



Kanton Graubünden

Gemeinde Trimmis

Revision Ortsplanung

Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Trimmis

Kontaktperson: Frau Alice Gadiant, Gemeindeschreiberin
7203 Trimmis

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2011 / März 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	4
2	Vorgehen	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Vorprüfung	4
2.3	Mitwirkungsverfahren	6
2.4	Beschlussfassung	6
2.5	Beschwerdeauflage	7
3	Baugesetz	7
3.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	7
3.2	Bemerkungen zu einzelnen Artikeln im Baugesetz	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Baugesetz der vormaligen Gemeinde Trimmis stammt hauptsächlich aus dem Jahre 1989/ 1990 (RB vom 26. März 1990). Das Baugesetz wurde in den folgenden Jahren mehrmals teilrevidiert. Im Jahre 2006 wurden im Baugesetz hinsichtlich der neuen übergeordneten Gesetzgebung (KRG/KRVO) Bestimmungen gestrichen, ergänzt, oder mit Vermerken versehen (13. Juni 2006). Eine letztmalige Anpassung erfolgte im Jahre 2009 (von der Gemeinde beschlossen am 16. Dezember 2008).

Die ehemalige Gemeinde Says beschloss ihr Baugesetz an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1994, welches am 5. September 1995 mit RB Nr. 2318 von der Regierung genehmigt wurde.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Am 1. Januar 2008 fusionierten die Gemeinden Trimmis und Says zur neuen Gemeinde Trimmis. Die Baugesetze der beiden ehemaligen Gemeinden haben verschiedene Stände und teilweise verschiedene Inhalte.

Die Baugesetze sind mittlerweile über 15 Jahre alt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen resp. dem übergeordneten Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG). In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen. Die Baugesetze werden zusammengeführt dem übergeordneten Recht angepasst und gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden neu strukturiert.

2 Vorgehen

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Revision des Baugesetzes wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 23. Februar 2011 äusserte sich das ARE gestützt auf die Stellungnahmen der beteiligten Ämter zur vorliegenden Revision. Grundsätzlich wird die Revision überwiegend positiv beurteilt. Zu einzelnen Artikeln werden Empfehlungen und Hinweise angebracht, auf welche im Folgenden kurz eingegangen wird:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Allgemeine Bemerkungen</i> Nebst dem Baugesetz seien auch die Nutzungspläne von Trimmis und Says zusammenzuführen und zu aktualisieren.	In einem ersten Schritt sollen die baugesetzlichen Grundlagen zusammengeführt werden. Die Aktualisierung der Nutzungspläne ist vorgesehen, wird aber zu einem späteren Zeitpunkt separat durchgeführt.
<i>Art. 7, Bauberatung</i> Die Bauberatung sei für die Dorfkernzone, die Dorfzone und Erhaltungszone obligatorisch zu erklären. Der Abbruch historischer Bauten dürfe nur in Abstimmung mit der DP vorgenommen werden. Es wird empfohlen, die Erstberatung zu Lasten des Bauwesens zu verbuchen.	In der Erhaltungszone unterliegen sämtliche Bauvorhaben bereits durch das KRG der Gestaltungsberatung. Eine Bestimmung über historische Bauten in der Dorfkern- und Dorfzone erachtet die Gemeinde als nicht zielführend, da die betroffenen Bauten nicht explizit bekannt sind. Der Artikel wird deshalb belassen. Da die Bauberatung lediglich für erhaltenswerte Bauten obligatorisch ist, wird auf die Übernahme der Kosten für die Erstberatung verzichtet.
<i>Art. 13, Zonenschema</i> 1.) Die Forstwirtschaftszone gibt es nicht mehr im Baugesetz (Gemäss KRG gibt es keine Forstwirtschaftszone mehr). Die Einträge im Zonenschema und den Zonenplänen sei entsprechend zu entfernen. 2.) Die Erhaltungszone sei mit einer ES III ins Zonenschema aufzunehmen. 3.) In der Lagerzone sei auf eine ES Zuordnung zu verzichten, wenn keine Lärmempfindlichen Räume vorhanden sind.	Die Anträge des Kantons wurden berücksichtigt und die Planungsmittel entsprechend angepasst.
<i>Art. 15, Hofstattrecht</i> Abs. 5 sei durch Art. 14 Abs. 3 MBauG zu ersetzen.	Die Bestimmung des MBauG wurde übernommen.
<i>Art. 18, Gebäude- und Firsthöhe</i> Die Bestimmung sei auf die IVHB abzustimmen.	Die IVHB wird im Baugesetz konsequent berücksichtigt.

