



Kanton Graubünden

Gemeinde Trin

Teilrevision Ortsplanung

Zonenplan Trin (vereinfachtes Verfahren)

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

Ilanz, 17. September 2018

Straub AG, Ingenieure + Geoinformatiker

Via Hans Erni 15, CH-7130 Ilanz

Telefon 081 920 02 90, Telefax 081 920 02 99

info@straub-ing.ch www.straub-ing.ch



Neueste publizierte Luftbildaufnahme des Gebietes rund um die Parzelle 2885 in Trin Mulin (noch ohne Landerwerb aufgrund der Sanierung der Kantonalen Hauptstrasse). Unterdessen wurde die Parzelle neben dem betroffenen Grundstück ebenfalls bereits überbaut. Diese neuen Rahmenbedingungen sind auch in den folgenden Bildern und Plänen ersichtlich.

Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Die Gemeinde Trin	1
1.2	Ausgangslage	1
1.3	Begehren und Ziel.....	1
2	Rechtliches und Grundlagen	3
2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2	Vereinfachtes Verfahren bei Ortsplanungsrevisionen	3
2.3	Weitere Grundlagen.....	3
3	Interessenabwägung und Massnahmen	5
3.1	Änderung Zonenplan	5
4	Verfahren	8
4.1	Mitwirkung.....	8
4.2	Gemeindevorstandsentscheid und Beschwerdeaufgabe.....	8

Impressum

Projekt:	TEILREVISION ORTSPLANUNG Im Zonenplan soll die Anordnung der Bauzone im vereinfachten Verfahren optimiert werden, damit ein ansprechender Neubau entstehen kann.
Auftraggeber:	AuerArchitekten AG, Reichsgasse 71, 7000 Chur
Start der Planung:	02.02.2018
Verfasser des Berichtes:	STRAUB AG; Daniel Sigron und Kurt Pfenninger
Stand:	Beschlossen vom Gemeindevorstand 1.0 (die gelb hinterlegten Lettern und Kapitel werden dem Projektstand entsprechend aktualisiert)

1 Einführung

1.1 Die Gemeinde Trin

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

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

1.2 Ausgangslage

Im Jahre 2013 wurden in der Ortsplanung der Gemeinde Trin die Gefahrenzonen teilrevidiert. Insbesondere aufgrund der Änderungen der roten Gefahrenzone durch die Val Trimosa im Siedlungsgebiet von Trin Mulin entstand jedoch eine für eine dichte Überbauung schlecht geeignete Bauzonenfläche auf der Parzelle 2885. Die Eigentümer der Parzelle 2885 gelangten deshalb an das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) und baten um eine Neubeurteilung respektive auf eine Feldbegehung mit exakter Festlegung der roten Gefahrenzone. Das AWN kam diesem Begehren nach und die Gefahrenzonen wurden über das gesamte Gemeindegebiet hinweg von der Gefahrenkommission des AWN überprüft. Im Februar 2018 wurden die überarbeiteten und aktualisierten Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission des AWN von den zuständigen Fachleuten unterzeichnet.

1.3 Begehren und Ziel

Aufgrund der Anpassungen der Gefahrenzonenpläne des AWN und im Hinblick auf eine verdichtete Siedlungsentwicklung ist die momentane Bauzonenfläche auf der Parzelle 2885 schlecht angeordnet. Damit die Bauzone die Baureife erlangen kann, ist somit eine Neuordnung der Bauzonenfläche auf der Parzelle 2885 notwendig. Diese Revision im vereinfachten Verfahren (siehe spätere Kapitel) nimmt sich dem Thema Gefahrenzonenanpassung sowie der Neuordnung der Bauzonenflächen auf der Parzelle 2885 an.

2 Rechtliches und Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

2.2 Vereinfachtes Verfahren bei Ortsplanungsrevisionen

Im Kanton Graubünden können gemäss Artikel 48 Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind. Im vorliegenden Fall kann eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG und gemäss Einschätzung im Merkblatt der Bündler Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) bejaht werden, da die Bauzonenfläche auf der Parzelle 2885 nur neu angeordnet wird (keine Änderung der Grösse der Bauzonenfläche und Umlagerung einer Bauzonenfläche von lediglich 75m²). Möglich macht diese Neuordnung der Bauzonenfläche eine Änderung des Gefahrenzonenplanes des AWN.

