



Sitzung vom

3. März 2026

Mitgeteilt den

4. März 2026

Protokoll Nr.

151/2026

Gemeinde Trin

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Trin beschlossen an Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Dorf/Digg
- Zonenplan 1:2000 Mulin
- Zonenplan 1:2000 Isla Bella
- Zonenplan 1:5000 Trin Süd
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Trin Nord
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf/Digg
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Mulin
- Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Trin Süd
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Dorf/Digg
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Mulin
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung 1:5000 Trin Süd
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 Trin Nord
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf/Digg
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Mulin
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:5000 Trin Süd

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Trin die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 2. Juli 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom Dezember 2020
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 2. Oktober 2023, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 26. März 2024, Stand nach der Revision
- Struktur- und Dorfbildanalyse sowie Liste Objektschutz
- Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
- Plan Ein-, Um- und Auszonungen 1:2000 Dorf/Digg
- Plan Ein-, Um- und Auszonungen 1:2000 Mulin
- Plan Auszonungsflächen 1:2000 Dorf/Digg
- Plan Auszonungsflächen 1:2000 Mulin
- Übersicht Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung 1:2000 Dorf/Digg
- Übersicht Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung 1:2000 Mulin
- Bericht Struktur- und Dorfbildanalyse vom 25. Oktober 2023
- Übersichtsliste Objektschutz vom 17. Oktober 2023
- Bericht Atragene Aue von nationaler Bedeutung Ruinaulta (A-385), Grundlagen für eine Detailabgrenzung des Auenperimeters vom 13. Oktober 2023
- Plan Überprüfung Auenperimeter Ruinaulta 1:2500 vom 13. Oktober 2023
- Plan Abgrenzung Naturschutzzone – Aue Ruinaulta 1:10 000
- Bericht Detailabgrenzung Aue Ruinaulta vom 14. Mai 2024
- Bericht Ermittlung Gewässerraum vom 14. Mai 2024
- Liste Natur- und Kulturgüter vom 26. Februar 2024
- Plan Waldfeststellung Übersicht 1:2000
- Plan Abstimmung der Trockenstandortzone mit dem Meliorationsprojekt 1:5000
- Auswertung Vorprüfung vom 16. Oktober 2023
- Behandlung Mitwirkungseingaben vom 22 März 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 28. Juni 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Juni 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 28. Juni 2024. Es gingen drei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2024 ersuchte die Gemeinde Trin um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der RPV traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Bau- landhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwert- ausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsent- wicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP- S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlos-

sen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Trin bildet die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Trin die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 4311 m² vergrössert (ca. 4325 m² Wohnzone, 10 400 m² Mischzone und ca. – 10414 m² Zentrumszone). Weiter wurden im Generellen Gestaltungsplan Freiflächen gesichert und Ortsbildschutzbereiche festgelegt. Die Revision des kommunalen Baugesetzes (BauG) umfasst insbesondere die Mindestausschöpfung der zulässigen Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen in allen Bauzonen (Art. 21 BauG), wodurch eine dichtere Nutzung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 10 BauG). Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es

ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Imboden übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

- **Hauptthema:** Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- **Schwerpunkte:** Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde Trin hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand Dezember 2020). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Trin hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 432 m² (6834 m² – 7266 m²) verkleinert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Trin ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-18) eine Gemeinde mit mutmasslich richtig dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte «**B-Gemeinde**», welche die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil zu halten und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2-12ff.). Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde Trin diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbebezonenflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden. Hierbei sollen Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben.

Ob die Gemeinde Trin diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Imboden

Der regionale Richtplan Siedlung und Verkehr wird derzeit erarbeitet. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Inhalte des regionalen Richtplans Imboden. Insbesondere die Innenentwicklung bzw.

der Verzicht auf Erweiterungen des Siedlungsgebiets stimmt mit der regionalen Ebene überein. Einzelne im regionalen Richtplan vorgesehene Festlegungen wurden im Bereich Verkehr nicht umgesetzt. Diese können allerdings auch zu einem späteren Zeitpunkt in die Nutzungsplanung einfließen.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 21. Juni 2024 von der Gemeinde Trin verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte BauG der Gemeinde Trin ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Naturschutzzone Ruinaulta – Art. 38 BauG

Art. 38 Abs. 2 BauG enthält eine neue Bestimmung zu Pflegeeingriffen innerhalb der extensiven Unterhaltszone von Eisenbahnanlagen in der Naturschutzzone (NS) Ruinaulta.

Die Bestimmung stützt sich auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_595/2018 vom 24. März 2020 (BGE 146 II 347), wonach der Unterhalt in der extensiven Unterhaltszone (Korridor 7 bis 20 m ab Gleisachse) auf die optimale Stabilität der Vegetation auszurichten ist. Demnach ist die Höhe der Gehölze in diesem Bereich so zu beschränken, dass sie bei allfälligem Umkippen das Schotterbett nicht erreichen können. Die hierfür erforderlichen Eingriffe führen zu Auflichtungen, was gemäss Faktenblatt 10 «Auen und Waldbewirtschaftung» (Auendossier: Faktenblätter,

Auenberatungsstelle Bern/Bundesamt für Umwelt [Hrsg.], 2001-2008) im Sinne der Schutzziele für Auen sein kann.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Pflegeeingriffe in einer NS generell mit der nötigen Zurückhaltung und der grösstmöglichen Sorgfalt ausgeführt werden müssen.

3. Gestalterische Einheit der Aussenräume – Art. 44 und 47 BauG

Um die im BauG geforderte gestalterische Einheit der privaten und öffentlichen Aussenräume (Art. 44 und Art. 47 BauG) umsetzen zu können, wird der Gemeinde empfohlen, ein Gestaltungskonzept als Grundlage zu erarbeiten. Alternativ müsste eine kontinuierliche Begleitung durch die Gestaltungsberatung gesichert sein.

4. Verkehrsanlagen – Art. 61 BauG

Der revidierte Art. 61 Abs. 2 BauG weist folgenden Wortlaut auf: «Grundstücke, welche für Verkehrsanlagen benötigt werden, können durch die Gemeinde enteignet werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht.¹ (Fussnote 1: Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG)». Diesem Wortlaut entsprechend wird der Gemeinde ein pauschales Enteignungsrecht eingeräumt. Gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG ist das Enteignungsrecht jedoch lediglich auf *projektierte und für die Enteignung vorgesehene Strassen und Wege* anwendbar. Demzufolge widerspricht Art. 61 Abs. 2 (erster Satz) BauG der kantonsrechtlichen Vorgabe. Diesbezüglich beantragte die Gemeinde mit Stellungnahme vom 25. März 2025 die Genehmigung der Bestimmung in der beschlossenen Formulierung. Mit dem zweiten Satz von Art. 61 Abs. 2 BauG sowie mit dessen Fussnote sei hinreichend klargestellt, dass sich der erste Satz nur auf projektierte Anlagen beziehe. Hierbei übersieht die Gemeinde, dass sich der zweite Satz der Bestimmung lediglich auf das Verfahren, nicht aber auf den Tatbestand bezieht. Folglich vermag die Begründung der Gemeinde nicht darüber hinwegzuhelfen, dass der erste Satz von Art. 61 Abs. 2 BauG gegen das kantonale Recht verstösst. Auch der Hinweis auf die Fussnote vermag diesen Mangel nicht zu beheben. Eventualiter beantragt die Gemeinde folgende Präzisierung von Art. 61 Abs. 2 BauG im Sinne einer direkten Korrektur durch die Regierung: «Grundstücke, welche für Verkehrsanlagen benötigt werden, können durch die Gemeinde *nach Massgabe von Art. 97 KRG* enteignet werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht.» Mit dieser Ergänzung ist hinreichend klargestellt, dass es sich hier nicht um

ein pauschales Enteignungsrecht handelt. Dem Eventualantrag kann somit stattgegeben und Art. 61 Abs. 2 Satz 1 BauG entsprechend mittels direkter Korrektur ergänzt werden.

Im Übrigen gibt das am 21. Juni 2024 beschlossene BauG zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Dorf/Digg

Zonenplan 1:2000 Mulin

Zonenplan 1:2000 Isla Bella

Zonenplan 1:5000 Trin Süd

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Trin Nord

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a – e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

1.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen BZK auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

1.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Trin bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 3705 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen und umgekehrt) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund + 6859 m²
- **Einzonung** (Nichtbauzone in WMZ) von gesamthaft rund + 1157 m²

In der Summe beträgt die **Rück- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund + 4311 m² (1157 m² + 6859 m² – 3705 m²). Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit geschaffene WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist.

1.2.2. Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer [AZ], Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner [EW] ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die

Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche EW in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur BZK ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario «hoch».

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

1.2.3. WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK Trin vom 2. Oktober 2023 entsprechen die überbauten WMZ (33,16 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (3,88 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 242 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- AZ gemäss revidiertem BauG (AZ 1, in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2037: 55 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 20 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Berechnung der Gemeinde

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass in den vergangenen Jahren das Bevölkerungswachstum bei ca. 1,8 % gelegen habe. Weiter gingen die aktuellen Prognosen aus dem Jahr 2022 von einem geringeren Wachstum aus. Angesichts der ungebrochenen Nachfrage und Zuwanderung gehe die Gemeinde von einem Wachstum von ca. 1 % aus. Ferner schätzt die Gemeinde die Mobilisierbarkeit überbauter Flächen als gering ein und rechnet hier mit 20 %. Sie begründet dies mit den baulichen Strukturen, die von vielen privaten Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt sei. Im Ergebnis überstiegen die rechnerischen Bauzonenkapazitäten zwar den prognostizierten Bedarf, hierbei schlugen aber vor allem die diversen Massnahmen zur Forcierung der

Innenentwicklung, insbesondere die Um- und Aufzonungen, zu Buche. Eine eigentliche Erweiterung des Siedlungsgebiets finde nicht statt. Die als Einzonung taxierten Planungsmassnahmen seien vielmehr vor allem technischer Natur und bestünden hauptsächlich aus Anpassungen der Zonentypen beziehungsweise der Zonierung an bisherige Nutzung sowie aus Grenz- und Zonenbereinigung u.a. infolge Wegfalls der Gefahrenzone (vgl. PMB, Kap. 5.2 und 7).

c) Beurteilung WMZ-Kapazitätsreserve

Wie ausgeführt, operiert die auf Richtplanebene entwickelte Berechnungsweise der Übersicht BZK mit Annäherungs- und Durchschnittswerten, welche von den Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung zu konkretisieren sind. Die im PMB vorgebrachten Überlegungen kommen diesem Konkretisierungsauftrag hinreichend nach. Das Zusammenspiel der Vorgaben zu Verfügbarkeit, Auf- und Umzonungen sowie Verlagerungen von Bauzonen überzeugt in diesen Fragen.

1.3. Prüfung der WMZ-Mobilisierung

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Die Gemeinde Trin hat für die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven in Art. 10 Abs. 2 BauG eine Überbauungsfrist von acht Jahren angesetzt. Dies entspricht dem gesetzlichen Maximum (Art. 19g Abs. 2 KRG). Davon sind gemäss Anordnungen in den Zonenplänen im Wesentlichen unüberbaute Bauzonenreserven betroffen. Unternutzte Grundstücke hingegen wurden nur insofern berücksichtigt, als sie eigenständig überbaubare Teilflächen aufweisen. Damit hat die Gemeinde Massnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven im Sinne des KRIP-S eingeführt.

1.4. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Trin den Anforderungen des RPG Rechnung trägt. Die Planung kann in dieser Hinsicht genehmigt werden.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in der Objektliste des KRIP-S als «Gemeinde mit bereinigten WMZ und eingeführter Baulandmobilisierung» nachgeführt. Das ARE wird mit der entsprechenden Nachführung der Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Trin beauftragt.

2. Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i Abs. 1 des KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 19i Abs. 5 KRG sind Einzonungen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, jedoch nicht mehrwertabgabepflichtig.

Die vorgesehene Einzonung der Grünzone (Nichtbauzone) auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 3034 in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der dort bereits bestehenden Trafostation. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Demzufolge bezweckt die Einzonung die unmittelbare Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe, weshalb diese von der Mehrwertabgabepflicht befreit ist.

3. Natur und Landschaft

Bei der Landschaftsschutzzone (LS), der NS und der Trockenstandortzone (TS) stützt sich die Gemeinde weitgehend auf die Inventardaten des Kantons. Bei den beiden Trockenstandorten Nrn. 8182 und 8165, beide von regionaler Bedeutung, wurde die TS aufgrund der Biotoperhebung vom Büro Trifolium von der Inventarabgrenzung abweichend abgegrenzt. Beide Abgrenzungen sind plausibel und entsprechen auch weitgehend den Vertragsperimetern.

Innerhalb des Bezugsgebiets der Melioration verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung der Objekte von lokaler Bedeutung; dies betrifft ausschliesslich Trockenwiesen und -weiden (TWW). Die Begründung im PMB, wonach deren Sicherung im Rahmen der Melioration erfolge, ist stichhaltig. Zudem kommen die entsprechenden TWW (mit Ausnahme von zwei TWW-Objekten von lokaler Bedeutung) in einer LS resp. erhaltenswerten Natur- und Kulturlandschaft (Art. 48 BauG) zu liegen; dies gilt im Übrigen auch für die beiden nicht, resp. nicht vollständig umgesetzten übrigen Biotope (ueb) Objekt-Nrn. ueB-1530 «La Foppa» und ueB-133 «Quadris».

Für die nationalen Biotope liegen die Detailabgrenzungen vor. Laut PMB wurden «NS, welche sich mit befestigten Strassen überlappen, im Bereich der Strassen von der NS ausgenommen» (PMB, S. 42). Soweit feststellbar betrifft dies jedoch nur die TS und nicht die NS. Das «Ausschneiden» von Strassen mit einer vollflächigen Versiegelung aus der TS ist zulässig, jedoch keine Voraussetzung für die Gewährleistung des Stassenunterhalts oder deren Erneuerung. Hierfür entscheidend ist vielmehr, dass die Strasse im Generellen Erschliessungsplan festgelegt ist. Bei der Zufahrtsstrasse nach Trin Digg und ins Gebiet Coma überlagert die TS die Strasse nach wie vor. Der Gemeinde wird empfohlen, im Interesse der Einheitlichkeit der Darstellung die fraglichen Überlagerungen bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu bereinigen.

Speziell zu würdigen ist die Detailabgrenzung für das Auenobjekt A-385 «Ruinaulta» von nationaler Bedeutung. Diese erfolgte im Rahmen einer Feldbegehung am 9. Mai 2023 unter Beisein der Gemeinde, der Rhätischen Bahn, des beauftragten Ökobüros atragene und des Amtes für Natur und Umwelt (ANU). Gemäss den bundesgerichtlichen Vorgaben (BGE 146 II 347) wurde eine seitliche Ausdehnung des intensiven

Unterhaltstreifens von 7 m ab Gleisachse sowie von 2 m zu Ingenieurbauten als nicht zum schutzwürdigen Lebensraum gehörend eingestuft und entsprechend auch nicht mit der NS überlagert. Soweit keine bestehenden Wuhre als fixe Grenzen für die Auendynamik feststellbar waren, erfolgte die Detailabgrenzung entlang der sichtbaren Geländekanten, jedoch nur soweit es sich um keine aktiven Erosionskanten des Auengebiets handelt. In diesen Bereichen wurde die Detailabgrenzung zugunsten der Auendynamik auf die Parzellengrenze zurückgesetzt. Gegenüber der Auenfläche im Bundesperimeter resultiert aus der Detailabgrenzung eine leicht positive Flächenbilanz (+ 80 m²). Die Projektidee eines durchgehenden Wanderwegs durch die Ruinaulta wurde bei der Detailabgrenzung nicht mitberücksichtigt.

Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (AuenV; SR 541.31) verlangt von den Kantonen zudem, ökologische, ausreichende Pufferzonen festzulegen. Gemäss Praxis werden im Kanton Nährstoffpufferzonen im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen, hydrologische und Störungspufferzonen jedoch nur im Zusammenhang mit konkreten Planfestlegungen und Bauprojekten in Form einer Bauabstandslinie festgelegt. Da in der vorliegenden Planung keine neuen Bauten oder Anlagen oder neuen Nutzungen im fraglichen Gebiet vorgesehen sind, ist eine Pufferzonenfestlegung weder sinnvoll noch erforderlich.

Die LS und insbesondere auch die Umsetzung der Tektonikarena Sardona in der Grundordnung der Gemeinde Trin wird ausdrücklich begrüsst.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Festlegungen zu Landschaften, Arten und Biotopen im Zonenplan sehr sorgfältig und transparent vorgenommen worden sind. Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass sich aus der Melioration Trin noch Folgeschritte auf Stufe Ortsplanung ergeben können.

4. Grundwasser- und Quellschutzzone

Für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen der Quellen von öffentlichem Interesse auf dem Gemeindegebiet von Trin wurden die aktuellen Umrisse der Schutzzonenausscheidung gemäss Stand der ersten Vorprüfung übernommen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen

durch die Regierung nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben können.

5. Gewässerraumzone

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgte gemäss den Vorgaben des Leitfades des ANU.

5.1. Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite bei Fliessgewässern

Die Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten wurde grundsätzlich korrekt vorgenommen. Im Kernbereich von Trin Dorf wurde die Bildung der einzelnen Gewässerabschnitte jedoch zu kleinräumig vorgenommen. Die kleinräumige Abschnittsbildung führt teilweise zu nicht nachvollziehbaren und nicht bewilligungsfähigen Reduktionen des Gewässerraums (siehe nachfolgend Ziffer 4.3.1 Schluchtstrecke).

5.2. Ausscheidung des Gewässerraums

Die Gemeinde Trin verzichtet weitgehend auf die Gewässerräumauscheidung im Wald und im Sömmerungsgebiet (SöGe). Wie im PMB festgehalten wurde, muss dabei von einer Nichtvornahme gesprochen werden, da projektbezogen unter Umständen der Gewässerraum im SöGe oder im Wald trotzdem festgelegt werden muss. Es ist davon auszugehen, dass vorliegend bei sämtlichen Gewässern im SöGe und im Wald eine Nichtvornahme vorliegt.

5.3. Anpassungen des Gewässerraums

5.3.1. Schluchtstrecke

Gemäss PMB wurde im oberen Teil des Abschnitts 4 der Turnigla, unterhalb der Kantonsstrasse, eine Reduktion der Gewässerraumbreite aufgrund der bestehenden Schluchtensituation und der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungskonflikte vorgenommen. Im Schreiben vom 25. März 2025 wiederholt die Gemeinde, dass es sich hier gemäss ihrer Auffassung aufgrund der vorherrschenden Topografie um eine Schluchtsituation handle. Diese setze sich zwar auch ausserhalb des Siedlungsgebiets fort, der Gewässerraum sei aber aufgrund einer pflichtgemässen Abwägung nur innerhalb des Siedlungsgebiets reduziert worden. Die Gefahrensituation lasse dieses

Vorgehen zu. Ferner verhindere die Topografie eine Überbauung, eine Renaturierung sowie die Eintragung von Stoffen. Zu dieser Einschätzung der Gemeinde drängen sich folgende Erwägungen auf:

Gemäss Art. 41a Abs. 4 lit b der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) kann die Breite des Gewässerraums u.a. den topografischen Verhältnissen in Gewässerabschnitten angepasst werden, in denen das Gewässer den Talboden weitgehend ausfüllt, und die beidseitig von Hängen gesäumt sind, deren Steilheit keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässt. Zur entsprechenden Bestimmung geht aus dem erläuternden Bericht des Bundesamts für Umwelt vom 22. März 2017 Folgendes (S. 3) hervor: «Gewässerabschnitte mit keinem oder schmalem Talboden, der durch das Gewässer weitgehend ausgefüllt wird, und deren Begrenzungen beidseits aus steilen Hängen oder Wänden bestehen, sind auf Grund dieser engen topographischen Verhältnisse in der Regel natürlicherweise weitgehend frei von Bauten und Anlagen sowie von landwirtschaftlicher Nutzung. In der GSchV soll nun für solche Fälle die Möglichkeit der Anpassung des Gewässerraums an die topographischen Verhältnisse aufgenommen werden (Art. 41a Abs. 4 Bst. b GSchV). So wird ermöglicht, dass der Gewässerraum der geringen Ausdehnung des Talbodens angepasst werden kann und nicht unnötigerweise auf steile, nicht nutzbare Hänge oder Wände ausgedehnt werden muss. Werden die Hänge landwirtschaftlich genutzt, ist der Gewässerraum festzulegen, damit sichergestellt wird, dass die Gewässer ihre natürlichen Funktionen erfüllen können. Die Bestimmung bezweckt in erster Linie, den Aufwand bei der Festlegung des Gewässerraums zu minimieren.»

Auf dem Gemeindegebiet von Trin kann die Vorderrheinschlucht als klassische Schluchtstrecke qualifiziert werden. Demgegenüber können Abschnitte eines kleinen Bachs, die eine kurze natürliche Verengung durchfliessen, nicht als Schluchtstrecke gemäss den obigen Ausführungen bezeichnet werden. Wie sich aus den vorzitierten Materialien ergibt, setzt Art. 41a Abs. 4 lit b GSchV «steile Hänge und Wände» voraus, die «natürlicherweise weitgehend frei von Bauten und Anlagen sind». Diese Voraussetzungen sind im Kanton Graubünden natürlicherweise bei Schluchten wie der Ruinaulta oder der Viamala erfüllt. Bei solchen Schluchtstrecken wird der Talboden weitgehend durch das Gewässer ausgefüllt und beansprucht, wobei die vorhandene natürliche Topografie (die steilen Hänge oder Wände) einen Konflikt zwischen

dem Gewässer und Bauten sowie Anlagen oder der Landwirtschaft verhindert. Im Fall der Turnigla wurden jedoch Bauten innerhalb des minimalen Gewässerraums von 36 m bis zu einem Abstand von nur ca. 6,5 m an die Uferlinie und damit innerhalb des Uferbereichs gemäss der Schlüsselkurve gebaut. Die Hänge sind somit nicht natürlicherweise frei von Bauten und Anlagen. Weiter werden die Uferbereiche der Turnigla bereits durch rechtskräftige Bauzonen beziehungsweise die bereits erstellten Bauten und Anlagen beansprucht und stark eingeschränkt. Es handelt sich hierbei also um nutzbare «Hänge oder Wände», welche von einem Nutzungskonflikt zwischen Bauten und Anlagen einerseits und dem Gewässer andererseits betroffen sind. Die Ausscheidung des Gewässerraums im strittigen Bereich ist somit gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben zwingend.

Im Ergebnis ist die Ausnahmebestimmung nach Art. 41a Abs. 4 lit b GSchV vorliegend nicht einschlägig, weshalb die Gewässerraumzone im oberen Teil des Abschnitts 4 der Turnigla nicht reduziert werden kann und entsprechend zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wird.

5.3.2. Gewässerraum Lagerzone «Turnigla»

Im Gebiet Turnigla befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan eine Lagerzone, die nun teilweise in eine Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umgezont wird. Ein Teil der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen wird jedoch auch eingezont und kommt innerhalb des Gewässerraums zu liegen. Gemäss Art. 40 BauG dürfen Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze oder Parkanlagen, nur auf den im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan besonders gekennzeichneten Standorten innerhalb dieser Zone erstellt werden. In der vorliegenden Lagerzone fehlen jedoch solche Festlegungen.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen der Lagerzone, welche von der Gewässerraumzone überlagert werden, keine Bauten und Anlagen zugelassen werden dürfen.

6. Lärmschutz

In Trin Mulin werden die Parzellen Nrn. 2887, 2890, 2891 und 3518 (entlang der H19 Oberalpstrasse) in die Wohnmischzone 3 umgezont. Gemäss PMB wird der Wohnmischzone 3 die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Begründet wird dies mit der Nähe zur Gewerbezone und zur Strassennähe. Diesbezüglich drängt sich der Hinweis auf, dass die Zuordnung der ES gemäss Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) nicht aufgrund der Lärmbelastung von aussen auf die Zone zu erfolgen hat, sondern aufgrund des Lärmschutzbedürfnisses der Zone. Eine Wohnzone mit einer ES II weist ein höheres Lärmschutzbedürfnis auf als eine Gewerbezone, die der ES III zugewiesen wird. Demzufolge ist die Zuordnung dadurch zu begründen, dass gemäss BauG die Wohnmischzone für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zugelassen ist. Laut Art. 43 LSV gilt die ES III in Zonen mit mässigem Lärmschutzbedürfnis, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Vorliegend also in Wohn- und Gewerbebezonen beziehungsweise in der Wohnmischzone.

Der Campingzone wird die ES III zugeordnet, da der Campingplatz von der Landwirtschaftszone (ES III) umgeben wird. Gemäss Art. 39 BauG ist die Campingzone für einen Campingplatz sowie für eine ruhige Erholungs- und Freizeitnutzung bestimmt. Nach Art. 43 Abs. 1 LSV ist für Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind (ruhige Zone), die ES II zuzuordnen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass mit der Zuordnung der ES III somit höhere Lärmbelastungen auf den Campingplatz einwirken dürfen, was einer ruhigen Erholungs- und Freizeitnutzung entgegensteht.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:2000 Dorf/Digg, 1:2000 Mulin, 1:2000 Isla Bella, 1:5000 Trin Süd sowie der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Trin Nord zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf/Digg

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Mulin

Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Trin Süd

1. Wertvolle Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 43 KRG sind Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung in den Generellen Gestaltungsplänen aufzunehmen. Als Grundlage sind gestützt auf Art. 42 KRG Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien usw. anzuwenden.

Vorliegend hat die Gemeinde Trin den Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder der Denkmalpflege aus dem Jahr 2014 und den rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan als Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision verwendet. Zusätzlich wurden die Back- und Waschhäuser und das Wohnhaus mit Stallscheune Assek.-Nrn. 419, 419-A in Trin Digg als erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Im PMB werden diese Aufnahmen nachvollziehbar begründet. Demgegenüber findet sich im PMB keine Begründung dafür, weshalb auf die nutzungsplanerische Umsetzung der inventarisierten Ökonomiegebäude Assek.-Nrn. 723-A, 823A und 748A verzichtet wurde. Die Gemeinde wurde hierzu angehört und äusserte sich mit Schreiben vom 25. März 2025. Diesbezüglich kann der Gemeinde insofern gefolgt werden, als sie darauf hinweist, dass die drei betroffenen Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzbereichs stehen und somit ein Mindestmass an Schutz vorhanden ist. Es ist allerdings anzumerken, dass nicht nur der Schutz des Ortsbilds zur Diskussion steht, sondern auch der Schutz der Bauten selbst. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die nutzungsplanerische Umsetzung der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten hinsichtlich der Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 723-A, Assek.-Nr. 823A und Assek.-Nr. 748A bei nächster Gelegenheit zu prüfen.

Im Übrigen geben die Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Dorf/Digg, 1:2000 Mulin sowie 1:5000 Trin Süd zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden

G.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Dorf/Digg

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Mulin

Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung 1:5000 Trin Süd

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10 000 Trin Nord

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf/Digg

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Mulin

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:5000 Trin Süd

1. Jagdschiessanlage

Die geplante Jagdschiessanlage im Gebiet Nedi liegt in der LS. Der Schiesstand ist an die 300-m-Anlage angegliedert, wobei die Schiessrichtung nach Südosten ausgerichtet ist. Laut Angaben im PMB waren die Schiessanlagen bereits im rechtskräftigen Genereller Erschliessungsplan festgelegt und wurden lediglich in den revidierten Plan übernommen. Prinzipielle Einwände gegen eine Erweiterung der bestehenden Schiessanlage liegen keine vor. Sollte allerdings die 300-m-Schiessanlage aufgehoben werden, ist auch die geplante Jagdschiessanlage grundsätzlich zu überprüfen.

2. Parkplätze

2.1 Nachteilige Nutzungen im Wald

Im Generellen Erschliessungsplan werden diverse Parkplätze im Waldareal festgelegt. Forstrechtlich handelt es sich dabei um sogenannte nachteilige Nutzungen. Diese sind gemäss Art. 16 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) grundsätzlich unzulässig, wobei das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) nach Art. 32 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) aber Ausnahmen bewilligen kann.

Vorliegend wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die mit Departementsverfügung vom 30. Juli 2004 erteilte Ausnahmegewilligung für den Parkplatz beim Cresta-see am 31. Dezember 2024 abgelaufen ist.

Da forstliche und touristische Nutzungen in der Regel zeitlich getrennt stattfinden und sich die unterschiedlichen Nutzungen somit gegenseitig kaum beeinflussen, können für die übrigen Parkplätze ebenfalls entsprechende Ausnahmegewilligungen in Aussicht gestellt werden. Allerdings sind bei besonderen Ereignissen wie Stürmen oder Käferbefall die forstlichen Nutzungen prioritär.

2.2 Formeller Mangel

Der Eintrag im Generellen Erschliessungsplan für den Parkplatz im Gebiet Stavel da Digg liegt fälschlicherweise rund 130 m zu weit östlich. Gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG wird dieser formelle Mangel mittels direkter Korrektur behoben und der Eintrag ca. 130 m nach Westen verschoben.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2000 Dorf/Digg, Verkehr 1:2000 Mulin, Verkehr und Ausstattung 1:5000 Trin Süd, Verkehr 1:10 000 Trin Nord, Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf/Digg, Ver- und Entsorgung 1:2000 Mulin und Ver- und Entsorgung 1:5000 Trin Süd zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 21. Juni 2024 verabschiedete **Baugesetz** wird mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) sowie folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) Art. 61 Abs. 2 BauG (Verkehrsanlagen) wird gemäss Antrag der Gemeinde folgendermassen ergänzt:

«Grundstücke, welche für Verkehrsanlagen benötigt werden, können durch die Gemeinde *nach Massgabe von Art. 97 KRG* enteignet werden. Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht.»

- b) Der Gemeinde wird empfohlen, zur Umsetzung der im Baugesetz geforderten gestalterische Einheit der privaten und öffentlichen Aussenräume ein Gestaltungskonzept auszuarbeiten oder die Gestaltungsberatung kontinuierlich sicherzustellen.

2. Die **Zonenpläne 1:2000 Dorf/Digg, Mulin, Isla Bella, 1:5000 Trin Süd** sowie der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Trin Nord** vom 21. Juni 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1. Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:

- Einzonung Parzelle Nr. 2882: in Dorferweiterungszone 2
- Einzonung Parzelle Nr. 2883: in Dorferweiterungszone 2
- Einzonung Parzelle Nr. 2885: in Dorferweiterungszone 2
- Einzonung Parzelle Nr. 3627: in Dorfzone

2.1.2. Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 21. Juni 2024 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3. Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

2.1.4. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1.1 hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5. Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

2.1.6. Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.1.7. Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2. Anordnungen von Bauverpflichtungen

2.2.1. Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die Einzonungen in den Zonenplänen vom 21. Juni 2024 bestehen aufgrund fehlender eigenständigen Mobilisierbarkeit keine gesetzlichen Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG.

2.2.2. Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 10 BauG.

2.2.3. Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2.3. Weitere Vorbehalte und Hinweise

- a) Die Gewässerraumzone in Abschnitt 4 des Bachs Turnigla wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen der Lagerzone, welche von der Gewässerraumzone überlagert werden, keine neuen Bauten und Anlagen zugelassen werden dürfen.
- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich bis zur Genehmigung der Grundwasserschutzzonen durch die Regierung noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben können.
- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass durch die Zuordnung der Campingplatzzone zur Lärm-Empfindlichkeitsstufe III hier höhere Lärmbelastungen einwirken dürfen.

3. Die Generellen Gestaltungspläne 1:2000 Dorf/Digg, Mulin sowie 1:5000 Trin Süd vom 21. Juni 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Empfehlung genehmigt:

- Der Gemeinde wird empfohlen, die nutzungsplanerische Umsetzung der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten hinsichtlich der Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 723-A, Assek.-Nr. 823A und Assek.-Nr. 748A bei nächster Gelegenheit zu prüfen.

4. Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2000 Dorf/Digg, Verkehr 1:2000 Mulin, Verkehr und Ausstattung 1:5000 Trin Süd, Verkehr 1:10 000 Trin Nord, Ver- und Entsorgung 1:2000 Dorf/Digg, Ver- und Entsorgung 1:2000 Mulin, Ver- und Entsorgung 1:5000 Trin Süd vom 21. Juni 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen, folgendem Hinweis und folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, für Parkplätze im Waldareal eine Bewilligung für nachteilige Nutzungen des Waldareals beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) einzuholen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Bewilligung für die nachteilige Nutzung des Waldareals des DIEM vom 30. Juli 2004 für den Parkplatz am Crestasee am 31. Dezember 2024 abgelaufen ist.
 - c) Der Eintrag im Generellen Erschliessungsplan für den Parkplatz im Gebiet Stavel da Digg wird im Einverständnis mit der Gemeinde um ca. 130 m nach Westen verschoben.
5. Die drei Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Der Gemeindevorstand Trin wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Juni 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Trin in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als «Gemeinde mit bereinigten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und eingeführter Baulandmobilisierung» nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
11. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
12. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Trin, Postfach 17, 7014 Trin
 - STW AG, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
 - Region Imboden, Geschäftsstelle, Plaz 7, 7013 Domat/Ems
 - Rhätische Bahn AG, Abt. Infrastruktur, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Kantonspolizei
 - Amt für Energie und Verkehr

- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung
- Plantahof
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin