

Gemeinde Trin

Teilrevision Ortsplanung

Siedlungsgebiet

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Änderungen der Grundordnung in Trin-Dorf	3
3. Änderungen Grundordnung Trin-Digg	4
4. Änderung Zonenplan Trin-Mulin	4
5. Stand der Überbauung in den Bauzonen	4
6. Planungsablauf und Mitwirkung	5
6.1 Vorprüfungsverfahren	5
6.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
6.3 Beschlussfassung	5
7. Bestandteile der Teilrevision	6

Anhang

Anhang 1: Überbauungsstand Trin-Dorf 1:5000

Anhang 2: Überbauungsstand Trin-Mulin 1:5000

Anhang 3: Plan mit Vergrößerung der Baulinien (zum besseren Verständnis)

Anhang 4: Vorprüfungsbericht

Anhang 5: Plan 1:2000 mit Änderungen und Ergänzungen vom September 2009

1. Anlass

a) Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Die Siedlungsentwicklung erfolgte nach der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung grundsätzlich erwartungsgemäss. Anpassungsbedarf zeigt sich heute jedoch insbesondere bei den gewerblichen Bedürfnissen. Daneben führen konkrete neue Vorgaben zu weiteren geringfügigen Änderungen.

b) Änderungen Genereller Erschliessungsplan

Diverse Erschliessungsanlagen sind zwischenzeitlich gestützt auf die Vorgaben der Ortsplanung aus dem Jahr 2001 erstellt und ausgebaut worden. Geringfügige Änderungen ergeben sich aufgrund neuer Erfahrungen und infolge veränderter Verhältnisse infolge von Neubauten.

2. Änderungen der Grundordnung in Trin-Dorf

Das Strassennetz für die Baugebiete im nördlichen Siedlungsgebiet (Sursch) ist zwischenzeitlich vollständig erstellt und ausgebaut. Der Landerwerb und die Neuvermessung sind abgeschlossen. Der Grenzverlauf hat sich für zahlreiche Parzellen leicht geändert. Dies bedingt zahlreiche geringfügige und wenige grössere Anpassungen der Zonengrenzen im ganzen Siedlungsbereich. Bei der Zonenplanänderung werden jeweils die ganzen betroffenen Parzellen oder wesentliche Teile davon erfasst, da sich, von den sich tatsächlich ändernden Teilflächen, diverse aufgrund der Form und Grösse gar nicht darstellen lassen. Im Plan der Zonenplanänderungen ist zur Information und zum Verständnis auch der heute geltende Zonenplan dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Strassen sind auch Baulinien gemäss Grundordnung durch einen neuen Baulinienplan Sursch-Cresta ersetzt worden. Da die Strassengrenzen im Detail leicht abweichend festgelegt und im Zuge der Erstellung auch weitere Änderungen gemacht worden sind, werden die Baulinien neu wieder im Zonenplan erfasst. Die Abstandsvorgaben sind gemäss Baulinienplan Sursch-Cresta umgesetzt worden. Der Baulinienplan Sursch-Cresta (Marugg und Brunni, Plan Nr. 021.04.504-03 vom 25.08.05) wird mit Genehmigung der neuen Baulinien in der Grundordnung hinfällig und aufgehoben werden. Im Anhang 3 ist eine Vergrößerung des Baulinienbereichs dargestellt, damit die Anpassungen sichtbar werden.

Im Zuge dieser Teilrevision sollen auch die letzten Grundstücke an der nun erstellten Erschliessungsstrasse von der 2. Nutzungsetappe (gemäss aktuellem Zonenplan) in die erste Etappe umgezont werden. Damit kann dann auch das Quartierplan- und Perimeterverfahren Tigniuppa – Sursch mit Kostenverteilung für alle Erschliessungsanlagen definitiv abgeschlossen werden. Dieses gesamte Baugebiet ist nun baureif.

Zum besseren Verständnis des Inhaltes der Teilrevision ist auch für die Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes zusätzlich der aktuelle Bestand im Plan dargestellt. Neben den Änderungen in Sursch-Cresta wird an zwei Orten das Fusswegnetz geringfügig angepasst, wo die Verhältnisse sich aufgrund von Neubauten geändert haben.

Änderung Neugestaltungspflicht Strassenraum

Im Bereich der Parz. Nr. 3336 und 3337 wird die planungspflichtige Fläche geringfügig reduziert um die bauliche Nutzungsmöglichkeit angemessen zu gewährleisten.

3. Änderungen Grundordnung Trin-Digg

Mit der Revision 2001 war die Parz. Nr. 2957 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet worden. Anstelle des bestehenden Ökonomiegebäudes war hier ein Standort für einen Kindergarten/-hort geplant. Zwischenzeitlich sind diese Bedürfnisse von der Gemeinde jedoch so geregelt worden, dass ein Erwerb dieser Liegenschaft für öffentliche Zwecke ausser Betracht fällt. Sie wird deshalb der Dorfzone zugewiesen, damit der Eigentümer sein Verfügungsrecht ausüben kann.

Das Quartier Bot da Fiena (Waldsiedlung) ist mit Erschliessungsstrassen grundsätzlich erschlossen. Im Zusammenhang mit der Löschsicherheit hat sich nun gezeigt, dass die Zu- und Wegfahrtsverhältnisse mit den Sackgassen sehr ungünstig sind. Die Situation könnte wesentlich verbessert werden, wenn der bestehende Wald- und Fussweg im Westen als Verbindungsstück befahrbar ausgebaut werden könnte. Der dadurch entstehende Ring würde die ungehinderte Zu- und Wegfahrt gewährleisten. Das bestehende Trasseeliegt im Wald, so dass das Ausbauvorhaben ein Rodungsverfahren bedingt. Das Gesuch erfolgt gleichzeitig mit der Teilrevision.

In den Plänen ist sowohl der aktuelle Bestand als auch der Revisionsinhalt dargestellt.

4. Änderung Zonenplan Trin-Mulin

Wie auch in Trin Dorf hat sich in der Fraktion Mulin erwartungsgemäss eine kontinuierliche Bautätigkeit eingestellt. Beide Fraktionen erfreuen sich grosser Beliebtheit als Wohnort, insbesondere auch für Pendler. Demgegenüber blieb die Nachfrage nach gewerblichem Boden völlig aus. Der Standort mit den Gewerbemischzonen in Mulin liegt verkehrstechnisch für Gewerbebetriebe nicht optimal. Die in den letzten Jahren bewilligten Neubauten konnten die gewerblichen Anforderungen nur sehr knapp erfüllen. Aufgrund einer Handänderung können sie heute mindestens in einem Fall nicht mehr gewährleistet werden. Die Gemeinde ist deshalb der Ansicht, dass die noch umfangreichen Reserven an gewerblichen Bauzonen in Trin Dorf (Quadris) mit der direkten Anbindung an die Oberländerstrasse längerfristig genügen und insgesamt auch besser geeignet sind. Die beiden Mischzonen mit vorgeschriebenem minimalem Gewerbeanteil in Trin-Mulin werden deshalb in Abstimmung auf die angrenzenden Zonen und Strukturen den Dorferweiterungszonen 2 und 3 zugewiesen. Es betrifft 2'330 m² unüberbaute Bauzonen.

Änderung Baugesetz

Mit der Zonenplanänderung in Trin-Mulin entfällt die Gewerbe- und Wohnzone. Der Artikel 43 des Baugesetzes wird überflüssig. Die Streichung von Art. 43 im Baugesetz der Gemeinde Trin wird im Festsetzungsverfahren entsprechend publiziert werden.

5. Stand der Überbauung in den Bauzonen

Der Überbauungsstand der Bauzonen wurde für den bestehenden Zonenplan und aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderungen aktualisiert. In Trin-Mulin haben sich die Wohnbauzonenreserven innert 6 Jahren von 3.60 ha um 1.51 ha reduziert. Von den Gewerbemischzonen wurden 0.05 ha verbraucht. In Trin-Dorf haben sich die Wohnbauzonenreserven von 5.35 ha um 1.36 ha verringert. Diesem Verbrauch steht mit der Revisionsvorlage die Neueinzonung von 0.22 ha Wohnbauzone in Trin-Dorf (bisher 2. Nutzungsetappe) gegenüber. Im Weiteren sind 0.33 ha Reserven an Gewerbemischzonen neu den Wohnbauzonenreserven anzurechnen. In Anbetracht des Baulandverbrauchs der letzten Jahre sind diese Änderung unter dem Aspekt der

Bauzonengrösse unerheblich. Der Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage ist in den Anhängen 1 und 2 für Trin-Dorf und Trin-Mulin beigelegt. Die Baulandreserven in Trin-Digg bleiben unverändert.

