 4.5 Themenspezifische Grundlagen

Folgende themenspezifische Grundlagen liegen der Revision der Ortsplanung zu Grunde.

### 4.5.1 Überprüfung Bauzonenkapazität

Gemäss der Übersicht über die Bauzonenkapazität (Stand Sept 2021) basierend auf der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife und Nutzungsreserven (NR) verfügt die Gemeinde Trin in der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ über eine theoretische Kapazitätsreserve von 34'276 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, was 571 Einwohnenden entspricht. Ca. 1/3 dieser Reserven liegt jedoch in den bereits überbauten WMZ.

Als mobilisierbar werden gemäss einheitlicher Berechnungsmethodik des ARE GR Reserven für 209 Einwohnende eingestuft, überwiegend im bisher nicht bebauten Teil der WMZ. Die angewendete Berechnungsmethodik entspricht dabei dem Stand Datenblattüberprüfung auf Richtplanebene. Gemäss technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (ARE GR, 2021) gelten für die Ortsplanung höhere Mobilisierbarkeiten.

Das Bevölkerungsszenario des BfS, welches dem Datenblatt zu Grunde liegt, geht für die Gemeinde Trin von einem Bevölkerungszuwachs innerhalb von 15 und 25 Jahren seit 2016 von 194 resp. 302 Einwohnenden aus. Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven wird Trin knapp als Gemeinde mit richtig dimensionierten Wohn-Misch-Zentrumszonen eingestuft und damit als B-Gemeinde.

Gemäss aktuellster Bevölkerungsperspektive des BfS, die für die Bündner Gemeinden im Dezember 2022 publiziert wurde, wird für Trin beim Szenario hoch in den kommenden 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs um 154 Einwohnende prognostiziert. Die Überprüfung der Bauzonkapazität wurde im Rahmen der Gesamtrevision periodisch aktualisiert. Detailliertere Angaben dazu finden sich im Kapitel 5.2.

#### 4.5.2 Inventare

##### *Natur und Landschaft*

Im rechtskräftigen kantonalen Inventar der Biotope vom 1. Januar 2021 finden sich zahlreiche Objekte, insbesondere eine grosse Anzahl Trockenwiesen und -weiden, wiederum mit einem grossen Anteil an Objekten nationaler Bedeutung. Die Mehrheit der Trockenwiesen und -weiden erstreckt sich im Gebiet nördlich der Ortschaften und südlich der Alp Mora.

Südlich der Ortschaften befinden sich mehrere flächige Naturobjekte, welche neben dem Crestasee die dort vorhandenen und reich strukturierten Kulturlandschaften umfassen.

Zudem befinden sich drei Auenobjekte nationaler Bedeutung entlang des Rhein, des Flem sowie entlang des Aua da Mulins vollständig oder teilweise auf dem Gemeindegebiet von Trin. Im Norden erstreckt sich ein ausgedehntes Geotop über das Gemeindegebiet.

Mit Ausnahme des Waldgebiets nördlich der Ortschaften ist das Gemeindegebiet nahezu vollständig mit inventarisierten Landschaften überlagert. Im Süden, entlang eines Abschnitts des Rheins, handelt es sich dabei um das BLN-Gebiet «Ruinaulta».

Nur wenige der Inventarobjekte, mit Ausnahme der Landschaften, sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits in Schutzzonen umgesetzt. Trockenwiesen und -weiden wurden bisher noch gar nicht berücksichtigt. Alle Inventarobjekte sind in die entsprechenden Schutzzonen zu überführen und die bereits umgesetzten Objekte zu prüfen und aktualisieren.

##### *Siedlung*

Für die Ortschaft Trin existiert zudem ein Siedlungsinventar der kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahre 2014, welches eine Vielzahl an wertvollen Einzelobjekten aufführt. Die Inventarliste hat nur den Status eines Entwurfes, weil sie nicht der Vernehmlassung unterlag und die weiteren Arbeiten der Denkmalpflege aufgrund eines parlamentarischen Vorstosses sistiert sind.

Eine vertiefte Struktur- und Dorfbildanalyse inkl. Massnahmenvorschlägen liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht als Beilage bei. Darin werden auch weitere Grundlagen (ISOS und KGS) erwähnt.

##### *IVS*

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind für Trin mehrere national, regional und lokal bedeutende Verkehrswege aufgeführt. Bei den nationalen Wegen handelt es sich vor allem um die Strecken Matriel – Trin/Quadris sowie Trin Mulin – Aua Sparsas. Die regionalen und lokalen Strecken verlaufen überwiegend im Norden der Ortschaften sowie nach Süden ausgehend von Trin Digg.

#### 4.5.3 Landwirtschaft

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung durch den Bund im Frühjahr 2019 und der aktuellen Überarbeitung des Sachplans FFF wurden die FFF des Kantons Graubünden – basierend auf dem kantonalen Richtplan FFF 1987 – überprüft. Der daraus entstandene Datensatz «Fruchtfolgeflächen Bestand» wurde im Jahr 2020 vom ARE GR publiziert. Die Gemeinde Trin weist gemäss dem aktualisierten Bestand 106 ha FFF auf.

#### 4.5.4 Wald

Die Abklärungen beim kant. Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) wurden im Auftrag der Gemeinde Trin mit Schreiben der STW AG vom 11. Mai 2021 eingeleitet. Im Zuge der Abklärungen wurden der Waldumrisse aktualisiert und die Waldfeststellungen überprüft und stellenweise

angepasst. Die aktualisierten Daten wurden mit Mail vom 16. August 2021 vom AWN übermittelt und danach laufend weiter aktualisiert. Die letzte Aktualisierung traf mit Mail vom 30. Juni 2022 gemeinsam mit der Aktualisierung der statischen Waldgrenzen ein. Die statischen Waldgrenzen wurden in einem separaten Plan dargestellt und im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 13.11.2023 – 12.12.2023 öffentlich aufgelegt (Anhang 12.10).

Gemäss Waldentwicklungsplan (WEP) befinden sich in Trin sowohl nördlich der Ortschaften als auch nördlich des Rheins Bereiche zur Förderung des Auerhuhns. Das Gebiet südlich Trin Digg wird als Gebiet mit Verzahnung von Offenland und Wald ausgewiesen. Ausgewiesen. Insbesondere südlich der Ortschaft Trin finden sich besondere Gehölzarten und südlich des Gebiets Bargis ein potenzielles Naturwaldreservat.

#### **4.5.5 Naturgefahren**

Die Beurteilung der Gefahrenkommission I vom 18.02.2018 liegt der Revision der Ortsplanung zugrunde und wurde der STW AG mit Mail vom 26.07.2022 vom AWN zugestellt.

#### **4.5.6 Grund- und Quellwasserschutzzonen**

Für die Ausscheidung und Aktualisierung der Grund- und Quellwasserschutzzonen wurden die Grundwasserschutzzonen der Quellen Turnigla, Mulin und Val Davos, übernommen. Diese wurden aufgrund der Vorprüfung zur Grundwasserschutzzonenausscheidung vom 08.04.2024 nochmals angepasst und mit den entsprechenden Abgrenzungen in die Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen.

#### **4.5.7 Grundlagen Gewässerraumausscheidung**

Gemäss Gewässerschutzgesetz von 2011 sind alle Gemeinden verpflichtet bis 2018 Gewässerraumzonen in der Nutzungsplanung auszuscheiden. Die Ausscheidung der Gewässerräume in Trin ist bisher noch nicht erfolgt und bildet Bestandteil der Gesamtrevision.

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume wurden folgende Grundlagen verwendet:

- (1) Leitfaden zur Gewässerraumausscheidung Graubünden, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 12.08.2018
- (2) Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz. BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW, Juni 2019
- (3) Gewässerraum (Datenmodell und Datendokumentation), Kurzform ANU-406-36d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 23.04.2015
- (4) Gewässerraum Grundlagen (Geodaten und Dokumentation), Kurzform ANU-406-37d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 23.04.2015
- (5) Gewässerökomorphologie (Geodaten und Dokumentation), Kurzform ANU-406-44d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 30.06.2015
- (6) Rechtsgutachten: Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum mit Praxisbeispielen, Kurzform ANU-406-31d resp. ANU-406-32d, Stand 14.11.2017
- (7) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Trin, GeoGR, Stand 27.07.2021
- (8) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Tamins, GeoGR, Stand 27.07.2021
- (9) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Flims, GeoGR, Stand 27.07.2021
- (10) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Bonaduz, GeoGR, Stand 27.07.2021
- (11) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Safiental, GeoGR, Stand 27.07.2021
- (12) Waldumriss Gemeinde Trin, Amt für Wald und Naturgefahren, Stand 30.06.2022
- (13) Rechtskräftige Nutzungsplanung Trin, GeoGR, Stand 07.2021
- (14) Rechtskräftige Gewässerraumzonen der Gemeinde Bonaduz, Stand 07.2021
- (15) Rechtskräftige Gewässerraumzonen der Gemeinde Safiental, Stand 07.2021
- (16) Gewässerraumzonen Gemeinde Tamins, Stand Beschluss 05.2022

- (17) Natur- und Landschaftsschutzinventar, GeoGR, Stand 01.2021
- (18) Gewässerschutzkarte, GeoGR, Zugriff am 27.07.2021
- (19) Gefahrenkarte Prozess Wasser, Gemeinde Trin, Amt für Wald und Naturgefahren, Stand 10.05.2021
- (20) Luftbild Kanton Graubünden, wms.geo.gr.ch, Zugriff 27.07.2021

#### **4.5.8 Wild**

Grundlage für die Beurteilung des Bedarfs nach Ruhezeiten für Wildtiere bilden die Wildruhezonen, Wildschutzgebiete und Wildtierkorridore des kantonalen Inventars sowie die Jagdbanngebiete des Bundes. Auf dem Gemeindegebiet von Trin gibt es folgende Objekte:

- Wildschutzgebiet Pintrun
- Wildschutzgebiet, Tschenghel
- Wildruhezone Bargis
- Wildruhezone Alp Mora
- Wildruhezone Oberwald
- Wildruhezone Zengli
- Wildruhezone Rangun

Wildtierkorridore und Jagdbanngebiet sind auf dem Gemeindegebiet von Trin keine vorhanden. Die vorhandenen Wildschutzgebiete werden alle 5 Jahre seitens des Kantons überprüft und neu erlassen.

#### **4.5.9 Verkehr / Erschliessung**

Neben den in Kap. 4.2 und 4.3 aufgeführten kantonalen und regionalen Grundlagen zum Thema Verkehr und Erschliessung wurden in der Gesamtrevision der Ortsplanung der Sachplan Velo Graubünden, das Inventar Langsamverkehr Graubünden sowie die Daten aus Schweiz Mobil berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation (Stand Beschlussfassung vom 7. Juni 2021).

Der Sachplan Velo GR erfasst für Trin vier Schwachstellen für den Alltagsverkehr. Diese finden sich alle entlang der Kantonsstrasse in Trin und Trin Mulin und betreffen die Eignung für den Mischverkehr sowie für den Veloverkehr kritische Einmündungs-/Abbiegesituationen. Das kommunale Velonetz und allfällige kommunale Schwachstellen und Netzlücken sind nicht erfasst.

Das Agglomerationsprogramm 4 sieht die Schaffung einer Fussgängerüberführung über die Kantonsstrasse im Westen des Gemeindegebiets, beim Zustieg von Fussweg vom Crestasee aus vor. Zudem ist die Weiterführung des Wanderwegs Trutg dil Flem, von der Talstation Flims bis nach Trin Station entlang des Flem und über den Crestasee vorgesehen.

Auf kommunaler Ebene bildet das Parkierungskonzept aus dem Jahr 2019 eine wichtige Grundlage.

#### **4.5.10 Archäologie**

Der Kanton und die Gemeinden sorgen auf Grundlage von Art. 3 KNHG insbesondere beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht dazu in Art. 36 die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Demnach umfassen Archäologiezonen jene Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen.

Mit Stellungnahme vom 01.06.2021 übermittelte [REDACTED] vom Archäologischen Dienst Graubünden die Ergebnisse der archäologischen Beurteilung für die Gemeinde Trin. Gemäss der Stellungnahme sind auf dem Gemeindegebiet von Trin rund 25 archäologische Fundstellen bekannt, von denen 4 als Archäologiezone resp. archäologische Schutzzone in die Nutzungsplanung aufzunehmen sind.

Folgende Objekte / Bereiche sind betroffen:

| AZ = Archäologiezone; ASZ = Archäologische Schutzzone |                  |                             |                          |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AG_SUCH-<br>BEGRIFF                                   | ZONEN            |                             | AG_LOKALI-<br>TAT_GEBIET | AG_KOMMENTAR                                                                                                                                                                                              |
|                                                       | AG_ART_<br>SHORT | AG_ORTSLAGE_<br>BEZEICHNUNG |                          |                                                                                                                                                                                                           |
| <b>26942</b>                                          | ASZ<br>& AZ      | Burgruine Cana-<br>schal    | Trin - Cana-<br>schal    | Mittelalterliche Burganlage bestehend aus gut erhaltenem West- und spärlich erhaltenem Ostturm sowie Wall und Graben. Im Umfeld der Burganlage befinden sich mehrere mögliche Schalen- und Zeichensteine. |
| <b>26941</b>                                          | ASZ<br>& AZ      | Crap Sogn Par-<br>cazi      | Trin                     | Feudalburg mit Turm, Palas und Kapelle, spätestens im 12. Jh. errichtet, nach Brand 1470 aufgelassen. Weiter sind geringe Spuren einer prähistorischen und römischen Nutzung überliefert.                 |
| <b>26943</b>                                          | AZ               | Muntegn, Sut<br>Strada      | Trin Digg                | Gräberfeld, 1961 insgesamt 9 Körperbestattungen dokumentiert, Ausdehnung und Datierung unklar. Der Befund spricht am ehesten für eine früh- oder hochmittelalterliche Datierung.                          |
| <b>71061</b>                                          | AZ               | evang. Kirche<br>Trin       | Trin                     | Ref. Kirche mit ehem. Patrozinium St. Germanus, romani-scher Vorgängerbau, Neubau 1491. Umgestaltet 1888                                                                                                  |

Abbildung 6: Auszug aus der Stellungnahme des archäologischen Dienstes Graubünden.