<i>Art. 24, Dorfzone</i> Für die Dorfzone wird empfohlen die Bestimmung aus Art. 26 Abs. 2 (gute Eingliederung etc.) zu übernehmen.	Mit Vorbehalt betreffend Dacheinschnitten wurde die Bestimmung übernommen.
<i>Art. 38, Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit.</i> Der Artikel sei nur in Kombination mit der Festlegung im Zonenplan genehmigungsfähig.	Ein entsprechender Artikel wird erst bei Bedarf ins Baugesetz aufgenommen und vorläufig weggelassen.
<i>Art. 46 und 47, Erschliessungsanlagen</i> Für die verschiedenen Verkehrsträger hat die Gemeinde Trimmis im Erschliessungsplan Festlegungen, welche auch entsprechende Bestimmungen im BauG verlangen würden (Art. 71-75 MBauG).	Im Sinne eines möglichst kompakten Baugesetzes verzichtet die Gemeinde auf eine ausführliche Bestimmung gemäss Musterbaugesetz.
<i>Art. 63, Lagerplätze</i> Auf Art. 63 BauG ist zu verzichten, da unklar und evtl. dem übergeordneten Gesetz entgegenstehend.	Auf den Artikel wird gemäss Empfehlung des ARE verzichtet.
<i>Art. 66 Abs. 5, Zu- und Ausfahrten</i> Die Neigung von Rampen solle 12% nicht übersteigen.	Da sich die Neigung auch auf gedeckte Rampen bezieht, wird die maximale Neigung von 15 % beibehalten.

2.3 Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 23. Dezember 2011 bis 21. Januar 2012. Die öffentliche Auflage diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden vom Gemeindevorstand behandelt. Aufgrund der eingegangenen Wünsche und Anträge wurde jedoch keine Anpassungen vorgenommen.

2.4 Beschlussfassung

Das Baugesetz wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. März 2012 mit geringfügigen Ergänzungen angenommen.

Die Ergänzungen sind:

- Art. 7, 2.: ~~Die Bauberaterin oder der Bauberater darf nicht in der Gemeinde Trimmis wohnhaft sein.~~ => gestrichen
- Art. 31, 1.: Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Produktions-, ~~Dienstleistungs-~~ und Lagerbetriebe bestimmt.=> ergänzt
- Art. 34, 3.: Beim Vorliegen überwiegender öffentlicher oder privater Interessen, so namentlich für landwirtschaftliche Betriebs- ~~und Boden~~verbesserungen ... => ergänzt
- Art. 76, 1.: Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der ~~Selbst~~Kosten übernehmen. => angepasst

Gestützt auf die Titelbezeichnung in Art. 35 wird die Legende im Zonenplan 1:2000 und 1:10'000 wie folgt angepasst: ~~Zone für Flussraumaufweitungen~~ wird neu als *Zone für ökologische Aufwertung* bezeichnet. Dazu wurde parallel zur Beschwerdeauflage das öffentliche Mitwirkungsaufgabe für Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) publiziert. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage des Baugesetzes erfolgt vom 30. März 2012 bis 30. April 2012 (30 Tage).