6. Planungsablauf und Mitwirkung

6.1 Vorprüfungsverfahren

Die Akten wurden dem kantonalen Amt für Raumentwicklung Mitte April 2008 zur Vorprüfung eingereicht. Der Bericht vom 3. Juli 2008 ist im Anhang 4 beigelegt. Für die Streichung von Art. 43 wird eine schriftliche Beschlussvorlage erstellt.

Betreffend Schutz- und Ausgleichsmassnahmen für die genannten Trockenwiesen und –weiden (TWW) wurde anlässlich eines Augenscheins mit den Amtsleitern des Amtes für Raumentwicklung und des Amtes für Natur und Umwelt festgestellt, dass im Rahmen dieser Teilrevision keine Massnahmen notwendig sind, da die Umzonung von der zweiten Nutzungsetappe in die erste Etappe innerhalb eines vollerschlossenen Quartierplanperimeters hinreichend gerechtfertigt ist. Die Vorkehren zum gesetzlich notwendigen Schutz der TWW-Objekte ist mit der einer nächsten Revision der Ortsplanung umzusetzen.

Die geforderten Ergänzungen zum Rodungsgesuch für die neue Zufahrt in Trin-Digg werden vom Revierförster im Genehmigungsverfahren geliefert.

6.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Teilrevision wurde am 3. Juni öffentlich aufgelegt. Innert der Frist von 30 Tagen gingen diverse Wünsche und Einwände ein.

In der Folge beschloss der Vorstand folgende Änderungen (siehe auch Anhang 5):

Anstelle der Teilaufhebung der „**Neugestaltungspflicht Strassenraum**“ wird diese Festlegung im Generellen Gestaltungsplan vollständig fallengelassen. Die Gemeinde erachtet heute eine umfassende Umgestaltung in den kommenden Jahrzehnten aus finanziellen Überlegungen als unrealistisch.

Im Bereich der Parzellen NR. 3134 und 3137 wird die **Baulinie** entlang der neuen Erschliessungsstrasse im Norden aufgehoben, damit für die Erschliessung der Bauparzellen im steilen Gelände mehr Spielraum entsteht.

Die Festsetzung des bestehenden **Fussweges** in der Fortsetzung der Quartierstrasse im Westen des Siedlungsgebietes in Tignuppa soll im Zusammenhang mit den Bereinigungen des Generellen Erschliessungsplanes aufgehoben werden. Aufgrund des Quartierplanes ist die Parzelle Nr. 3155 als Fusswegverbindung vorgesehen (Verbindung zur geplanten Quartierstrasse im Bereich der Zone künftige bauliche Nutzung (W1-2.NE). Sie ist zweckmässiger und weniger aufwändig im Unterhalt. Sobald der neue Weg benützbar ist, wird die Gemeinde auf einen Weiterbetrieb des alten Weges verzichten.

Auf Antrag eines Grundeigentümers soll im Bereich der Parz. Nr. 3361 und 2213 neu die **Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen** anstelle von Landwirtschaftszone festgesetzt werden. Durch den Bezug zum Siedlungsgebiet und die tatsächliche Nutzung als Garten und Hofraum ist diese Umzonung raumplanerisch gerechtfertigt. Den Belangen des Ortsbildschutzes wird durch das bestehende und bleibende Hochbauverbot Rechnung getragen.