Zudem beantragt der archäologische Dienst die Ausweisung folgender Objekte als geschützte/erhaltenswerte Kulturobjekte im Generellen Gestaltungsplan:

| FS_SUCHBE-<br>GRIFF | FS_NAME                   | FS_FUNDSTEL-<br>LENART     | BS_BESCHREIBUNG                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3982</b>         | Trin, Egl Crap<br>da Pops | Megalithik                 | Verstürzter Felsblock mit natürlichen Vertiefungen, Sagenstein.                                                                                       |
| <b>3986</b>         | Trin, Crap dil<br>Tignus  | Schalenstein               | Steinblock mit drei künstlichen Schalen, Alter und Zweck unbekannt. Ursprünglich in der Flur Tignuppa, heute (Stand 2019) beim Gemeindehaus von Trin. |
| <b>3988</b>         | Trin, Crap dil<br>Bov     | Megalithik                 | Sog. Ochsenstein, verstürzter Felsblock ohne künstliche Bearbeitung, Sagenstein.                                                                      |
| <b>3973</b>         | Trin, Frau Da-<br>von     | Kalk-/Ziegel-<br>brennofen | Abgegangener Kalkbrennofen, vollständig überwachsen. Alter unbekannt.                                                                                 |

Abbildung 7: Auszug aus der Stellungnahme des archäologischen Dienstes Graubünden.

## 5. Kernthemen

### 5.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist eines der zentralen Elemente des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung. Im Kanton Graubünden wird diese Stossrichtung durch den kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) behördenverbindlich umgesetzt. Auch die Gemeinden erhalten damit neue Aufgaben. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die Gemeinde Trin mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision dieser Forderung nachkommt.

#### 5.1.1 Ausgangslage

Trin verfügt insgesamt über 44 ha Bauzonen, von diesen liegen ca. 37 ha in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Insgesamt ca. 6 ha sind nicht überbaut, davon wiederum ca. 4 ha in der WMZ. Die bebauten Parzellen weisen gemäss UEB & NR häufig Nutzungsreserven auf, sind also tendenziell unternutzt. Gemäss der kantonalen Berechnungsgrundlage stehen diese jedoch aufgrund der geringen Mobilisierbarkeit im bebauten Gebiet nur zu einem sehr geringen Umfang als Nutzungsreserven für die bebauten Gebiete von Trin zur Verfügung.

Neben nicht bebauten Parzellen machen gemäss UEB & NR in Trin vor allem die Brachen einen grossen Teil der Nutzungsreserven aus (rund 1/3 der «nicht bebauten Reserven»). In Trin sind dies in der Regel Stallbauten, welche nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt werden.

Für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind derzeit Ausnützungsziffern zwischen 0.4 und 0.9 festgelegt. In der Dorfkernzone richtet sich die Ausnützung nach den bestehenden Gegebenheiten. Regelungen zur Baulandverfügbarkeit sind bisher keine im Baugesetz enthalten.

In der Gemeinde Trin hat sich aufgrund der sehr grossen Nachfrage nach Wohnraum bereits in den letzten Jahren eine Tendenz zu einer dichteren Bauweise entwickelt. Zwar sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser gerade in den Wohnzonen noch immer in der Mehrzahl, aber auch da haben sich aufgrund der sinkenden Bodenverfügbarkeit und dem damit verbundenen Preisanstieg die Grundflächen pro Einfamilienhaus stetig verkleinert. Der Boden wird also effizienter genutzt. Grössere Überbauungen, wie in den Gebieten Portalavanda und Las Palas zeigen aber, dass auch vermehrt grössere zusammenhängende Flächen im Siedlungsgebiet mit entsprechend hohen Dichten bebaut werden.

#### 5.1.2 Abwägung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung in Trin soll auf der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven, der Innenentwicklung sowie der Optimierung der Lage und Art der Bauzonen liegen.

Die nicht überbauten Grundstücke verfügen in Trin über grosse Nutzungsreserven, welche im Zuge der Innenentwicklung durch Bauverpflichtungen mobilisiert und verfügbar gemacht werden sollen (Kap. 5.3). Für viele dieser Parzellen sind auch aktuell bereits Planungen im Gange.

Dem Verdichtungsauftrag kommt die Gemeinde zudem durch die Ergänzung der baurechtlichen Vorschriften nach. Die Einführung einer gesetzlichen Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses sorgt für angemessene Dichten zum Zeitpunkt der Bebauung, dieses sowohl für bisher nicht bebaute Parzellen (in Kombination mit der Baulandmobilisierung) als auch beim Umbau/ Sanierung von bereits bebauten Grundstücken.

Die beabsichtigte Verdichtung der Siedlung setzt Gemeinde mit der gezielten Auf- und Umzonung um. Im Fokus stehen dabei Gebiete an gut erschlossenen Lagen innerhalb der bestehenden Siedlung mit entsprechender Erneuerungsdynamik, konkret sind dies die Gebiete Baurca/ Begl di Luzi und Quadris in Trin Dorf sowie Parlatsch in Trin Mulin. Im Gebiet Baurca Ost und im

östlichsten Teil der Gebiets Parlatsch werden zudem Quartierplanpflichten für eine hochwertige Verdichtung geeigneter Areale festgelegt.

### 5.1.3 Umsetzung

Zur weiteren Ausrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen werden insbesondere folgende Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung getroffen:

- Festlegung von Bauverpflichtungen für nicht bebaute bestehende Bauzonen (Bauplätze > 500 m<sup>2</sup>)
- Sicherung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses
- Gezielte Auf- und Umzonungen an geeigneten Lagen in der Siedlung mit teilweiser Sicherung des Entwicklungspotentials mittels Quartierplanpflicht

## 5.2 Bauzonendimensionierung

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes kommt der bedarfsgerechten Dimensionierung von Bauzonen eine bedeutende Rolle zu. Im Folgenden werden das Vorgehen und die Abwägungen für die bedarfsgerechte Ausscheidung erläutert. Der Fokus wird dabei auf die WMZ gelegt.

### 5.2.1 Ausgangslage

#### Übersicht Bauzonenkazität

Gemäss Systematik des KRIP-S wird anhand der Übersicht über die Bauzonenkazität bereits auf Stufe der kantonalen Richtplanung festgelegt, ob es sich um eine Gemeinde mit «knapp dimensionierter WMZ» (A-Gemeinde), «richtig dimensionierter WMZ» (B-Gemeinde) oder «überdimensionierter WMZ handelt» (C-Gemeinde). Gemäss Überprüfung der Übersicht über die Bauzonenkazität vom 16.09.2021 wird Trin als Gemeinde mit «richtig dimensionierter WMZ» (B-Gemeinde) festgelegt.

#### Überbauungsstand

Trin verfügt insgesamt über knapp 44 ha Bauzonen, von diesen liegen ca. 37 ha in der WMZ. Rund 5.2 ha sind nicht überbaut, davon wiederum knapp 4 ha in der WMZ. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von beinahe 90%, sowohl über die gesamte Bauzone als auch über die WMZ (Details siehe Anhang 12.2).

### Bauzonenstatistik

|                     | Total<br>[ha] | überbaut<br>1) [ha] | nicht<br>überbaut<br>2) [ha] | Überbau-<br>ungsgra-<br>d [%] |
|---------------------|---------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Zentrumszonen       | 19.85         | 18.1                | 1.75                         | 91                            |
| Wohnzonen           | 17.18         | 15.06               | 2.12                         | 88                            |
| Mischzonen          | 0.0           | 0.0                 | 0.0                          | 0                             |
| <b>Subtotal</b>     | <b>37.03</b>  | <b>33.16</b>        | <b>3.88</b>                  | <b>90</b>                     |
| Arbeitszonen        | 2.69          | 2.49                | 0.2                          | 93                            |
| Zonen f. öff. Nutz. | 3.06          | 1.96                | 1.1                          | 64                            |
| Weitere Bauzonen    | 1.16          | 1.1                 | 0.06                         | 95                            |
| <b>Total</b>        | <b>43.94</b>  | <b>38.71</b>        | <b>5.24</b>                  | <b>88</b>                     |

1) überbaut + Brachen/Nebenbauten 2) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

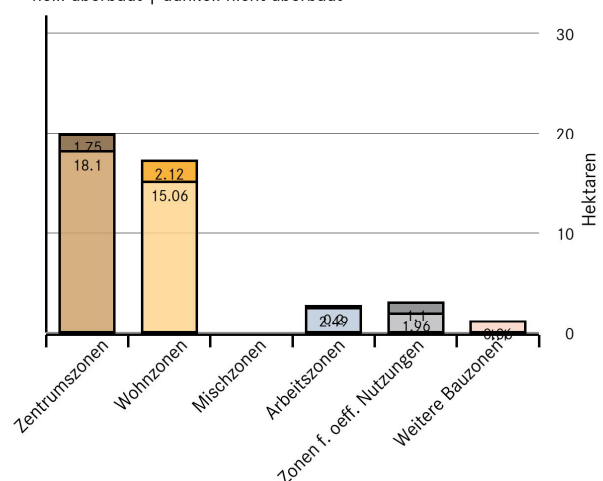


Abbildung 8: Bauzonenstatistik gemäss Übersicht Bauzonenkazität zur rechtskräftigen Ortsplanung vom 02.10.2023

### **Bevölkerungsperspektive**

2022 lebten in Trin gemäss BfS 1'488 Einwohnende, 2012 waren es noch 1'243. Innerhalb dieses Zeitraums ist demnach ein Bevölkerungszuwachs von 245 Personen, was einem jährlichen Wachstum von rund 1.8% entspricht, erfolgt.

Gemäss aktuellster Bevölkerungsperspektive des BfS, die für die Bündner Gemeinden im Dezember 2022 publiziert wurde, wird für Trin beim Szenario hoch in den kommenden 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs um 154 Einwohnende prognostiziert.

## **5.2.2 Abwägung**

### **Angestrebte Bevölkerungsentwicklung**

In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl aufgrund anhaltend grosser Nachfrage nach Wohnraum und der Realisierung von grösseren Überbauungen stark angestiegen. Die Gemeinde Trin strebt kein solch starkes Wachstum an, schätzt jedoch das in der Bevölkerungsperspektive prognostizierte Wachstum als sehr gering und nicht realistisch ein. Die Gemeinde Trin geht bei der Dimensionierung der Bauzone von einem jährlichen Wachstum von 1% aus. Dies entspricht in etwa 15 zusätzlichen Einwohnenden pro Jahr und liegt damit zwischen dem Wachstum der letzten Jahre (rund 25 Einwohnende pro Jahr) und der Bevölkerungsperspektive (rund 10 Einwohnende pro Jahr).

### **Bauzonenkapazität**

Die Gemeinde Trin konzentriert sich bei der künftigen Siedlungsentwicklung in erster Linie auf den Bestand. Die Reserven im Bestand werden mittels gezielten Auf- und Umzonungen zusätzlich erhöht und bieten gemäss einheitlicher Methodik Platz für rund 700 Personen. Ein Grossteil der Reserven befindet sich im bereits bebauten Gebiet und die Mobilisierbarkeit ist daher eher gering. Dies hängt damit zusammen, dass grosse Teile des Siedlungsgebiets mit Einfamilienhäusern bebaut und in Privatbesitz sind. Die Entwicklung hängt daher oft auch von der konkreten Lebenssituation der Eigentümerschaft ab und kann durch die Gemeinde nur beschränkt beeinflusst werden. Die Mobilisierbarkeit der Reserven im bebauten Gebiet wird daher mit 20% angenommen.

Nicht überbaute WMZ-Flächen und brachliegende Gebäude (im Falle der Gemeinde Trin in der Regel Stallbauten) werden in der Methodik zur Berechnung der Bauzonenkapazität gleichbehandelt. Gemäss «Technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs» des ARE GR ist mit einer Mobilisierbarkeit von 70 % zu rechnen. Da bei Stallbauten die Aufwände für den Um- respektive Rückbau höher sind und die Mobilisierung mittels Bauverpflichtung nicht sichergestellt wird, scheint diese hohe Mobilisierbarkeit für Trin nicht realistisch. Für die Brachen wird daher mit einer Mobilisierbarkeit von 35% gerechnet. Dies führt dazu, dass die anteilmässig gemittelte Mobilisierbarkeit in der nicht überbauten WMZ (nicht überbaute Flächen und Brachen) auf 55% geschätzt wird.

## **5.2.3 Umsetzung**

Gegenüber dem voraussichtlichen Bevölkerungswachstum von rund 225 Personen in den nächsten 15 Jahren (1% jährliches Wachstum) übersteigt die Bauzonenkapazität gemäss Berechnungsmodell des ARE GR mit einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve für rund 285 Personen den Bedarf (Details siehe Anhang 12.2). Dies kann damit begründet werden, dass die Gemeinde Trin die Siedlungsentwicklung nach innen mit gezielten Um- und Aufzonungen frühzeitig einleiten will und daher zusätzliche Kapazitäten im bestehenden Siedlungsgebiet schafft. Dies jedoch im Wissen, dass die Entwicklung primär von Privaten abhängt und die Realisierung des Innenentwicklungspotential wohl länger als eine Planungsperiode benötigt. Insbesondere auch, weil ein Grossteil der geschaffenen oder bereits vorhandenen Reserven im bereits bebauten und genutzten Gebiet liegt. Dies führt dazu, dass nicht nur neue Nutzungen geplant werden können, sondern auch bisherige Nutzungen und Nutzende in die Planung integriert werden müssen. Es

ist daher davon auszugehen, dass die Mobilisierbarkeiten sowohl im bebauten als auch im nicht überbauten Raum noch tiefer liegen als geschätzt. Zudem sollen die Bauzonenreserven eher hoch angesetzt werden, um bei Inkrafttreten der Planung (in rund einem Jahr) eine angemessene Bauzonendimensionierung für die kommende Planungsperiode aufzuweisen. Da die Bautätigkeit aktuell unverändert hoch ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bauzonenkapazität im Laufe der Planung noch verringern wird.

Die Gemeinde Trin setzt mit der vorliegenden Planung die übergeordneten Vorgaben betreffend bedarfsgerechter Bauzonendimensionierung um. Entsprechend der technischen Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf des ARE GR vom Jahr 2020 werden lediglich Verlagerungen von Bauzonen vorgenommen. Auf Siedlungserweiterungen wird verzichtet (siehe Kapitel 7.2).