2.3 Weitere Grundlagen

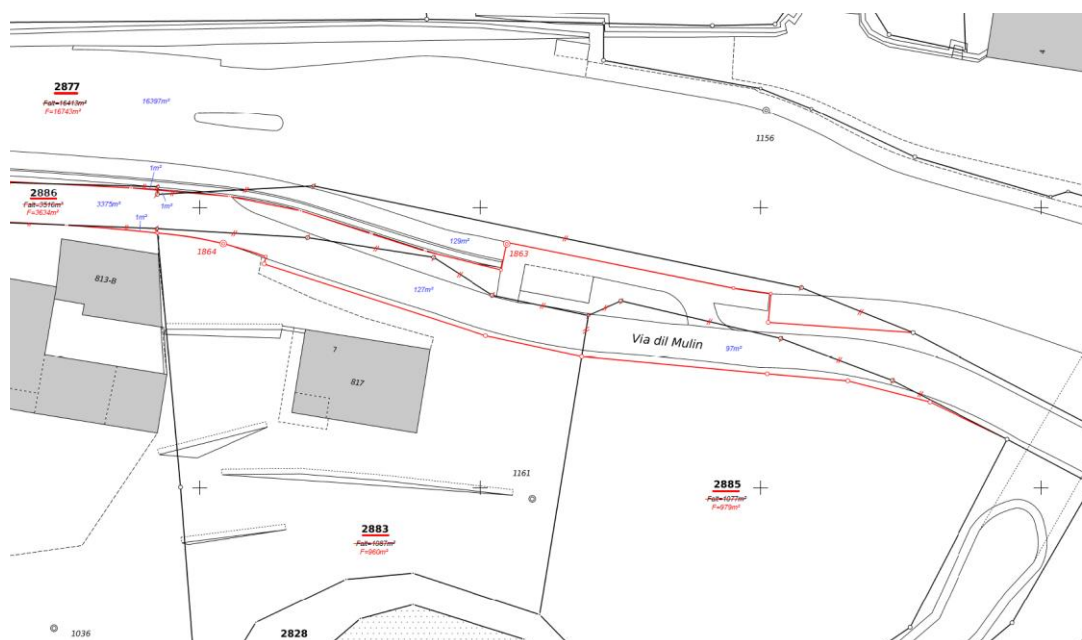
Gefahrenzonenplan des AWN (für Behörden rechtsverbindlich)

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

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

Sanierung Kantonale Hauptstrasse (Landerwerb)

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



Ausschnitt Mutationsplan im Gebiet Val Trimosa (unbekannter Massstab)

Sachpläne und Kantonale sowie Regionale Richtpläne

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

Rechtskräftige Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Trin wurde letztmals im Jahre 2001 totalrevidiert. Seither wurden sukzessive und wo der Bedarf bestand einige kleinere Teilrevisionen ausgeführt. Eine neuerliche Totalrevision der Ortsplanung wird angegangen, sobald der Kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung angepasst sowie vom Bund genehmigt ist und somit die Leitplanken gesetzt sind. Die vorliegende Revision im vereinfachten Verfahren kann diesen Termin nicht abwarten.