2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Neuerungen wurden die Änderungen und Ergänzungen zur Vorlage vom Juni am 26. September 2008 noch einmal während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Gegen die Festlegung der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen und gegen die Aufhebung des Fussweges in Tignuppa gingen Einsprachen ein. Der Gemeindevorstand kann den Argumenten jedoch nicht folgen und bleibt bei seinem Vorschlag und den vorgenannten Begründungen. Er wird die Vorlage der Einwohnerschaft gemäss Auflage vom Juni und mit den Änderungen und Ergänzungen vom September zur Beschlussfassung unterbreiten.

6.3 Beschlussfassung

Anlässlich der Einwohnerversammlung vom 12.03.09 wurden die Änderungen der Grundordnung mit Ausnahme der Aufhebung des Fussweges in Tignuppa beschlossen. Am 19.03.09 erfolgte die Publikation der Beschwerdeauflage mit Rodungsgesuch.

7. Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst folgende Bestandteile:

Plan Nr. 114.zgp1: Änderungen Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Plan Nr. 114. gepv1: Änderungen Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Änderung Baugesetz – Streichung Art. 43

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Laax, 9. April 2008/4. Februar 2009

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Grabenstrasse 1
CH-7001 Chur
Telefon +41 (0)81 257 2323
Telefax +41 (0)81 257 2142
Internet: www.are.gr.ch
E-Mail: info@are.gr.ch

Chur, 3. Juli 2008
OP 08/00221

A-POST

Gemeindevorstand
7014 Trin

Gemeinde Trin
Teilrevision der Ortsplanung, Siedlungsgebiet
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. April 2008 ersuchten Sie uns um die Vorprüfung einer Teilrevision der Ortsplanung (Siedlungsgebiet) im Sinne von Art. 12 KRVO.

In der Zwischenzeit haben wir die kantonsinterne Vernehmlassung durchgeführt. Gestützt auf die Stellungnahmen der beteiligten Ämter sowie aus Sicht unserer Fachstelle ergeben sich zu den geplanten Änderungen des Zonenplans sowie des Generellen Erschliessungsplans folgende Bemerkungen:

1. Vorhaben

1.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Die Gemeinde Trin beabsichtigt im Bereich Trin Dorf aufgrund geänderter Parzellengrenzen sowie neuer Erschliessungstrassen, die Bauzonen im Zonenplan entsprechend anzupassen. In diesem Zusammenhang sollen die Parzellen Nr. 3134 und 3137 von der 2. Nutzungsetappe (heute: Zone für künftige bauliche Nutzung) in die Wohnzone eingezont werden. Ausserdem werden die Baulinien an die geänderten resp. neu erstellten Strassenräumen angepasst.

Des Weiteren soll die Neugestaltungspflicht Strassenraum im Bereich der Parzellen Nr. 3336 und 3337 angepasst werden, um so eine bessere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

In den Fraktionen Trin Digg und Mulin sollen verschiedene Umzonungen vorgenommen werden. Dies betrifft die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und die Gewerbe- und Wohnzone (GW), die der Dorfzone (D) resp. den Dorferweiterungszonen (DE) 2 und 3 zugeteilt werden sollen.

1.2 Genereller Erschliessungsplan

Neben dem Zonenplan soll auch der Generelle Erschliessungsplan (GEP) angepasst werden. Diese Anpassung umfasst in Trin Dorf die zwischenzeitlich umgesetzten Erschliessungstrassen, die nicht mehr als „geplant“, sondern künftig als „bestehend“ eingetragen sein sollen. Ausserdem werden drei bestehende Fusswege aufgehoben und ein neuer, als Ersatz für einen der aufgehobenen, festgelegt werden.

In Trin Digg soll die Erschliessung des Quartiers Bot da Fiena verbessert werden. In Folge eines Brandfalles im Jahr 2005 hat sich gezeigt, dass die bestehende Erschliessung nicht ausreichend ist. Dies soll durch eine Weiterführung der bestehenden Sackgasse als Ringstrasse ermöglicht werden. Daher wird der eingetragene Fussweg als geplante Erschliessungsstrasse eingetragen. Da sich der Weg resp. die geplante Strasse im Wald befindet ist hierfür eine Rodungsbewilligung erforderlich.

1.3 Baugesetz

Durch die Umzonung der Gewerbe- und Wohnzone ist diese in der gesamten Zonenplanung nicht mehr vorhanden. Demzufolge ist der Art. 43 des Baugesetzes (BauG) überflüssig und soll gestrichen werden.

2. Beurteilung

2.1 Baugesetz

Die Streichung des Art. 43 BauG erfordert eine Anpassung des BauG. Lediglich die Publikation im Genehmigungsverfahren reicht nicht aus. Demgemäss ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine schriftliche Beschlussvorlage zur Streichung einzureichen.

2.2 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Die Darstellung des Zonenplans ist grundsätzlich zufriedenstellend. Geringfügige Anpassungen wurden in einem Gespräch am 3. Juli 2008 mit Ihrer Planerin, Madeleine Grob, besprochen. Die notwendigen Anpassungen werden in Hinblick auf die Genehmigung durchgeführt.

Die eingangs erwähnten Umzonungen innerhalb bestehender Bauzonen (ZöBA / GW zu D / DE) geben aus Sicht der Raumplanung im vorliegenden Fall keinen Anlass für Bemerkungen. Jedoch stellt die Einzonung der Parzellen Nr. 3134 und 3137 eine Erweiterung der Bauzone dar. Auf Seite 96 ff des Kantonalen Richtplans (KRIP 2000) werden die kumulativ zu erfüllenden Anforderungen für Erweiterungen von Bauzonen ausgeführt. Dementsprechend ist der Nachweis der Verfügbarkeit sowie des aktuellen Bedarfs zwingend notwendig. Dieser Nachweis kann in Form einer entsprechenden Vereinbarung mit den Grundeigentümern erfolgen, in denen versichert wird, dass die Grundstücke innert fünf Jahren bebaut werden.

Darüber hinaus befinden sich die TWW-Objekte 8557 und 8558 im Bereich der Parzellen Nr. 3134, 3137 resp. 3193, 3194 und 3280. Ebenfalls durch das TWW-Inventar belastet sind die Parzellen Nr. 3123, 3575, 3124, 3554 und 3183 bis 3188, die sich innerhalb der rechtsgültigen Bauzone befinden. Zum Zeitpunkt der Einzonung lag das Inventar noch nicht vor.

Im Regierungsbeschluss Nr. 56 vom 16. Januar 2001 wurde bereits bei der Totalrevision der Ortsplanung auf diesen Nutzungskonflikt hingewiesen und die Gemeinde angewiesen, im Zuge einer Revisionsvorlage diese Objekte in der Grundordnung umzusetzen. Zur räumlichen Entflechtung dieses Nutzungskonflikts ist gestützt auf Art. 29 Abs. 1 lit. a der eidg. Na-

tur- und Heimatschutzverordnung (NHV) sowie Art. 5 der Trockenwiesenverordnung (TWV) im Raum Tignuppa-Planezzas ein Vorranggebiet in Verbindung mit einem entsprechenden Baugesetzartikel (Trockenstandort Typ B) unter Beizug eines Fachberaters sowie des Amts für Natur und Umwelt (ANU) auszuweisen resp. zu erlassen. Durch verbindliche Aufwertungsmassnahmen, die in diesem Zusammenhang festzulegen sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Umzonung unter den genannten Voraussetzungen – vorbehaltlich des Bedarfs- und Verfügbarkeitsnachweises – zugestimmt werden könnte.

2.3 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Aus Sicht der Raumplanung ergeben sich zu den geplanten Änderungen des GEP keine Bemerkungen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die notwendige Rodungsbewilligung ein Rodungsplan und ein Planausschnitt mit Beschreibung der Ersatzmassnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anzufügen ist.

3. Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ist in Hinblick auf das Genehmigungsverfahren gemäss obiger Ausführungen anzupassen. Der Einzonung der Parzellen Nr. 3134 und 3137 kann nur zugestimmt werden, wenn die Verfügbarkeit sowie der Bedarf nachgewiesen sind.

Falls Sie Fragen haben sollten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Abteilung Nutzungsplanung



Linus Wild, Kreisplaner

Beilagen:

- 3 Exemplare Vorprüfungsunterlagen zurück

Kopie:

- Planungsbüro Madeleine Grob, Via Caplania, 7031 Laax
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald
- Tiefbauamt