## Bauzonenstatistik

|                     | Total<br>[ha] | überbaut<br>1) [ha] | nicht<br>überbaut<br>2) [ha] | Überbau-<br>ungsgra-<br>d [%] |
|---------------------|---------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Zentrumszonen       | 18.81         | 17.34               | 1.47                         | 92                            |
| Wohnzonen           | 17.61         | 15.67               | 1.95                         | 89                            |
| Mischzonen          | 1.04          | 0.66                | 0.38                         | 64                            |
| <b>Subtotal</b>     | <b>37.46</b>  | <b>33.67</b>        | <b>3.8</b>                   | <b>90</b>                     |
| Arbeitszonen        | 2.38          | 2.25                | 0.12                         | 95                            |
| Zonen f. öff. Nutz. | 2.86          | 1.94                | 0.92                         | 68                            |
| Weitere Bauzonen    | 1.94          | 1.94                | 0.0                          | 100                           |
| <b>Total</b>        | <b>44.64</b>  | <b>39.8</b>         | <b>4.84</b>                  | <b>89</b>                     |

1) überbaut + Brachen/Nebenbauten 2) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

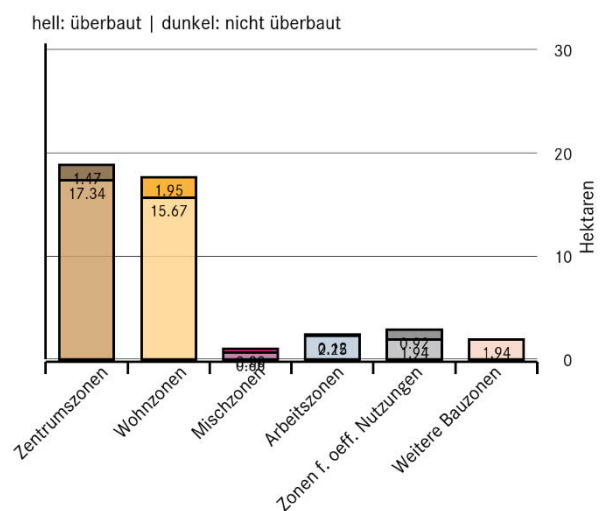


Abbildung 9: Bauzonenstatistik gemäss Übersicht Bauzonenkapazität zur revidierten Ortsplanung vom 26.03.2024

## 5.3 Baulandmobilisierung

### 5.3.1 Ausgangslage

Ein wesentliches Ziel der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG I) ist die Verbesserung der Baulandverfügbarkeit mittels Massnahmen zur Baulandmobilisierung. Diese wird insbesondere mittels Festlegung von Bauverpflichtungen für Bauzonenreserven erreicht. Dabei können solche Bauverpflichtungen neben der bereits kantonale festgelegten Pflicht bei Einzonungen auch für bestehende Bauzonenreserven festgelegt werden. Dies für unüberbaute, unternutzte sowie brachliegende Flächen.

### 5.3.2 Abwägungen

Die Gemeinde Trin hat sich im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung entschieden den Fokus der Baulandmobilisierung auf die Festlegung von Bauverpflichtung auf unbebaute Grundstücke zu legen. Von Massnahmen für überbaute, jedoch unternutzte (Ausnutzung <50%) Grundstücke sieht die Gemeinde Trin ab. In der Regel sind von einer Unternutzung Grundstücke mit Einfamilienhäusern betroffen. Deren Erweiterung würde voraussichtlich eher zu einer Erhöhung des Flächenverbrauchs pro Person führen als zur Schaffung von Wohnraum für zusätzliche Personen. Zudem würde man mit einem solch tiefgreifenden Eingriff ins Eigentum die Akzeptanz der Gesamtrevision gefährden. Aus diesem Grund wird auch auf Bauverpflichtungen für brachliegende Gebäude verzichtet.

Im Gebiet Bavurca Ost und im östlichsten Teil der Gebiets Parlatsch werden zudem Quartierplanpflichten für eine hochwertige Verdichtung geeigneter Areale festgelegt, damit hat die Gemeinde zudem ein Instrument um die Baulandmobilisierung im bebauten Raum aktiv zu unterstützen.

### **5.3.3 Umsetzung**

#### **Überbauungspflicht**

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässige Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 1 KRG).

Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehört und eine zusammenhängende Reservefläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> bilden, wird eine Bauverpflichtung eingeführt:

Grundstücke Nrn. 2892; 2905; 3038; 3075; 3127; 3134; 3137; 3183; 3194; 3199; 3200; 3284; 3376; 3377; 3378; 3391; 3400; 3433; 3494; 3501; 3513; 3518; 2774 (Teilfläche); 2838 (Teilfläche); 2839 (Teilfläche); 2878 (Teilfläche); 2881 (Teilfläche); 2882 (Teilfläche); 2887 (Teilfläche); 2902 (Teilfläche); 3028 (Teilfläche); 3209 (Teilfläche); 3212 (Teilfläche); 3218 (Teilfläche); 3283 (Teilfläche); 3312 (Teilfläche); 3390 (Teilfläche); 3398 (Teilfläche); 3406 (Teilfläche); 3446 (Teilfläche); 3525 (Teilfläche); 3896 (Teilfläche)

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von acht Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke unüberbaut sind und die Nutzungsreserven mobilisiert werden sollen.

#### **Sanktionen**

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

Die Grundstücke Nrn. 3134, 3137, 3398, 3400, 3406, 3501 bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablauf der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

## **5.4 Ortsbild**

Im kantonalen Richtplan (KRIP-Kapitel 5.1.3) werden die Gemeinden dazu aufgefordert die Baukultur zu pflegen und zu fördern. Die Gemeinden sollen hierzu gestützt auf Siedlungsanalysen, Inventare und weitere Grundlagen die Siedlungsqualität verbessern. Inwiefern die Gemeinde mit der Revision der Ortsplanung dieser Vorgabe nachkommt, wird in diesem Abschnitt erläutert.

### **5.4.1 Ausgangslage**

Trin Dorf und Trin Digg sind als Dauersiedlung von regionaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ausgewiesen und im Kantonalen Richtplan Siedlung als schützenswerte Orte festgelegt. Trin Mulin hat als Dauersiedlung eine lokale Bedeutung.

Als Grundlage liegt der Entwurf des Bauinventars der Denkmalpflege Graubünden aus dem Jahr 2014 vor. Dieser enthält schutzwürdige Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder. Die Inventarliste wurde aber nicht im Sinne einer Mitwirkung abschliessend mit der Gemeinde besprochen und öffentlich aufgelegt, weshalb sie nur im Entwurfsstand vorliegt.

Weitere wichtigen Grundlagen bilden das schweizerische Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar), das kommunale Siedlungsinventar der Gemeinde Trin (RRu/März 1998) und die ICOMOS-Liste historischen Gärten und Anlagen.

Aufgrund der Bedeutung des Ortsbildes für die Gemeinde Trin hat die Gemeinde als Grundlage für die Ortsplanungsrevision eine Struktur- und Dorfbildanalyse erarbeiten lassen, welche die vorhandenen Grundlagen sowie die bestehenden, räumlichen und architektonischen Qualitäten, die Siedlungsstruktur mit ihren Strassen-, Frei- und Grünräumen sowie der Bausubstanz analysiert und entsprechenden Handlungsbedarf aufzeigt. Der Auftrag für die Siedlungsanalyse wurde an die STW AG für Raumplanung, Chur vergeben, am 10.03.2022 fertiggestellt und findet sich in Anhang 12.3.

Im Rahmen des KRL setzt sich die Gemeinde das Ziel das typische Ortsbild zu erhalten und zu sichern. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Sicherung ortsbildprägender Einzelbauten und auch Gebäudegruppen.

#### **5.4.2 Abwägung**

Für die Gemeinde Trin ist der Ortsbildschutz von grosser Bedeutung. Entsprechend wurden bereits im KRL Zielsetzungen dazu formuliert. Die Gemeinde möchte auch zukünftig dem Ortsbildschutz Rechnung tragen. Dazu sollen die bisherigen Schutzinstrumente auf Basis der aktuellen Grundlagen aktualisiert und der Vollzug noch klarer definiert werden.

Neu soll auf die Festlegung einer Ortsbildschutzzone im Zonenplan verzichtet werden. Der gebietsbezogene Ortsbildschutz soll neu in erster Linie durch die Zonierung sichergestellt werden. Bisher gab es mit der Zuweisung zur Ortsbildschutzzone und der Zuweisung zur Dorfzone unnötige Redundanzen. Neu sollen sich die die qualitätssichernden Vorgaben und Verfahren primär aufgrund der Zonierung ergeben. Die Qualitätssicherung in der Dorf- und der Dorferweiterungszone erfolgt insbesondere durch den Einsatz der Gestaltungsberatung. Dies vereinfacht den Vollzug für die Gemeinde und stellt eine Umsetzung der Vorgaben sicher. Damit auch in weiteren Zonen, wie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für Grünflächen und Zonen für Klein- und Anbauten oder die Verkehrsflächen (Zone übriges Gemeindegebiet) in sensiblen Ortsteilen eine entsprechende gestalterische Qualität eingefordert werden kann, wird im GGP ein Ortsbildschutzbereich definiert. Die räumliche Abgrenzung ist ähnlich wie diejenige der Dorfzone und basiert auf den fachlichen Inventaren und Grundlagen wie dem ISOS.

Ein spezielles Augenmerk soll zudem den wichtigsten Strassenräumen der drei Fraktionen zukommen. Die angrenzenden Bauten und Anlagen sollen sich künftig wieder verstärkt auf den Strassenraum ausrichten und diesen gestalterisch einbeziehen. Dies ist insbesondere entlang der Hauptstrasse in Trin Dorf wichtig. Nachdem sich in den letzten 50 Jahren mit zunehmendem Verkehrsaufkommen die Gebäude nach und nach von der Strasse wegorientiert haben. Mittlerweile hat sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der Umfahrung stark reduziert, womit die wichtigste Voraussetzung für die Aufwertung des Strassenraums gegeben ist. Diese Qualitäten werden einerseits über den Ortsbildschutzbereich sichergestellt, die Bereiche ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs werden zudem ergänzend als «bedeutende Strassenräume» festgelegt.

Folgenden Strassenräumen kommt im GGP eine spezielle Bedeutung zu:

- Trin Dorf: Hauptstrasse zwischen Quadris (Abzweigung Via Coma) und Ortseingang West (Sicherung mittels Ortsbildschutzbereich und bedeutender Strassenraum im GGP)
- Trin Mulin: Via Cava (Beginn Dorfzone) bis Verzweigung Via Ruegna, Via las Palas (Sicherung mittels Ortsbildschutzbereich im GGP)

- Trin Digg: Digg, Via Digg von Verzweigung Via Muntegn bis Verzweigung Via Davos Crap (Sicherung mittels Ortsbildschutzbereich im GGP)

Die Umsetzung des objektbezogenen Ortsbildschutzes erfolgt primär auf Grundlage des Entwurfs des Bauinventars. Die Objekte aus der rechtskräftigen Ortsplanung werden grundsätzlich übernommen und ggf. auf- oder abgestuft. Abstufungen der Objektschutzbestimmungen werden dort vorgenommen, wo durch wesentliche bauliche Veränderungen der Charakter und/oder Ausdruckskraft gemindert oder stark geändert wurde (siehe Kapitel 8.1).

Ein besonderes Augenmerk gilt den Stallbauten. Damit diese Typologie nicht komplett verloren geht, sollen die Ökonomiebauten an sensiblen Lagen und mit besonderer Bedeutung und besonderer Lagequalität grundsätzlich als solche erkennbar bleiben und in der äusseren Erscheinung geschützt werden. Die Objekte, auf welche diese Kriterien zutreffen, werden daher als «zu erhaltende Bauten» festgelegt. Eine weitere Spezialität des Ortsbildes in Trin sind die kleinen Wasch- und Backhäuser, diese werden beim Objektschutz ebenfalls speziell berücksichtigt.

Der Dorfplatz in Trin Dorf ist ein besonders sensibler Ort in Bezug auf das Ortsbild und weist diesbezüglich ein grosses Entwicklungspotential auf. Um private Entwicklungsabsichten mit den öffentlichen Interessen am Dorfplatz abzustimmen, hat man sich für die Festlegung einer Quartierplanpflicht entschieden. Weitere Orte, bei denen insbesondere zur Sicherstellung der Einordnung ins Ortsbild Quartierplanpflichten festgelegt wurden, sind das Verdichtungsgebiet Bavurca Ost am Rande des Dorfkerns und das benachbarte Areal des Werkhof Erni, bei welchem die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur eine besondere Herausforderung darstellt.

Im Baugesetz wird das ortstypische Bauen mit gezielten Gestaltungsvorschriften gefördert. Mit der Festlegung des Nutzungsmasses mittels der Überbauungsziffer wird zudem die für Trin typische kompakte Bauweise zusätzlich gefördert. Zudem wird künftig in den Gewerbezononen eine angemessene bauliche Qualität baurechtlich eingefordert. Dies soll die fürs Ortsbild wichtigen Ortseingänge in Trin Dorf und Trin Mulin stärken.

### 5.4.3 Umsetzung

Folgende Massnahmen im Rahmen der Grundordnung zielen insbesondere auf die Weiterentwicklung des Ortsbildes ab:

- Abgestufter Einsatz der Gestaltungsberatung in der Dorf- und der Dorferweiterungszone
- Bezeichnung von Ortsbildschutzbereichen im GGP
- Umsetzung der Inventare und Grundlagen mittels Zuweisung zu geeigneter Objektschutzkategorie
- Höhere Gestaltungsanforderungen für die wichtigsten Strassenräume
- Förderung der ortstypischen Bauweise mittels Anwendung der Überbauungsziffer und Festlegung von entsprechenden Gestaltungsvorschriften
- Festlegung von Quartierplanpflichten in sensiblen Ortsteilen
- Moderate Erhöhung der Qualitätsanforderungen in den Gewerbezononen

## 6. Baugesetz

Grundsätzlich ist es dem Gemeindevorstand ein Anliegen ein einfaches, verständliches Baugesetz zu schaffen, das die Eigentümer:innen nicht unnötig einschränkt. Trotzdem sollen auch die öffentlichen Interessen durch das Baugesetz gewahrt werden, wodurch gewisse Einschränkungen entstehen. Es wird jedoch versucht vornehmlich Anreize zu schaffen, um die öffentlichen Interessen bei der Projektierung zu berücksichtigen und nicht auf Restriktionen zu fokussieren.

### 6.1 Aufbau und Systematik

Das Baugesetz baut auf dem aktuellen Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung vom 19. März 2020 auf. Dadurch sind die Abstimmung auf die übergeordnete Gesetzgebung (KRG und KRVO) und die Konformität mit der IVHB gewährleistet. Das Baugesetz wurde bewusst auf die für die Gemeinde Trin relevanten Vorschriften reduziert. Der Aufbau des Baugesetzes entspricht grösstenteils demjenigen des Musterbaugesetzes:

- I. Allgemeines
- II. Richtpläne, Leitbilder und Inventare
- III. Grundordnung
- IV. Erschliessungsordnung
- V. Kommunale Bauvorschriften
- VI. Formelles Baurecht
- VII. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Kernstück des Baugesetzes ist die Grundordnung. Hier werden die wichtigsten Festlegungen zu den verschiedenen Zonen gemacht und die Grundlagen für Zonenplan, GGP und GEP festgehalten.

### 6.2 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Mit RPG 1 kamen mit der Mehrwertabgabe und der Baulandmobilisierung zwei Themen in den Fokus der Raumplanung, die vorher vielerorts eher von untergeordneter Bedeutung waren. Die revidierten übergeordneten Gesetzgebungen führen dazu, dass die Gemeinde Trin die Mehrwertabgabe und die Baulandmobilisierung baurechtlich zu verankern hat.

#### 6.2.1 Baulandmobilisierung

Die Umsetzung der Baulandmobilisierung kann grundsätzlich dem Kapitel 5.3 entnommen werden.

Gemäss Vorgaben von Bund und Kanton Graubünden (Art. 19a-h KRG und Art. 35f-g KRVO) wird mit den Artikel 8 bis 10 die Baulandmobilisierung sichergestellt. Die Frist für eine Überbauung wird auf 8 Jahre festgelegt. Diese gilt sowohl für Neueinzonungen, wie auch für bestehende zusammenhängende Bauzonenreserven, welche bereits der Bauzone zugeteilt und grösser sind als 500 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2 Mehrwertabgabe

Der Kanton Graubünden regelt die Grundsätze zur Mehrwertabgabe im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i bis 19u KRG). Die Mehrwertabgabe kommt bei Flächen zum Zug, die durch planerische Massnahmen einen Mehrwert erfahren. Dies sind in der Regel Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen. Im KRG wird einzig die Einzonung (Nichtbauzone wird Bauzone) als Tatbestand festgelegt, die Gemeinden können jedoch weitere Tatbestände im Rahmen der Ortsplanungen festlegen.

Die Höhe der Abgabe für Einzonungen wird gegenüber dem kantonalen Mindestwert von 30% erhöht und auf 50% festgelegt.

Die Gemeinde Trin legt die zusätzlichen kommunalen Abgabetatbestände entsprechend der Formulierung im Musterbaugesetz fest (Art. 12 BauG). Abgabetatbestände sind unter definierten Bedingungen Um- und Aufzonungen sowie Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan. Die Höhe der Abgabe auf kommunale Abgabetatbestände beträgt 30%.

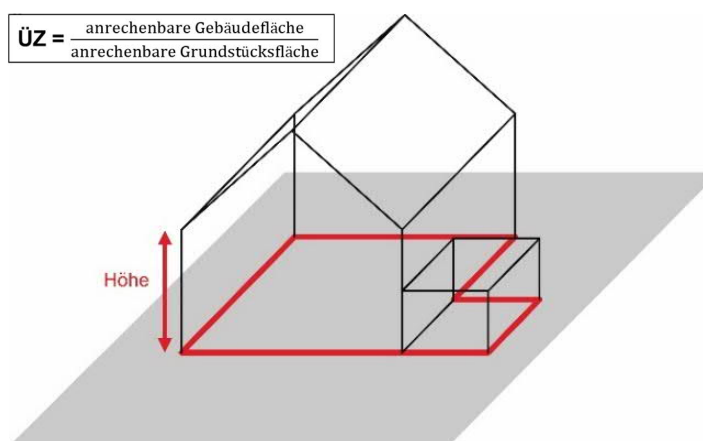
Zusätzlich zum kantonalen Freibetrag von 20'000 Franken legt die Gemeinde bezüglich der Aufzonungen fest, dass ausschliesslich bei einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten um mehr als 30% eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Darunterliegende Erhöhungen der Nutzungsmöglichkeiten lösen keine Abgabepflicht aus, auch wenn der kantonale Freibetrag überschritten wird. Um festzustellen, ob eine Massnahme abgabepflichtig ist, wird die Veränderung des zulässigen Bauvolumens verglichen. Dies erleichtert hinsichtlich der Anwendung der Überbauungsziffer den Vollzug. Bei der Bereinigung der Abgrenzung der Dorfzone wurden vereinzelt Grundstücke aus der Dorferweiterungszone der Dorfzone zugewiesen. Das Nutzungsmass der Dorfzone wird anhand der bestehenden umliegenden Bebauung ohne konkrete Nutzungsziffer im Einzelfall festgelegt. Bezüglich dieser potentiellen Aufzonungen wird davon ausgegangen, dass das Nutzungsmass um weniger als 30% erhöht wird und diese Aufzonungen deshalb nicht mehrwertabgabepflichtig sind.

Besteht ein besonderes öffentliches Interesse wird die Mehrwertabgabe auf 30% bei Einzonungen und 20% bei den zusätzlichen Tatbeständen reduziert.

### 6.3 Zonenschema und Nutzungsmass

Die Gemeinde Trin wendet neu zur Umschreibung des Nutzungsmasses die Überbauungsziffer (ÜZ) an. Dies erleichtert den Vollzug für die Baubehörde sowie die Planung für die Bauherrschaften und Planenden, da nur noch die anrechenbare Grundfläche geprüft bzw. eingehalten werden muss. Die Überprüfung der Zweckbestimmungen der einzelnen Räume entfällt. Zudem führt die Überbauungsziffer zu einer effizienten Bodennutzung, welche das Bauen von kompakten Baukörpern fördert.

Die im Zonenschema festgelegten Masse sind grösstenteils unverändert gegenüber der rechtskräftigen Planung. Eine direkte Umrechnung von der bestehenden Ausnützungsziffer (AZ) in die neue Überbauungsziffer ist nicht möglich. Bei der AZ werden bspw. Parkierungsflächen, Balkone, Kleinbauten und Spezialräume (bspw. Hallenbäder) nicht angerechnet. Bei der ÜZ werden bspw. unterirdische Flächen nicht angerechnet.



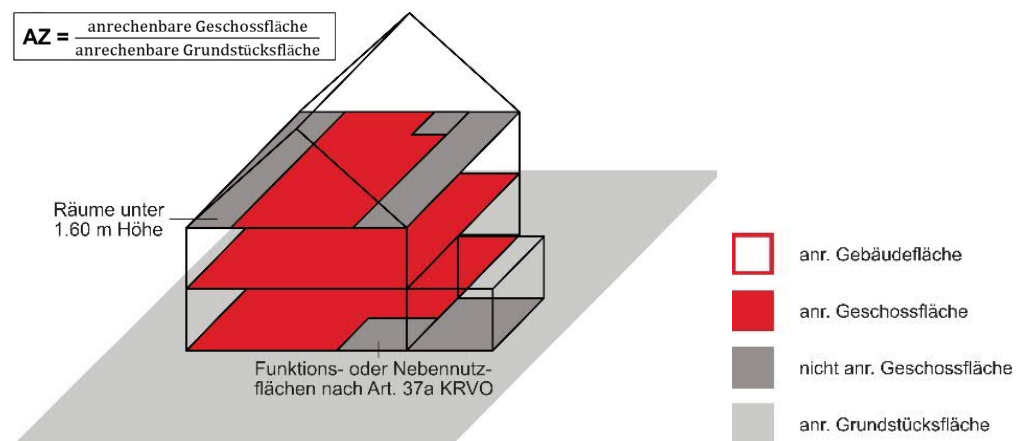


Abbildung 10: Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

Die neu definierten Überbauungsziffern orientieren sich an den bisherigen baulichen Dichten bzw. vorherigen Ausnutzungsziffern, wobei sie gewisse Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Für spezifische Klein- und Anbauten kann bei guter Gestaltung eine zusätzliche ÜZ bewilligt werden.

| Zone                        | Geschosse | AZ (alt) | ÜZ   | Mittlere Höhe |
|-----------------------------|-----------|----------|------|---------------|
| Dorferweiterungszone Ruegna | 3.5       | 0.8      | 0.30 | 12.00         |
| Dorferweiterungszone 3      | 3.0       | 0.9      | 0.35 | 10.75         |
| Dorferweiterungszone 2      | 2.5       | 0.7      | 0.35 | 9.25          |
| Wohnzone 2                  | 2.5       | 0.5      | 0.30 | 9.00          |
| Wohnzone 1                  | 2.0       | 0.4      | 0.30 | 8.00          |

Tabelle 3: Vergleich (Annäherung) AZ bisher und ÜZ neu

Damit werden die maximal möglichen baulichen Dichten tendenziell leicht angehoben, wobei insbesondere in der bestehenden Wohnquartieren das neu zulässige Volumen, das bisher mögliche Volumen nicht wesentlich überschreitet. So kann der Charakter dieser Quartiere erhalten werden. Die Gebäudehöhen wurden gegenüber den bisher geltenden Massen nicht angepasst.

Neu wird in Trin neben den dichteren Dorferweiterungszonen auch Wohn- und Wohnmischzone 3 mit vergleichsweise hoher Dichte festgelegt (zulässige bauliche Dichte entspricht der Dorferweiterungszone 3). Diese kommen in Wohngebieten ausserhalb der Kerne zur Anwendung, welche sich für eine dichte Nutzung eignen.

#### 6.4 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Artikel 21 stellt bei Neubau oder neubauähnlichen Umgestaltungen bestehender Bauten den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicher. Grundsätzlich ist die zulässige Überbauungsziffer zu mindestens 80 % zu ausschöpfen. Wird dieses Mass unterschritten ist das Gebäude so zu platzieren, dass eine 80%-ige Mindestausschöpfung der Überbauungsziffer auf unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist. Zudem entsteht für die verbleibende Reservefläche automatisch eine Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG. Diese stellt die Aktivierbarkeit der entstehenden Reservefläche sicher. Ausnahmen können aus objektiven Gründen gewährt werden (Abs. 3).

#### 6.5 Konkrete Hinweise zu einzelnen Baugesetzesartikeln

Zu einzelnen Baugesetzesartikeln respektive Absätzen davon werden nachfolgend ergänzende Hinweise gemacht.

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Abs. 3: Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen etc.) als Richtlinien gelten. Dies bedeutet, dass die Baubehörde zwar an diese Richtlinien nicht gebunden ist, davon in der Regel jedoch nur abweicht, wenn plausible Gründe dafür gegeben sind.

### Art. 4 Ortsplanungskommission

Der Artikel schafft die Möglichkeit im Bedarfsfall eine Ortsplanungskommission einzusetzen. Mögliche Anwendungsfälle sind insbesondere Revisionen der Ortsplanung oder Begleitung von Folgeplanungen. Eine ständige Planungskommission ist aktuell aufgrund der Häufigkeit entsprechender Planungsmassnahmen nicht vorgesehen.

### Art. 18 Bauweise

Die nachfolgenden Skizzen zeigen die Unterscheidung zwischen geschlossener (oben links), halboffener (oben rechts) und offener Bauweise (unten) auf.

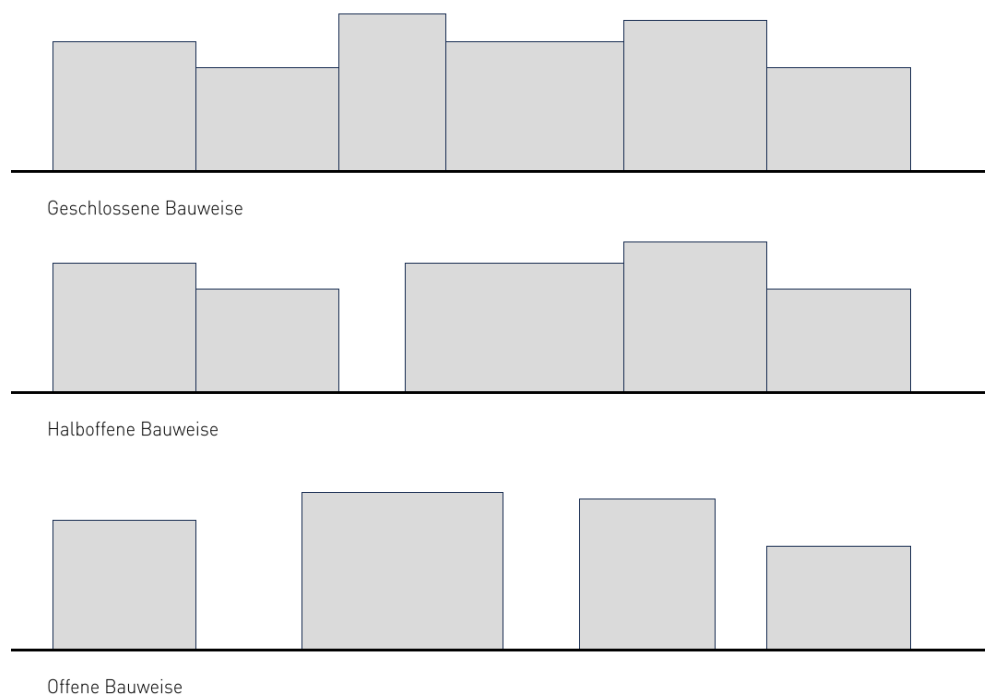


Abbildung 11: Darstellung Bauweisen

### Art. 19 Überbauungsziffer

Abs. 4: Die Bonusregelung für Klein- und Anbauten soll dazu dienen, dass auch künftig spezifische Nutzungen auch bei hohem Nutzungsdruck noch realisiert werden können. Dabei ist eine gute Gestaltung allerdings Voraussetzung. Damit sollen insbesondere Bauten für die Nutzung des Gartens (Bewirtschaftung, Haltung von Kleintieren, ...) ermöglicht werden.

### Art. 33 Gewerbezone

Abs. 3: Da sich sämtliche Gewerbebezonen an gestalterisch sensiblen Lagen (Dorfeingänge, Angrenzend an Wohngebiete oder gar Kernbereiche) befinden, wurde eine Anforderung an die Gestaltung der Gewerbebezonen aufgenommen. Diese bezweckt, dass neue Bauten und Anlagen eine angemessene gestalterische Qualität erhalten und gegenüber den weiteren Bauzonen dahingehend nicht massgeblich abfallen. Priorität geniessen dabei die Ansicht vom öffentlichen Raum und der Übergang zu Wohngebieten.

**Art. 42 Lagerzone**

Der Verweis auf die Parkierungsanlage gemäss Generellem Erschliessungsplan ist notwendig, damit entsprechende Anlagen als zonenkonform eingestuft werden können. Neu wird in Abs. 2 die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Lagerzone gemäss Formulierung des Musterbaugesetzes geregelt.

**Art. 99 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**

Die Gemeinde Trin unterstellt entsprechend Art. 86 Abs. 3 KRG nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren.

## 7. Zonenplan

### 7.1 Übersicht

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedenen Nutzungszonen. Dabei wird unterschieden zwischen Zonen der Grundnutzung (oder Grundnutzungszonen) und Zonen der überlagernden Nutzung (überlagernde Zonen). Die Grundnutzungszonen bestimmen die allgemeine Nutzung des Bodens, während die überlagernden Zonen ergänzende Nutzungsvorschriften enthalten. Die Grundnutzungszonen lassen sich wiederum unterteilen in Bauzonen und Nicht-Bauzonen.

Der Zonenplan der Gemeinde Trin sieht folgende Grundnutzungszonen vor:

|                                 |                                              |                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Grundnutzungs-<br/>zonen</b> | <b>Bauzonen (Kap. 7.2):</b>                  | Dorfzonen (D)                                  |
|                                 |                                              | Dorferweiterungszone 2 & 3 (DE)                |
|                                 |                                              | Wohnzone 1-3 (W)                               |
|                                 |                                              | Wohnmischzone 3                                |
|                                 |                                              | Gewerbezone (G)                                |
|                                 |                                              | Kraftwerkzone (K)                              |
|                                 |                                              | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) |
|                                 |                                              | Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)             |
|                                 |                                              | Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA)        |
|                                 |                                              | Zone für Grünflächen (ZG)                      |
|                                 | <b>Nicht-Bauzonen<br/>(Kap. 7.3):</b>        | Landwirtschaftszone                            |
|                                 |                                              | Campingzone                                    |
|                                 |                                              | Zone für Sport und Freizeitnutzungen           |
|                                 |                                              | Lagerzone                                      |
|                                 |                                              | Übriges Gemeindegebiet (üG)                    |
|                                 | <b>Überlagernde<br/>Zonen<br/>(Kap. 7.4)</b> | <b>Schutzzonen</b>                             |
|                                 |                                              | Archäologiezone                                |
|                                 |                                              | Archäologische Schutzzone                      |
|                                 |                                              | Naturschutzzone                                |
|                                 |                                              | Landschaftsschutzzone                          |
|                                 |                                              | Trockenstandortzone                            |
|                                 |                                              | Wildruhezone                                   |
|                                 |                                              | Grundwasser- und Quellschutzzone               |
|                                 |                                              | Gewässerraumzone                               |
|                                 | <b>Gefahrenzonen</b>                         | Gefahrenzone 1                                 |
|                                 |                                              | Gefahrenzone 2                                 |
|                                 | <b>Weitere Zonen</b>                         | Wintersportzonen                               |

Tabelle 4: Übersicht Zonen

### 7.2 Bauzonen

Dieses Unterkapitel behandelt insbesondere die Änderungen innerhalb der Bauzone, kleinere Bereinigungen im Grenzbereich werden nicht kommentiert. Die Änderungen können ausserdem den Übersichtsplänen in den Anhängen 12.5 und 12.6 entnommen werden.

#### 7.2.1 Einzonungen allgemein

Eine eigentliche Erweiterung des Siedlungsgebiets erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht. Die als Einzonung taxierten Planungsmassnahmen (siehe auch Pläne in den Anhängen 12.5 und 12.6) sind in der Regel technischer Natur. Dabei können insbesondere drei Fälle unterschieden werden:

- Anpassung der Zonentypen
- Anpassung der Zonierung an bisherige Nutzung
- Grenzbereinigungen und Zonenbereinigung u.a. infolge Wegfall Gefahrenzone

Die meisten Einzonungen sind bedingt durch die Überführung der bisherigen Grünzone (Nichtbauzone) zur Zone für Grünflächen (Bauzone). Der Zonenzweck und die angedachte Nutzung unterscheiden sich zwar nicht, trotzdem stellt dies technisch eine Einzonung dar. Ebenso wurden einige Flächen, welche bereits heute im oder am Rande des Siedlungsgebiets bspw. als Gärten genutzt wurden neu der Zone für Grünflächen zugewiesen, die bisher dem übrigen Gemeindegebiet oder einer 2. Nutzungsetappe (Nichtbauzone) zugewiesen waren (siehe bspw. Grundstücke 2780, 2782 und 2783 in Trin Mulin oder Grundstücke 3145, 3146, 3165 und 3167 in Trin Dorf). Bei weiteren Einzonungen handelt es sich um kleinflächige Grenz- und Zonenbereinigungen. Am umfangreichsten sind dabei die Bereinigungen nördlich der Trimosa in Mulin, hier wird aufgrund der Verkleinerung der Gefahrenzone rot die Bauzone bis zur Gefahrenzonengrenze vergrössert. Weitere solche Kleineinzonungen entstehen durch die Aktualisierung des Waldumrisses und dem Wegfall von Wald im Grenzbereich.

Neu wird zudem die bestehende Parkierungsfläche auf Parzelle 2930 im Gebiet Parlatsch in Mulin der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen. Dies stellt eine Bereinigung im Vergleich mit den anderen Parkierungsflächen innerhalb oder am Rande der Siedlung dar.

## 7.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Gemeinde Trin sieht sich mit einer hohen Nachfrage nach Bauland (insbesondere für Wohnnutzungen) konfrontiert. Die Gemeinde möchte die Entwicklung primär auf den bestehenden Siedlungskörper lenken. Damit innerhalb der Siedlung genügend Wohnraum bereitgestellt werden kann (insbesondere auch für Mietwohnungen) sind einige Um- und Aufzonungen vorgesehen.

### Um- und Aufzonungen

Folgende Um- und Aufzonungen sind in Trin Dorf vorgesehen:

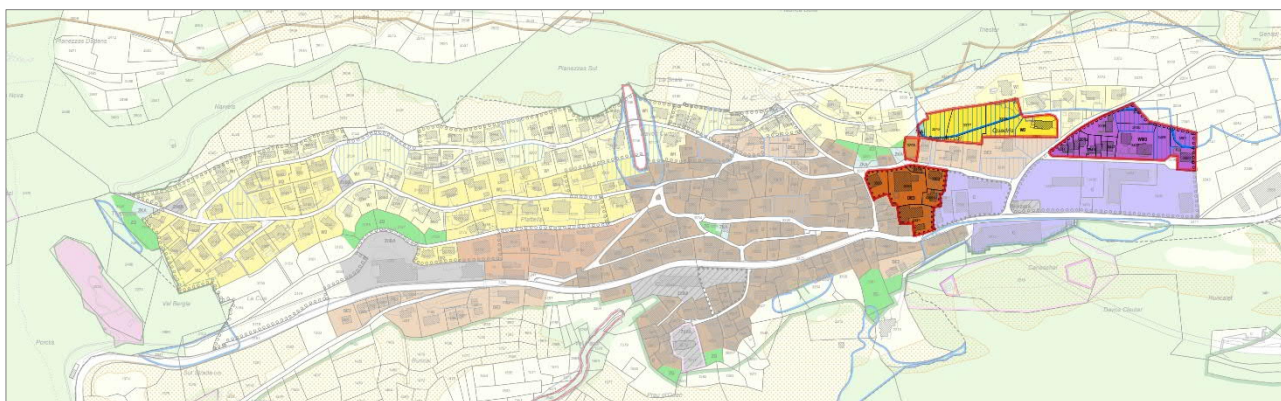


Abbildung 12: Gebiete mit Auf-/Umzonungen in Trin-Dorf

- Quadris – nördlich Gewerbezone, Umzonung von der Dorferweiterungszone 2 zur Wohnmischzone 3: Gebiet mit Potential für Dichte Nutzung, gestalterische Anforderungen der Dorferweiterungszonen sind nicht angezeigt, Berücksichtigung der Nähe zum Gewerbegebiet (ES III)
- Quadris / Begl di Luzi – grössere Reservefläche und angrenzende Parzelle, Aufzonung von der Wohnzone 1 zur Wohnzone 2: Reserveflächen mit Potential für dichtere Nutzung
- Bavurca – Gebiet westlich Gewerbegebiet Erni, Umzonung von der Dorferweiterungszone 2 zur Dorferweiterungszone 3 inkl. Festlegung einer Quartierplanpflicht: Gebiet mit grossem Innenentwicklungspotential aufgrund Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung
- Begl di Luzi – Parzelle Nr. 3298, Umzonung von der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zur Dorferweiterungszone 2: Parzelle mit Potential für wohnbauliche Nutzung

Folgende Um- und Aufzonungen sind in Trin Mulin vorgesehen:

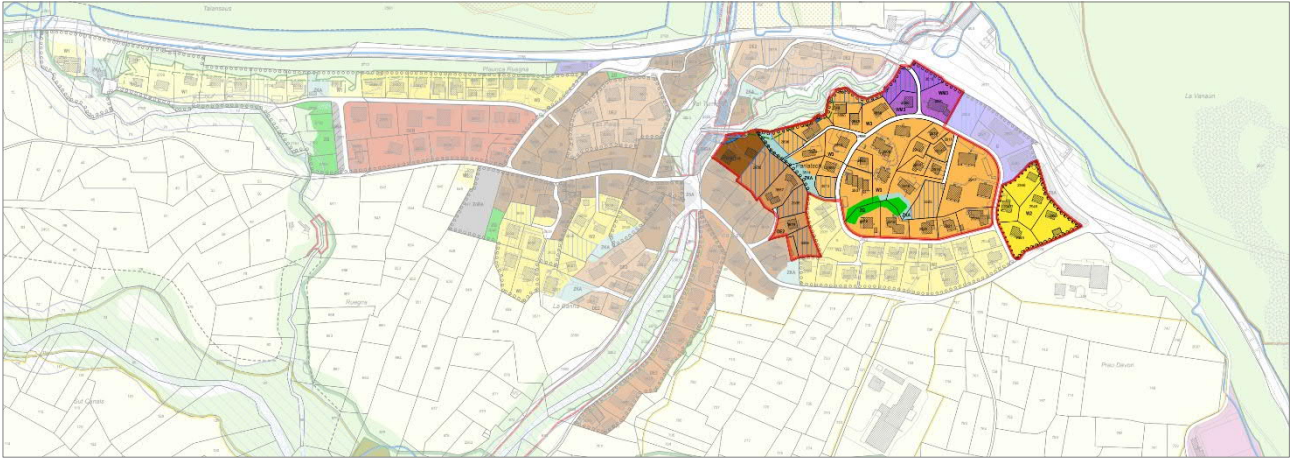


Abbildung 13: Gebiete mit Auf-/Umzonungen in Trin-Mulin

- Parlatsch - zentraler und westlicher Bereich, Auf-/Umzonung von der Wohnzone 2 und der Dorferweiterungszone 2 zur Wohnzone 3: Gebiet mit Potential für schrittweise Nachverdichtung
- Parlatsch - Parzellen Nrn. 2887, 2890, 2891 und 3518 Umzonung von der Gewerbezone und der Dorferweiterungszone 2 in die Wohnmischzone 3: planerischer Nachvollzug der heutigen Nutzung unter Berücksichtigung der Nähe zum Gewerbegebiet (ES III)
- Parlatsch Ost - südlich Gewerbezone: Umzonung der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zur Wohnzone 2 inkl. Festlegung einer Quartierplanpflicht: Unternutztes Gebiet mit Sanierungsbedarf und hohem Innenentwicklungspotential
- Gebiet zwischen Dorfplatz und Parlatsch, Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Wohnzone 2 zur Dorfzone und Dorferweiterungszone 2: Umzonung der ehemaligen Werkhof-ZöBA in die Dorf- respektive Dorferweiterungszone aufgrund des Innenentwicklungspotentials, angrenzende kernnahe Gebiete sollen aufgrund der gestalterischen Anforderungen neu der Dorferweiterungszone zugewiesen werden.

In Trin Dorf und Trin Mulin werden im Sinne einer einheitlichen Zonierung Umzonungen von der Dorferweiterungszone in die Dorfzone vorgenommen. Bisher eingeschlossene Dorferweiterungszonen werden neu ebenfalls der Dorfzone zugewiesen damit auch in diesen sensiblen Gebieten eine hochwertige Gestaltung erreicht werden kann.

Die neu geschaffene Wohnzone 3 und Wohnmischzone 3 entsprechen in Bezug auf die Ausnutzung/Dichte der Dorferweiterungszone 3. Für die Wohnzone 3 wird, gemäss übergeordneten Vorgaben für reine Wohngebiete, eine Empfindlichkeitsstufe ES II festgelegt. Die Wohnmischzone wird für Gebiete nahe der Gewerbezone und lärmbelasteter Strassenabschnitte festgelegt. Für sie gilt eine ES III.

### **Einzonungen und Verlagerungen**

Neben technisch bedingten Einzonungen (siehe Kap. 7.2.1) gibt es nur im Gebiet Cresta Einzonungsflächen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine gebietsinterne Umlagerung von Wohnzone. Diese wird vom nördlichen Bereich (Parzellen 3645 und 3455) in den südlichen Bereich (Parzellen 3288 und 3644) verlagert. Da es sich hierbei mit der Grünzone um eine bisherige Nichtbauzone handelt muss von einer Einzonung gesprochen werden. Aufgrund des gebietsinternen Abtausches wird die Einzonung als Verlagerung eingestuft, untersteht aber natürlich der Mehrwertabgabe.

### Reduktion von WMZ

Neben der von der oben beschriebenen Umlagerung betroffenen Fläche werden noch zwei weitere Flächen in Trin Dorf nicht mehr der WMZ zugewiesen:

- Parzellen 3582 und 3635 werden entsprechend der heutigen Nutzung als Parkplatz der Zone für Klein- und Anbauten zugewiesen
- Parzelle 3135 wird entsprechend der heutigen Nutzung als Standort für eine Trafostation neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen

### 7.2.3 Weitere Bauzonen

#### Arbeitszonen

Die Arbeitszonen sind grösstenteils nicht von Änderungen betroffen. Folgende Anpassungen werden im Rahmen der Gesamtrevision gemacht:

- Parzelle 3500 in Trin Dorf wird künftig gesamthaft der Wohnzone zugeordnet, wodurch sich die Gewerbezone um 191 m<sup>2</sup> verkleinert
- Parzellen Nrn. 2891, 3518 in Trin Mulin werden von der Gewerbezone in die Wohnmischzone 3 umgezont
- Parzelle 2827 wird neu der Kraftwerkszone sowie der Landwirtschaftszone und nicht mehr der Gewerbezone zugewiesen
- Parzelle 2831 wird von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont

Sämtliche Umzonungen stellen einen planerischen Nachvollzug von geänderten Nutzungen dar.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen/ Zone für öffentliche Anlagen (ZöBA/ZöA)

Neben den oben genannten Umzonungen von der Gewerbezone (beim Dorfplatz Mulin) und von der Wohnzone (Trafohäuschen im Gebiet Spinatsch/Tignuppa) in die ZöBA, geben die nachfolgenden Tabellen einen Überblick über die ZöBA/ZöA betreffende Änderungen bzw. die Begründung, weshalb an noch unbebauter ZöBA festgehalten wird.

| Ort   | Parzelle | Zonierung bisher   | Nutzung heute                | künftige Zone | Bedarf / künftige Nutzung            |
|-------|----------|--------------------|------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| Mulin | 647      | ZöBA (ES II), N, D | Landwirtschaft               | ZöBA (ES II)  | Alterswohnungen                      |
| Mulin | 2777     | ZöA (keine ES)     | Wiese / Strasse / Trafostat. | ZöBA (ES III) | Erneuerung Trafostation              |
| Mulin | 2281     | ZöBA (ES II)       | Werkhof                      | ZöBA (ES III) | Werkhof                              |
|       | 2590     | ZöBA (ES II)       |                              |               |                                      |
| Digg  | 2982     | ZöA (keine ES)     | Spielplatz Kindergarten      | ZöBA (ES III) | Spielplatz/Erweiterung Kindergarten  |
| Digg  | 2983     | ZöA (keine ES)     | Spielplatz Kindergarten      | ZöBA (ES III) | Spielplatz/Erweiterung Kindergarten  |
| Mulin | 2930     | üG                 | PP                           | ZöA (ES III)  | PP, evtl. unterirdische Trafostation |
| Digg  | 3096     | ZöBA (ES II)       | Landwirtschaft (Bord)        | ZöBA (ES III) | Entsorgungsstation                   |
| Dorf  | 3277     | ZöBA (ES II)       | Kirche/ Friedhof             | ZöBA (ES III) | Friedhof                             |
| Dorf  | 3341     | ZöBA (ES II)       | Gemeindehaus und Parkgarage  | ZöBA (ES III) | Gemeindehaus und Parkgarage          |
| Digg  | 3417     | ZöA (keine ES)     | PP und Trafostation          | ZöBA (ES III) | Trafostation                         |
| Dorf  | 3534     | ZöBA (ES II)       | Landwirtschaft               | ZöBA (ES II)  | Erweiterung Schule                   |

Tabelle 5: Bedarf unbebaute ZöBA oder Umzonung ZöA in ZöBA

Für die ZöBA wird grundsätzlich eine Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Ausnahmen bilden hier die Schule Dorf (P 3534, 3176), der Kindergarten Digg (P 2984) und die geplanten Alterswohnungen Mulin (P 647), für welche eine Empfindlichkeitsstufe ES II festgelegt wird. Für die ZöA wird die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

### Beschränkte Bauzonen

Neben den bereits genannten Bauzonen werden in der Gemeinde Trin die Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) ausgeschieden. Diese löst die bisherige Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen (N) ab, bis auf die Namensänderung ändert sich in dieser Zone nichts. Im Zuge der Gesamtrevision wurden die rechtskräftig ausgeschiedenen Zonen für Nebenbauten und Nebenanlagen überprüft. Grundsätzlich wurden ZNN in ZKA überführt. Wo bereits rechtskräftige Hochbauverbote gelten, wurden diese neu der Zone für Grünflächen zugewiesen. Neu wurden Teilfläche der Parzellen 3145 und 3146 sowie der Parzelle 3326 der Zone für Klein- und Anbauten zugewiesen, diese Zonierung soll die Erstellung eines Kleintierstalles ermöglichen.

Bestehende Sport und Freizeitnutzungen werden neu der **Zone für Sport- und Freizeitnutzungen** zugewiesen. Es handelt sich dabei um den Spielplatz in Punt Suraua und den Sportplatz in Trin Mulin sowie den Waldspielplatz «Parc da Moviment» westlich von Trin Dorf.

Zur Sicherung von wertvollen Aussichtsanlagen oder für die Zonierung von Flächen, die sich bspw. aufgrund der Topographie nicht für die Bebauung eignen, wird die **Zone für Grünflächen (ZG)** basierend auf den Zonenbestimmungen im KRG ausgeschieden. Die bisher der Grünzone (Nichtbauzone) zugewiesenen Flächen werden neu der Zone für Grünflächen zugewiesen. Obwohl die Zonenbestimmungen sich kaum unterscheiden, entspricht dies formell einer Einzonung dieser Flächen. Abgesehen von Grenzbereinigungen werden folgende Parzellen/Teilparzellen neu der ZG zugewiesen:

- 2213, 3361, 3363, 3646 (bisher ZNN mit rechtskräftigem Hochbauverbot)
- 3326 (bisher ZNN, bestehender Garten)
- 2779 (bisher ZöA, bestockt, Teich)
- 2780, 2782, 2783, 3145, 3146 (bisher üG, bestehende Gärten/ Grünflächen)
- 3165, 3167 (bisher W1, 2. Nutzungsetappe)
- 3256 (bisher ZöBA, privates Grundeigentum, bestehender Garten)

Folgende Teil-/Parzellen, werden von der Grünzone in die Landwirtschaftszone umgezont:

- 1736, 1734, 3008, 3107, 3108, 3110, 3153, 3174, 3175, 3288, 3290, 3455, 3534

### 7.2.4 Mehrwertabgabe

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 12 BauG unterliegen auch Mehrwerte infolge von Umzonung, Aufzonung und weiteren Planungsmaßnahmen einer Mehrwertabgabe.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen (siehe auch Anhang 12.4):

| Grundstücks-Nr. | Abgabetatbestand              |
|-----------------|-------------------------------|
| 2881            | Einzonung                     |
| 2882            | Einzonung und Um- / Aufzonung |
| 2883            | Einzonung                     |
| 2885            | Einzonung                     |
| 3518            | Einzonung und Um- / Aufzonung |
| 3627            | Einzonung                     |
| 2891            | Um- / Aufzonung               |
| 2902            | Um- / Aufzonung               |
| 2907            | Um- / Aufzonung               |
| 2909            | Um- / Aufzonung               |
| 2916            | Um- / Aufzonung               |
| 2917            | Um- / Aufzonung               |
| 2918            | Um- / Aufzonung               |

|      |                 |
|------|-----------------|
| 2919 | Um- / Aufzonung |
| 2920 | Um- / Aufzonung |
| 2922 | Um- / Aufzonung |
| 2946 | Um- / Aufzonung |
| 2948 | Um- / Aufzonung |
| 2950 | Um- / Aufzonung |
| 2951 | Um- / Aufzonung |
| 3298 | Um- / Aufzonung |
| 3525 | Um- / Aufzonung |

Tabelle 6: Grundstücke mit Abgabepflicht

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Grundstücke Nrn. 2469, 2780, 2782, 2783, 2810, 2821, 2878, 2907, 2909, 2916, 2918, 2919, 2926, 2927, 2936, 2937, 2952, 2953, 3008, 3018, 3034, 3035, 3036, 3037, 3095, 3145, 3146, 3163, 3165, 3167, 3169, 3217, 3276, 3288, 3294, 3295, 3296, 3415, 3438, 3445, 3446, 3483 und 3644 werden entsprechend trotz einer Einzonung (zum Teil äusserst kleinflächig) von der Mehrwertabgabe befreit sein. Auf eine Auflistung der nicht abgabepflichtigen Auf- und Umzonungen wird an dieser Stelle verzichtet, diese sind in den Plänen im Anhang 12.4 ersichtlich.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 128'000 Franken. 22.5% des Mehrwertes sind dabei dem kantonalen Fond zuzuweisen, dies entspricht ca. 58'000 Franken. Dem kommunalen Fonds kommen ca. 70'000 Franken zugute.

Die Mehrwertabgaben aufgrund der kommunalen Tatbestände (Um- und Aufzonungen) belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 735'500 Franken. Diese Summe kommt vollumfänglich dem kommunalen Abgabefonds zugute.

### **Entschädigung bei planungsbedingten Nachteilen**

Die Planungsvorlage sieht keine Entlassung von Privatgrundstücken aus der Bauzone vor. Es werden lediglich kleinflächige Auszonungen zur Anpassung an die Parzellengrenzen und unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung bei öffentlichen Strassen.

Nach heutiger Beurteilung sind die Voraussetzungen einer Entschädigung infolge materieller Enteignung bei keinem Grundstück erfüllt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche dies anders sehen, haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen.

Soweit keine materielle Enteignung vorliegt, können die Betroffenen für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, einen Vergütungsgesuch an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG).

### 7.2.5 Folgeplanungen

Im Zonenplan werden für gewisse Bauzonen Quartierplanpflichten im Zonenplan festgelegt. Dies wenn an der Entwicklung des jeweiligen Gebietes ein übergeordnetes öffentliches Interesse besteht. Folgende Gebiete werden mit einer Quartierplanpflicht belegt:

- Trin Dorf, Gewerbezone Erni: gestalterisch sensible Lage mit umliegenden Dorf- und Dorferweiterungszonen, Abstimmung mit umliegenden Wohnnutzungen wichtig
- Trin Dorf, Gebiet Bavurca Ost: gestalterisch sensible Lage am Rande des historischen Kerns mit grossem Innenentwicklungspotential
- Trin Dorf, Dorfplatz: Der Dorfplatz und die südlich gelegenen Ökonomiegebäude weisen ein grosses Potential fürs Ortsbild auf, eine koordinierte Entwicklung ist für die Nutzung dieses Potentials wichtig
- Trin Mulin, Parlatsch Ost: Gebiet mit grossem Innenentwicklungspotential zudem Auftaktsituation am östlichen Dorfrand von Mulin

Im Zonenplan werden zudem hinweisend die rechtskräftigen Quartierpläne dargestellt.

Die folgenden Quartierpläne sind umgesetzt und werden parallel zur Revision der Ortsplanung aufgehoben:

- QP Isla (Erlass 1986)
- QP Parlatsch (Erlass 1973)
- QP Quadris (Erlass 1989)
- QP Rueгна Nigluz (Erlass 1982)
- QP Rueгна Süd (Erlass 2003)
- QP Sursch Cresta (Erlass 2005)
- QP Tignuppa Spinatsch (Erlass 1981)

Die Perimeter der aufgeführten Quartierpläne werden im Zonenplan aufgrund der parallel laufenden Aufhebung nicht mehr abgebildet.

### 7.3 Nicht-Bauzonen

Für Nichtbauzonen wird die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Dies gilt auch für die Campingzone. Diese ist umgeben von der Landwirtschaftszone, welche ebenfalls in der ES III liegt.

#### Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone erfährt kleinere Anpassungen insbesondere aufgrund der Aktualisierung der Waldfläche und aufgrund der Anpassungen der Bauzonen.

#### Campingzone

Die Campingzone wird aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen. Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan La Geraglia, beschlossen am 17. Dezember 2003 und genehmigt am 6. April 2004 (RB Nr. 493) bleibt dabei in Kraft.

#### Zone für Sport und Freizeitnutzungen

Die bestehenden Sportplatzzonen, sowie der bislang in der Lagerzone liegende Spielplatz werden neu der Zone für Sport und Freizeitnutzung zugewiesen. Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan Prau Davon, beschlossen am 19. April 1994 und genehmigt am 5. Juli 1994 (RB Nr. 1724) bleibt in Kraft.

| Ort   | Parzelle | Zonierung bisher        | Nutzung heute                      | künftige Zone                        | Bedarf / künftige Nutzung          |
|-------|----------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Mulin | 680      | Übriges Gemeindegebiet  | Spielplatz                         | Zone für Sport und Freizeitnutzungen | Spielplatz                         |
|       | 680      | Lagerzone (keine ES)    | Spielplatz                         |                                      |                                    |
|       | 680      | Forstwirtschaftszone    | Spielplatz                         |                                      |                                    |
| Mulin | 2594     | Sportplatzzone (ES III) | Sportplatz                         | Zone für Sport und Freizeitnutzungen | Sportplatz                         |
| Dorf  | 2589     | Übriges Gemeindegebiet  | Waldspielplatz<br>Parc da Moviment | Zone für Sport und Freizeitnutzungen | Waldspielplatz<br>Parc da Moviment |
|       | 2589     | Forstwirtschaftszone    |                                    |                                      |                                    |
|       | 2589     | Sportplatzzone (ES III) |                                    |                                      |                                    |
|       | 3535     | Sportplatzzone (ES III) |                                    |                                      |                                    |
|       | 3535     | Forstwirtschaftszone    |                                    |                                      |                                    |

Tabelle 7: Übersicht Umzonungen in die Zone für Sport und Freizeitnutzungen

### Lagerzone

Die Lagerzone wird aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen, wobei der östliche Teil neu der Zone für Sport und Freizeitnutzungen zugewiesen wird. Dies ist ein planerischer Nachvollzug der bereits bestehenden Nutzung als Spielplatz. Die Lagerzone wird zudem im Grenzbereich zum Wald bereinigt, wobei hier neu eine statische Waldgrenze ausgeschieden wird. Weitere Angaben zur Lagerzone:

- Bedarf und Zweck: Zwischenlager sauberer Aushub, Kies
- Betreiber: [REDACTED] und Gemeinde (Unterhalt Meliorationsstrassen)

### Übriges Gemeindegebiet (üG)

Das Übrige Gemeindegebiet richtet sich nach Art. 41 KRG. Es umfasst das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Die abparzellierten Flächen von öffentlichen Strassenparzellen werden ebenfalls dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

## 7.4 Überlagernde Zonen

### Naturschutzzone

Die Naturschutzzone richtet sich nach Art. 33 KRG. Die Abgrenzungen der für die Naturschutzzone relevanten Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung gemäss kantonalem Biotop- und Landschaftsverzeichnis wurden in Naturschutzzonen überführt.

Gegenüber dem Inventar wurden folgende Anpassungen gemacht:

- Naturschutzzonen NSZ, welche sich mit befestigten Strassen überlappen, werden im Bereich der Strassen von der NSZ ausgenommen.
- Für die Lagerzone Mulin wird neu eine statische Waldgrenze ausgeschieden. Die Auenabgrenzung wird daher im Grenzbereich bereinigt und an die statische Waldgrenze angepasst. Die daraus entstehende geringfügige Reduktion der Biotopabgrenzung (Aue) ist in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt und Energie möglich, da bei Erlass der Auenverordnung im Jahr 1992 der Perimeter der Lagerzone fast identisch, bzw. sogar etwas grösser war als heute.



Abbildung 14a: Swissimage von 1990  
Quelle: maps.geo.admin.ch



Abbildung 14b Swissimage 2020  
Quelle: maps.geo.admin.ch

- Der Perimeter der Aue «Chli Isla, Ruinaulta» wurde aufgrund des Bundesgerichtsurteils 146 II 347 überprüft und angepasst. Gemäss Bundesgerichtsurteil ist die vorzusehende Naturschutzzone für den dortigen Auenperimeter mittels einer Detailabgrenzung eigentümerverbindlich und parzellengenau festzulegen. Dies, da es im Nahbereich der Bahnanlage zu einem Interessenskonflikt zwischen Bahnnutzung und Auenschutz kommt. Bei der Detailabgrenzung zu berücksichtigen sind einerseits die tatsächliche Ausdehnung der Auenvegetation sowie die Interessen der Rhätischen Bahn (RhB). Ausserdem sind auch die Interessen des Walderhalts in die Abwägungen mit einzubeziehen.

Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) hat beim [REDACTED] einen Fachbericht zur Auenabgrenzung (siehe Anhang 12.7) in Auftrag gegeben. Dieser bildete die Grundlage für den im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe publizierten Entwurf der Abgrenzung der Naturschutzzone. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wurde aufgrund der Mitwirkungseingaben unter Einbezug der Betroffenen nochmals detailliert geprüft. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wurde auf dieser Basis nach der 2. Mitwirkungsaufgabe nochmals angepasst. Die Naturschutzzone wird insbesondere im Bereich der Ingenieurbauten der RhB (Tunnelportal, Wuhr und Brücke Isla Bella) gegenüber der Mitwirkungsaufgabe geringfügig verkleinert, an anderen Orten aber auch vergrössert und erfährt somit gesamthaft eine Vergrösserung um 80m<sup>2</sup>. Die detaillierten Abwägungen und Ausführungen dazu finden sich in Anhang 12.7. In genannten Anhang findet sich auch ein Plan im Massstab 1:1'000 der die Abgrenzung der Naturschutzzone detailliert aufzeigt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Detailabgrenzung wurde der RhB seitens ANU und dem AWN mehrfach versichert, dass das Zurückschneiden oder Fällen von Bäumen oder anderen Pflanzen im extensiven Unterhaltsbereich (im Abstand von 20m von der Gleisachse) auch bei Festlegung einer Naturschutzzone möglich ist, wenn dies für die Bahnsicherheit erforderlich ist. Diese Unterhaltsmassnahmen stehen nicht im Widerspruch mit den Schutzziele der Aue und können in Abstimmung mit dem AWN auch weiterhin erfolgen. Damit dies rechtlich gesichert ist, wird ein entsprechender Artikel im Baugesetz für die Naturschutzzone Ruinaulta geschaffen (Artikel 38 BauG).

- Verzicht auf Festlegung des Naturobjekts La Foppa: Wichtige Teile des Naturobjekts sind bereits mittels der Ausscheidung von Trockenstandortzonen (TSZ) und durch die Lage im Wald hinreichend geschützt. Mit Verweis auf die Ausführungen betreffend TSZ ist zudem festzuhalten, dass nach Umsetzung des Meliorationsprojekts in diesem Gebiet noch zusätzliche TSZ ausgeschieden werden. Mit Blick auf die Erhebung [REDACTED] (siehe Anhang 12.11) ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet künftig sogar mehr Trockenstandorte gesichert werden, als im kant. Biotopinventar erfasst. Auf die Festlegung von Einzelobjekten (Hecken, Bäume,...) wird verzichtet, damit auf Projektebene weiterhin Abwägungsmöglichkeiten bestehen. Die entsprechenden Strukturen sind über das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) grundsätzlich geschützt.

- In der rechtskräftigen Ortsplanung wurde eine Naturschutzzone als Grundnutzung im Gebiet «Fontauna Freida» festgelegt. Ein Biotop gemäss Natur- und Landschaftsinventar gibt es an dieser Stelle nicht. Aus Naturschutzgründen (es handelt sich um eine Biodiversitätsförderfläche Vernetzung) soll die Zone trotzdem aufrechterhalten werden und wird entsprechend den übrigen Naturschutzzonen in eine überlagernde Zone überführt. Als Grundnutzung wird auf dieser Fläche die Landwirtschaftszone zugewiesen.

### **Landschaftsschutzzone**

Die Landschaftsschutzzone richtet sich nach Art. 34 KRG. Den Landschaftsschutzzonen liegen die Landschaften nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung aus dem kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar zu Grunde. Wo zielführend wurden die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen geringfügig an Parzellengrenzen, das Siedlungsgebiet oder landschaftliche, topografische Grenzen angepasst.

### **Gewässerraumzone**

Die Gewässerräume werden als überlagernde Zonen ausgeschieden. Die Umsetzung erfolgt gemäss revidiertem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, welches seit Juni 2011 in Kraft ist. Ausführliche Erläuterungen finden sich im separaten Bericht in Anhang 12.8).

### **Grundwasser- und Quellschutzzone**

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG. Die aktuellsten verfügbaren Grundwasserschutzzonenausscheidungen wurden berücksichtigt (siehe Kap. 4.5.6).

In der S2 gilt ein Bauverbot. Die Güterwege geplant und bestehend oberhalb der Quellen Mulin/Turniglia tangieren gesamthaft die S2. Besagte Wegabschnitte sind heute nicht als Wege ausgebaut und werden nicht genutzt. Sie werden daher aus dem GEP gestrichen.

### **Gefahrenzonen**

Die Gefahrenzonen I und II richten sich nach Art. 38 KRG. Diese werden gemäss der Beurteilung der Gefahrenkommission festgelegt (siehe Kap. 4.5.5).

### **Wildruhezone**

Gemäss Auftrag aus dem KRIP sind konkret nur die Wildruhezonen im Rahmen der Gesamtrevision in eine entsprechende Nutzungszone (in diesem Fall ebenfalls Wildruhezone genannt) zu überführen. Die Gemeinde Trin hat die Wildruhezone auf Basis der fünf rechtskräftigen Wildruhezonen gemäss kantonalem Inventar (siehe Kap. 4.5.8) festgelegt. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Abgrenzung der Wildruhezone Oberwald bei Arcla und im Gebiet «Prau Murezzi/Wisli» angepasst bzw. in diesen Gebieten reduziert. Dies, weil bei Arcla ein Platz für den Waldkindergarten/-spielgruppe besteht und die Wildruhezone eine Nutzung dieses Platzes im Winterhalbjahr verunmöglicht. Gemäss Angaben des Kantons kann damit der Konflikt gelöst werden, ohne dass eine massgebende Verschlechterung der Situation für das Wild entstehen würde. Zudem ist die Notwendigkeit des Teilbereichs im Gebiet «Prau Murezzi/Wisli» nicht mehr gegeben.

### **Trockenstandortzone**

Die Trockenstandortzonen wurden auf Basis des Biotopinventars festgelegt (siehe Kap. 4.5.2). Die Trockenwiesen von nationaler und regionaler Bedeutung werden neu der Trockenstandortzone (TSZ) zugewiesen.

Die Trockenwiesen von nationaler Bedeutung wurden entsprechend der Abgrenzung des Bundesinventar in die TSZ umgesetzt. Die Abgrenzungen der Trockenwiesen von regionaler Bedeutung wurden grundsätzlich aufgrund des kantonalen Biotopinventars abgegrenzt. In zwei begründeten Fällen (siehe Abbildung 15) wurde die Abgrenzung auf Basis der im Rahmen der Melioration durchgeführten Biotoperhebung vom [REDACTED] überprüft und präzisiert.

Trockenstandortzonen, welche sich mit befestigten Strassen überlappen, werden im Bereich der Strassen von der TSZ ausgenommen.

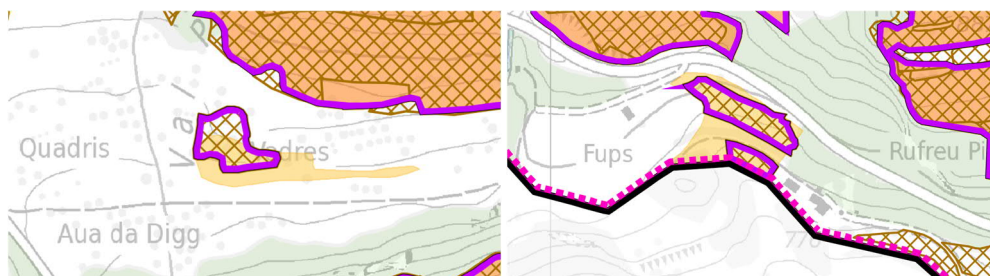


Abbildung 15: Bei den beiden Trockenstandorten Pruls (links) und Fups (rechts) wurde die Trockenstandortzone aufgrund der Biotoperhebung vom [REDACTED] (braune Schraffur) abgegrenzt und von der Inventarabgrenzung (orange Fläche) abgewichen.

Auf die Ausscheidung von TSZ für Trockenstandorte von lokaler Bedeutung wird im Rahmen der Ortsplanung im Perimeter der Melioration verzichtet (siehe Anhang 12.11). Die Melioration stellt bereits die Sicherung von zusätzlichen Trockenstandorten im Umfang von 3.6 ha sowie 5.9 ha Fromentalwiesen sicher. Diese werden künftig mittels Grundbucheinträgen gesichert werden und die Trockenstandorte müssen darauf in einer kommenden Revision der Ortsplanung als TSZ übernommen werden. Die Umsetzung der Objekte von lokaler Bedeutung des Biotop- und Landschaftsinventars unterliegt gemäss Festlegungen des kantonalen Richtplans der Interessenabwägung. Aufgrund der noch ausstehenden Detailplanung und Umsetzung des Meliorationsprojekts kann eine solche Interessenabwägung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Da mit dem Meliorationsprojekt eine ausreichende Sicherung der Trockenstandorte von lokaler Bedeutung gewährleistet ist, hat sich der Gemeindevorstand entschieden die TSZ für diese Objekte erst nach Detailplanung und Umsetzung der Melioration festzulegen. Würden zum jetzigen Zeitpunkt bereits die TSZ fixiert werden, müssten diese in Abstimmung mit der Umsetzung der Melioration im Rahmen von Teilrevisionen der Ortsplanungen angepasst werden. Aufgrund der Planbeständigkeit würde dies für die Melioration erhebliche Verzögerungen bedeuten.

### Archäologiezone und archäologische Schutzzone

Die Festlegungen der Archäologiezone und archäologische Schutzzone werden auf Basis der in Kap. 4.5.10 genannten Grundlagen aktualisiert.

## 7.5 Weitere Bereinigungen Zonenzuordnung und Planungsinhalte

In Mulin, Schamuirs ist die Parzelle Nr. 985 dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Die Parzelle 985 wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und daher vom üG in die Landwirtschaftszone umgezont. Das südlich gelegene Wohnhaus wird im üG belassen, da es sich nicht um eine landwirtschaftliche Baute handelt.

In Gebiet Tignuppa werden die bislang im übrigen Gemeindegebiet üG liegenden Teilflächen der Parzellen Nrn. 3145 und 3146 in die Zone für Grünflächen umgezont. Der im üG liegende Bereich wird bereits heute als Gartenanlage genutzt. Zudem wurden bereits bauliche Eingriffe vorgenommen.

Auf Parzelle Nr. 2213 wurde die in der letzten Revision vorgesehene Zonenzuordnung nicht vorbehaltlos genehmigt. Die Fläche wird (ausgenommen die Erschliessungsstrasse, üG) der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Neben der Bereinigung der Zonenordnung werden im Zonenplan die statischen Waldgrenzen entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.5.4 aktualisiert. Die bestehenden im Zonenplan festgelegten Waldabstandslinien werden im Rahmen der Gesamtrevision grundsätzlich übernommen. Teilweise werden diese unter Berücksichtigung der Waldinteressen und im Sinne der

Innenentwicklung zugunsten der Bebaubarkeit der angrenzenden Bauparzellen geringfügig angepasst.

## 8. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.

Die zentralen Abwägungen und Entscheide bezüglich Umsetzung eines angemessenen Ortsbildschutzes sind dem Kapitel 5.4 zu entnehmen. Insbesondere wird darin auf die GGP-Festlegungen des Ortsbildschutzbereichs und der bedeutenden Strassenräume eingegangen.

### 8.1 Gebäude- und Objektschutz

Eine detaillierte Auflistung der Umsetzung des Gebäude- und Objektschutzes kann der Tabelle in Anhang 12.3 entnommen werden. Dabei wurden die Objekte aus dem rechtskräftigen GGP in der Regel den entsprechenden Schutzkategorien zugewiesen, d.h. die «erhaltenswerten Bauten» wurden als «zu erhaltende Baute» und die «ortstypischen Bauten» als «bemerkenswerte Bauten» festgelegt. Neben den Objekten aus dem rechtskräftigen GGP bildet der Entwurf der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahr 2014 die wichtigste Grundlage für die Festlegung des Gebäude- und Objektschutzes. Die Inventarliste wurde aber nicht im Sinne einer Mitwirkung abschliessend in der Gemeinde abgestützt und öffentlich aufgelegt, weshalb sie nur im Entwurfsstand vorliegt.

Die Wohnhäuser GVG-Nr. 34 und 36 sowie die Kirche in Trin Dorf werden aufgrund des Kulturgüterinventar mit Objekten von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS) als geschützte Bauten festgelegt. Gleiches gilt für die kantonal geschützten Objekte Wohnhaus Portalavanda (GVG-Nr. 7), Kirchgemeindehaus (GVG-Nr. 76) und Wohnhaus Tscharner mit Stallgebäude (GVG Nr. 415 und 415A). Zusätzlich wurde die Festung/ Museum Sperre Trin aufgrund der Bedeutung als Zeitzeuge als geschützt festgelegt.

Neben den Gebäuden, die im Entwurf der kantonalen Inventarliste enthalten sind, wurden ortstypische und -prägende Back- und Waschhäuser in Trin Dorf und in Mulin als bemerkenswerte Bauten (GVG-Nr. 500A, 756B und 723-B) sowie ein Wohnhaus in Digg (GVG-Nrn. 419, 419-A) als zu erhaltende Baute festgelegt. Dieses weist eine erhebliche Bedeutung durch seine Lage, Erscheinung und wertvolle Bausubstanz auf. Die Back- und Waschhäuser leisten als spezielle Typologie einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild und sollen deshalb im GGP spezielle Bedeutung erhalten.

Einige Bauten, die im Entwurf der Inventarliste der Denkmalpflege enthalten sind oder im rechtskräftigen GGP einer Schutzkategorie zugewiesen waren, wurden in der Zwischenzeit abgebrochen und deshalb nicht eingestuft (Gebäude auf Parz. Nr. 2839, GVG-Nrn. 144, 144-A, 494, 494-A, 724 und 747B). Beim Gebäude mit der GVG-Nr. 696 auf Parzelle Nr. 3627 wurde auf die Zuweisung zu einer Schutzkategorie verzichtet, obwohl dieses im Entwurf der Inventarliste enthalten ist. Es handelt sich um das Wohnhaus der [REDACTED], welches zum Maschinenhaus des Wasserkraftwerks gehört. Die Arbeitsgruppe hat sich intensiv mit diesem Gebäude auseinandergesetzt und hat das Potential des Grundstücks für die Innenentwicklung und Verdichtung höher gewichtet als den Schutzwert des bestehenden Gebäudes. Zudem wird die Bedeutung des Maschinenhauses als gewerblicher und ortshistorischer Zeuge als markant höher eingestuft als derjenige des dazugehörigen Wohnhauses.

### 8.2 Natur- und Kulturobjekte

Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte werden im GGP summarisch, als geschützte Natur- oder Kulturobjekte oder als erhaltenswerte Natur- oder Kulturobjekte dargestellt und auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen verwiesen. Einzig die Fledermausquartiere werden separat dargestellt. Dies, weil das Baugesetz eine separate Bestimmung dazu enthält.

Als geschützte Natur- und Kulturobjekte wurden hauptsächlich für das Ortsbild prägende Elemente innerhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Einzelne Objekte finden sich jedoch auch in der Landschaft. Die Einträge beruhen teilweise auf dem Entwurf der Inventarliste der Denkmalpflege, dem kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar oder wurden aus dem rechtskräftigen GGP übernommen (siehe Anhang 12.9). Ein bislang im GGP bezeichnetes lokales Kulturobjekt wird mangels Informationen aus dem GGP gestrichen. Es handelt sich dabei um das Objekt auf der Parzelle 2403 im Gebiet Maliens Sura.

Bemerkungen zu einzelnen Objektkategorien:

### **IVS**

Der Weg von Reichenau nach Ilanz über Flims ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung mit Substanz bezeichnet und wird als geschütztes Kulturobjekt in den GGP aufgenommen.

### **Mauern**

Die wichtigen Mauern werden über den im GGP festgelegten Ortsbildschutzbereich gesichert. Im zugehörigen Baugesetzesartikel werden die Mauern konkret erwähnt. Auf die Aufnahme einzelner Mauern in den GGP wird verzichtet.

### **Brunnen**

Wertvolle Brunnen innerhalb des Siedlungsgebiets werden als erhaltenswert in den GGP aufgenommen. Als schützenswert werden folgende Brunnen bezeichnet:

- Brunnen Dorfplatz Digg (Inventar Denkmalpflege)
- Brunnen Dorfplatz Mulin (Inventar Denkmalpflege) - Schutz umfasst den Brunnenstock des Systems «Geist», [REDACTED]
- Brunnen beim Waschhaus (in Zusammenhang mit inventarisiertem Waschhaus GVG Nr. 151)
- Brunnen Via Visura Abzw. Via Fravgia
- Brunnen Backhaus Digg (in Zusammenhang mit inventarisiertem Backhaus GVG Nr. 411-B)

### **Fledermausquartiere**

Gemäss Art. 20 (Artenschutz) der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) und gestützt auf Art. 20 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), sind alle einheimischen Fledermausarten geschützt.

Für die Gemeinde Trin sind in der Datenbank Swissbat des Fledermausschutzes 3 Quartiere in öffentlichen/ privaten Gebäuden aufgelistet, welche für die Verankerung in der Ortsplanung vorgesehen sind (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Quartiere werden im GGP als Naturschutzobjekte bezeichnet und mit einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz zu verankert.

Die Wochenstuben stehen unter bundesrechtlichem Schutz und wurden als geschützte Fledermausquartiere in den Generellen Gestaltungsplan übernommen.

Die Sommerquartiere, Winterquartiere und potenziellen Wochenstuben stehen nicht unter bundesrechtlichem Schutz, sind jedoch für den Erhalt der Fledermäuse dennoch von grosser Bedeutung. Das Sommerquartier wurde daher als erhaltenswertes Fledermausquartier in den Generellen Gestaltungsplan übernommen und verfügt somit über einen kommunalen Schutzstatus.

| Objektbezeichnung                   | Nummer<br>Datenbank<br>Swissbat | Koord. x | Koord. Y | Fledermausart                                               | Kolonietyp           | Bedeutung |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
| Reformierte Kirche                  | GR0736                          | 2746703  | 1188058  | Grosse Hufeisennase<br>( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> ) | Sommerquartier       | national  |
| Privatgebäude<br>Laghizun Maiensäss | GR0280                          | 2744289  | 1187625  | Langohr<br>( <i>Plecotus spec.</i> )                        | Wochenstubenquartier | national  |
| Privatgebäude<br>Stall              | GR0661                          | 2744295  | 1186070  | Kleine Hufeisennase<br>( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )  | Wochenstubenquartier | national  |

Tabelle 8: Objekte gemäss kantonaler Datenbank (Quelle: Kantonale Fledermausbeauftragte, 15.08.2023)

### 8.3 Weitere Festlegungen

Aus dem rechtskräftigen GGP werden die Hochbauverbote in Trin Dorf (zum Schutz der Ansicht des Kerns in Visut mit der Kirche und der Burg Canaschal) und in Trin Mulin (zum Schutz der Trinser Ebene und des Dorfplatzes Mulin) übernommen. Eine geringfügige Anpassung erfolgt im Gebiet Ruegna, dies in Anpassung an die Bauzone.

Die Obstbaumgartenlandschaft südlich Trin Dorf soll mit der Festlegung als erhaltenswerte Natur- und Kulturlandschaft weiterhin gesichert werden. Daneben werden der Erhalt der Waldsiedlung Bot Fiena (mittels der Übernahme des Baumschutzbereichs) und weiterer Objekte (insbesondere Hecken) sichergestellt. Die entsprechenden Objekte und Bestimmungen werden aus dem rechtskräftigen GGP übernommen.

Im Gebiet der Campingzone südöstlich von Trin Mulin bleibt der rechtskräftige Gestaltungsplan La Geraglia weiterhin bestehen. Dieser regelt die detaillierte Gestaltung und Nutzung des Campingplatzes. Gleiches gilt für den Gestaltungsplan Prau Davon beim Sportplatz nördlich, welcher den Bereich für Hochbauten bezeichnet.

## 9. Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird unterteilt in die Themenfelder «Ver- und Entsorgung» und «Verkehr». Die für die Erarbeitung verwendeten Grundlagen werden im Folgenden aufgelistet. Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt.

### 9.1 Teilbereich Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr beinhaltet alle öffentlichen resp. öffentlich unterhaltenen Strassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen) sowie Land- und Forstwirtschaftsstrassen. Zusätzlich werden im Teilbereich Verkehr die öffentlichen Fuss- und Veloverkehrswege festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan werden zusätzlich öffentliche Parkplätze und Bushaltestellen festgelegt. Kantonsstrassen werden als informative Inhalte im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Der Generelle Erschliessungsplan gibt keine Auskunft über das Eigentum der Verkehrsanlagen, sondern lediglich über deren Funktion.

#### 9.1.1 Strassenklassierung

Die Strassenklassierung der kommunalen Strassen wird gemäss den rechtskräftigen Festlegungen geringfügig angepasst und aufgrund der heutigen Situation aktualisiert. So werden alle öffentlich befahrbaren Strassen innerhalb des Siedlungsgebiets entweder als Sammel- oder Erschliessungsstrassen festgelegt. Ausserhalb der Siedlung werden die Strassen, welche nicht der

Verbindung der Dörfer respektive ans übergeordnete Strassennetz dienen als Güter- und Waldwege festgelegt. Dies gilt auch für die Strassen, die gemäss «Reglement für das Befahren von Landwirtschafts-, Wald- und Alpstrassen mit Motorfahrzeugen in der Gemeinde Trin» öffentlich befahrbar sind.

Die Güter- und Waldwege wurden mit der parallel laufenden Gesamtmelioration Trin abgestimmt, dafür wurde der Projektstand gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14.09.2023 verwendet. Die Projektgenehmigung des Departements für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) ist mit der Verfügung vom 10.10.2023 erfolgt und es läuft aktuell noch die Beschwerdefrist. Pendent ist aktuell noch der Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden betreffend die Zusicherung der Kantonsbeiträge. Einige Änderungen an Wegführungen der Güterwege im Rahmen der Gesamtmelioration betreffen ebenfalls die Wanderwege sowie einen Bikeweg.

- Verlegung Wander- und Bikeweg im Gebiet Manalla, zwischen Prau la Punt und Malers
- Verlegung Güterweg und Wanderweg aufgrund Melioration bei Gudigneu, südlich Punt Suraua

### 9.1.2 Fuss- und Velowege

Die Wanderwege gemäss der Geometrie von SchweizMobil und dem kantonalen Inventar werden im GEP komplett festgelegt, dies auch wenn sich die Wanderwege auf Sammel- oder Erschliessungsstrassen befinden. Das Wanderwegnetz wurde überprüft und in Rücksprache mit der Fachstelle Langsamverkehr, an verschiedenen Stellen kleine Bereinigungen/Aktualisierungen der Wegführung vorgenommen. Grössere Änderungen erfolgen in folgenden Bereichen:

- An zwei Stellen (südlich Prau la Punt und südlich Punt Suraua, vgl. Kapitel 9.1.1) werden die Wanderwege aufgrund der Melioration verlegt.
- Ergänzung Wanderweginventar, neuer Weg nach Mutta Sura.

Die Velo- und Bikewege gemäss SchweizMobil werden im GEP ebenfalls festgelegt. Bei Abschnitten, welche sowohl dem Velo- und Bikenetz angehören, wird lediglich ein Veloweg festgelegt. Aufgrund der Melioration ergibt sich eine Änderung gegenüber dem Inventar (Mountainbikeweg) im Abschnitt südlich Prau la Punt (vgl. Kapitel 9.1.1).

Wichtige öffentliche Fusswege innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets werden nur auf Abschnitten festgelegt, welche nicht als Sammel-, Erschliessungsstrassen oder Güter- und Waldwege ausgewiesen sind. Dies da auch sämtliche Sammel- und Erschliessungsstrassen, sowie Güterwege den Ansprüchen des Fussverkehrs gerecht werden sollen. Einen Spezialfall stellt der «Anschlusspunkt Fussweg» im Gebiet Resgia/Parlatsch in Trin Mulin dar. Dieser stellt sicher, dass bei Entwicklung der Dorf- respektive Dorferweiterungszone im Gebiet Resgia das Gebiet Parlatsch direkt mittels einer geeigneten Fusswegverbindung an das Dorfzentrum von Mulin angeschlossen wird.

Fusswege im Bereich des Siedlungsgebiets werden im GEP als «Fusswege» bezeichnet. Darunter fällt auch der Fussweg von Trin Station zu den ganzjährig bewohnten Gebäuden Val Davos sowie in Mulin im Gebiet Luiesta. Fusswege ausserhalb des Siedlungsgebiets werden als Wanderwege (kommunal) festgelegt. Damit lassen sich diese von den inventarisierten kantonalen Wegen, bezeichnet als «Wanderwege kantonal inventarisiert» abgrenzen.

### 9.1.3 Parkieranlagen

Die öffentlichen Parkieranlagen werden gemäss Parkierungskonzept der Gemeinde Trin vom 28.05.2019 (Beschluss Gemeindevorstand) festgelegt. Einzig auf den gemäss Parkierungskonzept geplanten Parkplatz im Gebiet Rueгна wird mangels Bedarf verzichtet.

Grundsätzlich werden die Parkieranlagen als Punktoobjekte im GEP festgelegt. Bei Parkplätzen mit einer Grösse von mehr als 1'000m<sup>2</sup> erfolgt die Festlegung als Fläche.

#### 9.1.4 Weitere

Neben den bereits genannten Anlagen werden im GEP noch die sieben Postautohaltestellen im Gemeindegebiet als Punktoobjekte im GEP festgelegt. Ebenfalls werden die bereits im rechtskräftigen GEP festgelegten Schiessanlagen in den revidierten GEP übernommen.

### 9.2 Teilbereich Ver- und Entsorgung

Der Teilbereich Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen sowie Energie. In den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung werden Wasserleitungen und weitere Anlagen der Wasserversorgung wie Quellen, Reservoirs und Hydranten festgelegt. Des Weiteren werden in den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung die Abwasser- und Regenabwasserleitungen und die dazugehörigen Abwasserreinigungsanlagen sowie weitere Entsorgungsanlagen wie Multisammelstellen festgelegt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) wurden gemäss Leitungskataster festgelegt. Der aktuelle Leitungskataster wurde mit Mail vom 08.06.2021 von [REDACTED] zugestellt. In Rücksprache mit der Gemeinde wurde folgende weitere Bereinigungen/ Ergänzungen vorgenommen:

- Die ARA Mulin (Isla) wurde aufgehoben. Dort befindet sich neu eine Pumpstation. Die Leitung von Isla nach Porclis wird als Pumpleitung gekennzeichnet.
- In den Gebieten Runcalet/ Fups wird die teilweise noch im Bau befindliche Wasserleitung ergänzt. Im Bereich des ehemaligen Reservoirs Fups gibt es heute nur noch eine Druckreduzierung. Diese wird im GEP nicht dargestellt.

Die Quellen wurden anhand der Grundlagen zur Grund- und Quellwasserzonierung (siehe Kapitel 4.5.6) festgelegt.

## 10. Fazit

Die Gemeinde Trin schafft mit der Revision der Ortsplanung die Voraussetzung für die räumliche Entwicklung der nächsten rund 15 Jahre. Sie erfüllt damit die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebungen und Planungsinstrumente und setzt die Leitsätze des KRL um.

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen im Rahmen der Ortsplanung bestimmen die Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung und sorgen bei den Grundeigentümern für Rechtssicherheit.

Die Gemeinde Trin hat mit der gesamthaft revidierten Ortsplanung eine Planung, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die Voraussetzungen für eine räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Zielsetzungen aus dem KRL sind mit der Revision gegeben.

# 11. Revisionsinhalte

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Trin besteht aus folgenden, verbindlichen Dokumenten:

- Zonenplan
  - Dorf – Digg, 1:2'000
  - Mulin, 1:2'000
  - Trin Süd, 1:5'000
  - Trin Nord, 1:10'000 (inkl. Genereller Gestaltungsplan)
  - Isla Bella, 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan
  - Dorf – Digg, 1:2'000
  - Mulin, 1:2'000
  - Trin Süd, 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr – Ausstattung
  - Dorf – Digg, 1:2'000
  - Mulin, 1:2'000
  - Trin Süd, 1:5'000
  - Trin Nord, 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung
  - Dorf – Digg, 1:2'000
  - Mulin, 1:2'000
  - Trin Süd, 1:5'000
- Baugesetz

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht inkl. Anhang

## 12. Anhang

### 12.1 Auswertung Vorprüfung

*Separates Dokument (Tabelle)*

### 12.2 Übersicht Bauzonenkapazität

*Separates Dokument (Rechtskräftig, Stand Oktober 2023)*

*Separates Dokument (Revision, Stand Oktober 2023)*

### 12.3 Struktur- und Dorfbildanalyse sowie Liste Objektschutz

*Separates Dokument (Bericht)*

*Separates Dokument (Tabelle)*

### 12.4 Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

*Separates Dokument (Plan Dorf, Digg)*

*Separates Dokument (Plan Mulin)*

### 12.5 Ein-, Um- und Auszonungen (EAU)

*Separate Dokumente (Plan Dorf, Digg)*

*Separate Dokumente (Plan Mulin)*

### 12.6 Auszonungsflächen

*Separate Dokumente (Plan Dorf, Digg)*

*Separate Dokumente (Plan Mulin)*

### 12.7 Abgrenzung Aue Ruinalta

*Fachbericht [REDACTED] (Bericht + Plan)*

*Detailabgrenzung Aue Ruinalta (Bericht + Plan)*

### 12.8 Ermittlung Gewässerraum

*Separates Dokument (Bericht)*

### 12.9 Liste Natur- und Kulturobjekte

*Separates Dokument (Tabelle)*

### 12.10 Waldfeststellung

*Separates Dokument (Plan)*

### 12.11 Abstimmung Trockenstandortzone mit Meliorationsprojekt

*Separates Dokument (Plan)*

## **12.12    Auswertung Mitwirkung**

*Separates Dokument (Tabelle)*

Chur, 2. Juli 2024 /