3 Interessenabwägung und Massnahmen

3.1 Änderung Zonenplan

3.1.1 *Interessenabwägung*

Bundesebene

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

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

Kantons- und Regionsebene

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

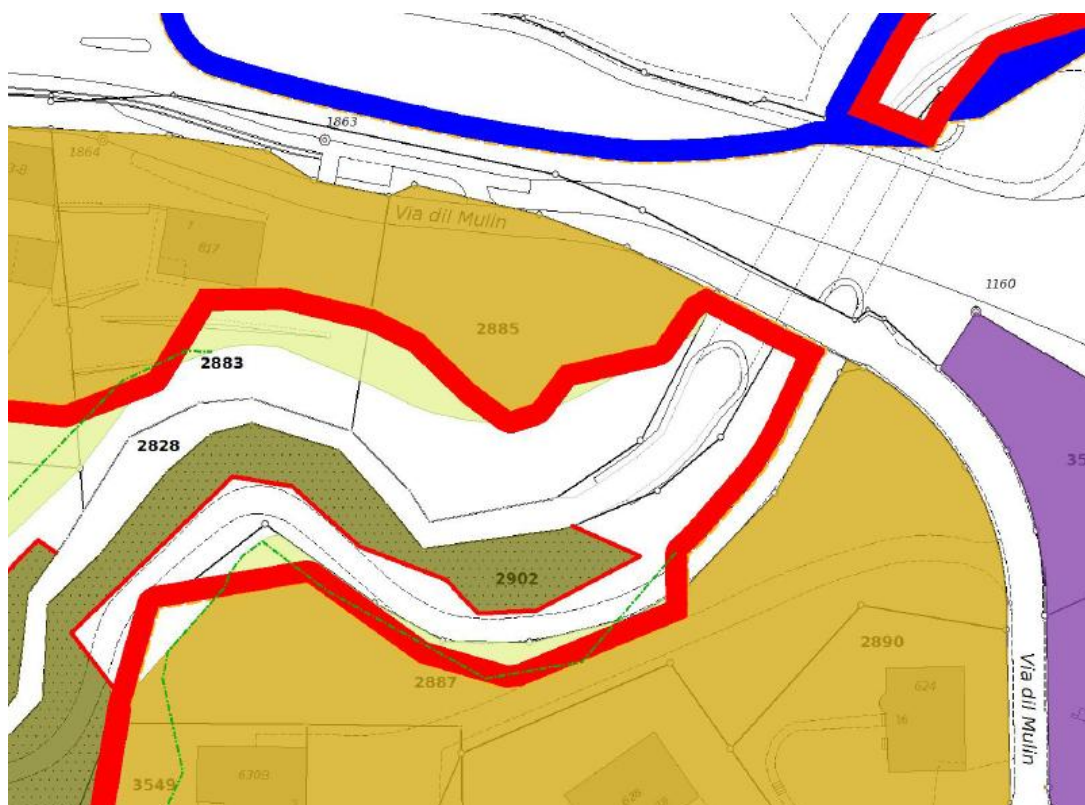
Gemeindeebene

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

Weitere Interessen

Nicht zuletzt sind auf der Parzelle 2885 keine Inventare tangiert und diese ist auch nicht bestockt. Landwirtschaftlich wird zurzeit die gesamte Parzelle genutzt, wobei ein Teilbereich der Bauzone zugeordnet ist und somit der Überbauung zugeführt werden sollte. Der Gewässerabstand von 10m (gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung) innerhalb der Bauzone wird vom geplanten Neubau eingehalten, wobei dieser erst beim definitiven Bauseuch geprüft werden kann. Ebenso gelten die Aussagen zum Gewässerabstand für den Waldabstand.

Weitere und oben noch nicht beschriebene Interessen wurden mit der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe ermittelt, wobei keine Eingaben oder Bemerkungen angebracht wurden.

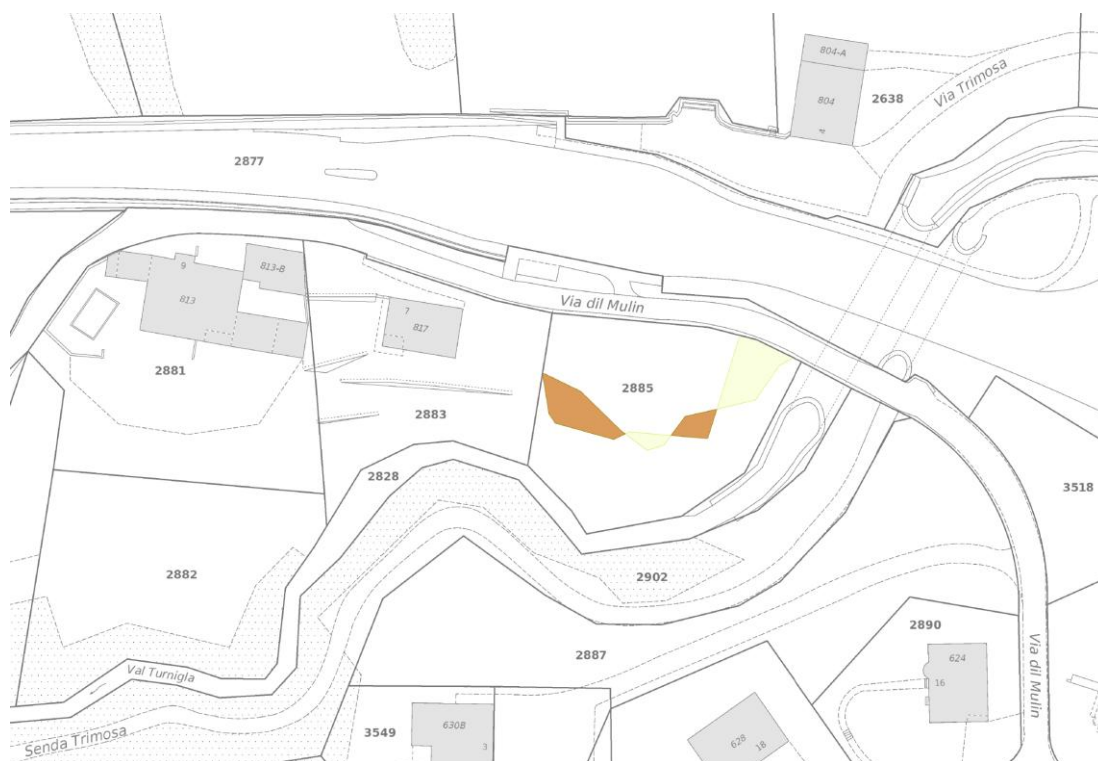


Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Trin Mulin im Gebiet Val Trimosa mit alter Parzellierung und Situationsdarstellung (unbekannter Massstab)

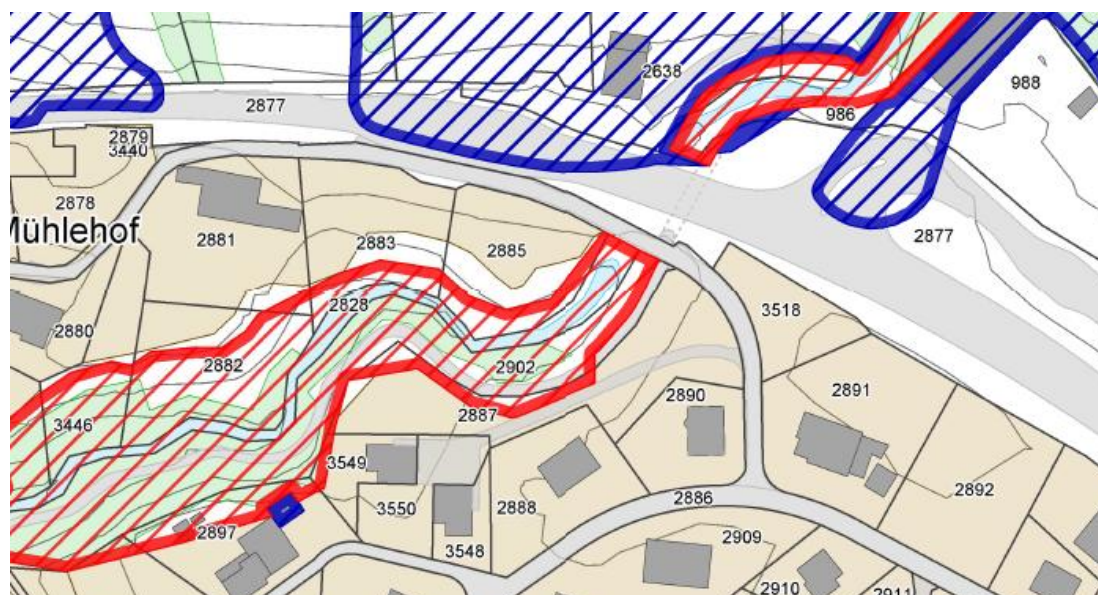
3.1.2 Festlegungen im Zonenplan

Die Parzelle 2885 im Dorfteil Trin Mulin im Gebiet der Val Trimosa liegt laut dem zurzeit rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde im nördlichen Teil in der Bauzone (458m² Dorferweiterungszone 2). Im mittleren Teil der Parzelle 2885 ist ein Streifen der Landwirtschaftszone und wegen der im Zonenplan festgelegten roten Gefahrenzone ist der südliche Teil der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

Durch die Änderung und Anpassung der Gefahrenzone auf dem Felde unter der Leitung der Gefahrenkommission des AWN kann nun die Dorferweiterungszone 2 kompakter und geradliniger festgesetzt werden (siehe nachfolgendes Bild und Plan in der Beilage). Mit dieser Neuordnung der Bauzone kann ein ansprechender und die Bauzone ausnutzender Neubau realisiert werden. Ansonsten sind auf der Parzelle 2885 keine weiteren Zonenänderungen oder Festlegungen vorgesehen.



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



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

4 Verfahren

4.1 Mitwirkung

Im Winter 2018 wurden der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie der Plan für die Revision der Ortsplanung im vereinfachten Verfahren erarbeitet (in Abstimmung mit dem ARE GR). Um weitere oder in diesem Bericht noch nicht beachtete öffentliche und private Interessen zu eruieren, wurde die Bevölkerung mit einbezogen und der Mitwirkungsprozess gestartet. Die Mitwirkungsaufgabe dieser Planungsmittel und somit die Möglichkeit zur Mitwirkung der Bevölkerung fand ab dem 23. März 2018 während 30 Tagen statt (keine Ein-gaben oder Bemerkungen).

4.2 Gemeindevorstandsentscheid und Beschwerdeaufgabe

Am 01.05.2018 wurden die Planungsmittel vom Gemeindevorstand gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG beschlossen und verabschiedet (siehe Protokollauszug in Beilage 2). Die Beschwerdeaufgabe ihrerseits fand im Sommer 2018 während mindestens 30 Tagen statt (keine Beschwerden).

Ilanz, 17.09.2018

Straub AG / Daniel Sigron