3 Baugesetz

Die bestehenden Baugesetze Trimmis und Says aus den Jahren 1990 und 1994 wurden zusammengelegt und in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet sowie an das übergeordnete Recht resp. an die neuen Festlegungen in der Nutzungsplanung angepasst. Das Baugesetz wurde neu und übersichtlich strukturiert. Einzelne Bestimmungen wurden teilweise neu formuliert und vereinfacht.

3.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Das Baugesetz berücksichtigt die Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Bezüglich der Höhendefinitionen wird sowohl die Fassadenhöhe als auch die Gesamthöhe definiert. Um Nachteile in der Bemessung bei Gebäuden in Hanglagen zu vermeiden, wird der sogenannte z-Zuschlag eingeführt (vgl. Art. 18 BauG). Dieser Zuschlag wird nötig, da bei der Bemessung der Fassadenhöhe (vormals Gebäudehöhe) gemäss IVHB nicht die mittlere Höhe der Hauptgebäudeecken, sondern die höchste Fassade massgebend ist.

3.2 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln im Baugesetz

Die Eigenheiten der Baugesetze der beiden Ortsteile wurden soweit möglich und notwendig in den neuen Bestimmungen berücksichtigt. Bisherige Bestimmungen, welche zwischenzeitlich durch das übergeordnete Recht (KRG, KRVO) abgelöst sind, wurden konsequent nicht mehr ins Baugesetz aufgenommen. Vereinzelt wurden Verweise auf die übergeordnete Gesetzgebung angebracht.

Bemerkungen zum total revidierten Baugesetz ergeben sich insbesondere in folgenden Punkten:

- **Art. 2 Regionale Zusammenarbeit:** Die Gemeinde verschafft sich die Möglichkeit, gewisse Aufgaben dem Regionalverband zu übertragen (Entscheidungskompetenz verbleibt bei Gemeinde).
- **Art. 3 Boden- und Baulandpolitik:** Die Gemeinde regelt die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland sowie die Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen.
- **Art. 6 Planungskommission:** Bei wichtigen Planungsvorhaben bestellt der Gemeindevorstand neu eine Planungskommission.
- **Art. 10 Regelbauweise:** Nebst dem Mass der Nutzung gemäss Zonenschema werden zusätzlich die Begriffe und Messweisen der IVHB als verbindlich erklärt.
- **Art. 11 Abweichungen von der Regelbauweise:** Abweichungen von der Regelbauweise sind bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher Energieeffizienz sowie im Rahmen von Folgeplanungen möglich. Des weiteren können Grundstücke über 3000 m² Grundfläche bei guter Gestaltung ebenfalls einen AZ-Bonus beanspruchen.
- **Art. 13 Zonenschema:** Die AZ in den Gewerbezonnen wurde von 0.8 auf 1.0 angehoben.
- **Art. 16 Ausnützungsziffer:** Die Definition der AZ ist seit Oktober 2011 in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) enthalten. Das Baugesetz enthält lediglich noch eine ergänzende Bestimmung zur KRVO betreffend Unterschreitungen der AZ.
- **Art. 23 Dorfzone Obere Quadera A und B:** In Abs. 2 wurden neu Gartenhäuschen ausserhalb der Baufelder aufgenommen.
- **Art. 27 Erhaltungszone:** Die Bestimmung zu den Erhaltungszone wurde weitgehend aus dem Baugesetz von Says übernommen. Zusätzlich wurden neu Bestandteile der Anwendungspraxis von Says ins Baugesetz übernommen. Für weitergehende Gestaltungsanweisungen wie sie in Says ausserhalb des Baugesetzes ebenfalls vorbestanden waren, kann die Gemeinde konkrete Gestaltungsvorschriften erlassen. Diese Bestimmungen erfolgen in Ergänzung zu Art. 31 KRG.

- **Art. 53 Dächer:** Ausserhalb der Dorf- und Dorfkernzone sind neu auch Pult und Flachdächer erlaubt.

Chur, 27. März 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa