
Teilrevision Zonenplan

Erweiterung Metzgerei Safien Platz

Gemeinde Safiental

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Zonenplan Erweiterung Metzgerei Safiental

1. Ausgangslage und Vorhaben

Im Jahr 2003 wurde die Genossenschaft Metzgerei Safiental gegründet. Primäres Ziel der Genossenschaft ist es, den Landwirtinnen und Landwirten des Safientals qualitativ hochwertige und auf die persönlichen Bedürfnisse der Produzentinnen und Produzenten abgestimmte Metzgereidienstleistungen vor Ort zu kostengünstigen Preisen anbieten zu können.

Dazu wurde auf der Parzelle Nr. 827 im Jahr 2008 ein neues Betriebsgebäude erstellt. Seither stieg das Volumen der verarbeiteten Schlachttiere stetig an und die Kapazitätsgrenzen waren schnell erreicht.



Metzgerei Safien Platz

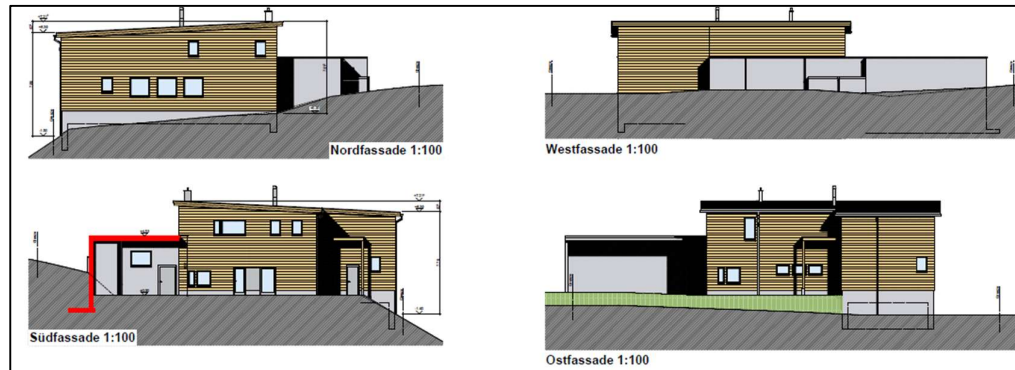
Das hohe Volumen kann mittlerweile nur noch dank flexiblen ArbeitnehmerInnen sowie Kunden bewältigt werden. Die Situation entspricht jedoch nicht zeitgemässen Arbeitsbedingungen. Deshalb wurde die Möglichkeit ergriffen, im Zusammenhang mit dem PRE Safiental die Infrastruktur der Metzgerei Safiental

den heutigen und künftigen Anforderungen anzupassen und damit die Möglichkeit zu schaffen, das Marktpotential von lokal produziertem und verarbeitetem Fleisch und Fleischerzeugnissen vollumfänglich nutzen zu können.

Für einen zeitgemässen Betrieb der Metzgerei wurden verschiedene Möglichkeiten überprüft. Die ursprüngliche Idee einer relativ kleinen Erweiterung der Infrastruktur musste verworfen werden, da sie baulich schwierig umzusetzen war und damit keine Kapazitätserhöhung möglich wäre. Ein grösserer Anbau, welcher effiziente und wirtschaftliche Prozesse und Abläufe ohne Produktionsunterbrüche ermöglichen würde, ist aufgrund der Lage des bestehenden Gebäudes innerhalb der bestehenden Gewerbezone nicht möglich.

Aus diesem Grund wurde zunächst ein Neubau angestrebt. Weitergehende Abklärungen und insbesondere auch Rückmeldungen vom Kanton haben den Vorstand der Genossenschaft der Metzgerei Safiental jedoch bewogen, auf ein Neubauprojekt zu verzichten. Die Kostenrisiken wären zu gross gewesen.

Die Genossenschaft Metzgerei Safiental hat deshalb entschieden, einen Anbau zu realisieren.



Projekt Erweiterung Metzgerei Safiental

Die Erweiterung umfasst im Wesentlichen betriebseigene klimagesteuerte Trocknungsräume, eine Erweiterung der Aufbewahrungskapazitäten, einen eigenständigen Salzraum, angemessene Garderoben sowie die Auslagerung des Verpackungsraumes aus der Zerlegerei. Die Grundkapazität des Schlachthofs wird nicht erweitert.

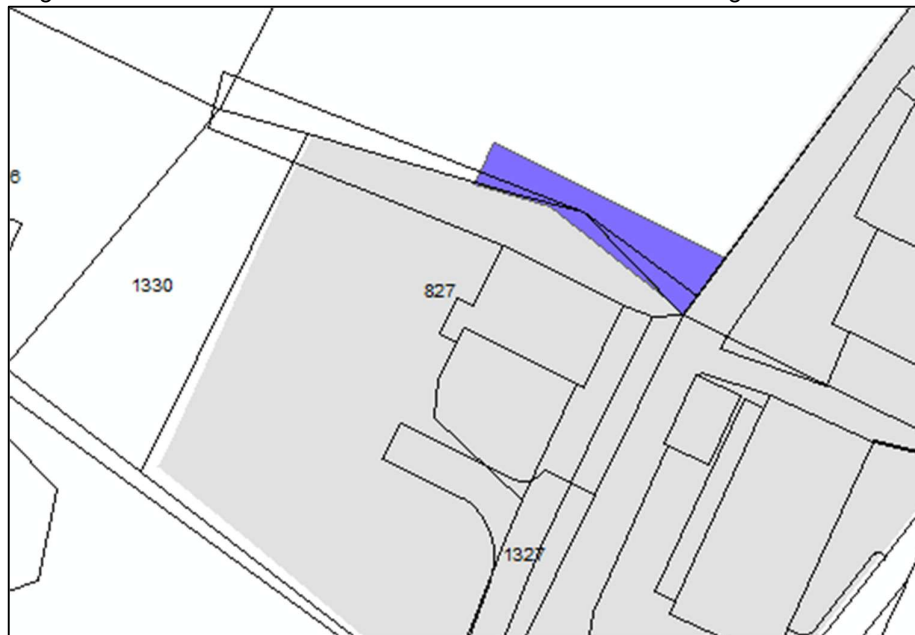
2. Projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung

Der vorgesehene Anbau tangiert teilweise die Zone übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone), da sowohl topographische wie auch betriebliche Gründe eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes einzig Richtung Norden zulassen.



Situation 1:500 und Auszug rechtskräftiger Zonenplan

Es ist deshalb notwendig, auf der Parzelle Nr. 828 eine Fläche von 132 m² und auf der Parzelle Nr. 827 eine Fläche von 18 m² in die Gewerbezone einzuzonen. Insgesamt wird eine Fläche von 150 m² in die Gewerbezone eingezont.



Auszug Teilrevision Zonenplan

Diese Zonenplanänderung war bisher Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung, für welche demnächst die zweite Mitwirkungsaufgabe stattfindet. Die Gemeindeversammlung für die Gesamtrevision der Ortsplanung ist frühestens Ende 2025 vorgesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Mitwirkungen sowie aufgrund von sich ändernden Rahmenbedingungen die Gesamtrevision erst im Jahr 2026 vor die Gemeindeversammlung gebracht werden kann.

Da die Baubewilligung der Gemeinde Voraussetzung für die Unterzeichnung der Vereinbarung mit dem Bund und dem Kanton für die Umsetzungsetappe des PRE Safientals ist und diese gemäss Projektablauf diesen Frühling unterzeichnet werden muss, ist es nicht möglich, die Gesamtrevision abzuwarten. Ansonsten wäre die mit dem PRE Projekt zusammenhängende Finanzierung durch Bund und Kanton gefährdet. Damit die für eine Baubewilligung notwendigen planerischen Grundlagen geschaffen werden können, wird deshalb die vorliegende untergeordnete Zonenplanänderung der Gesamtrevision vorgezogen.

Die Einzonung ist gemäss Schätzwerten des Amtes für Immobilienbewertung vom 19. Juni 2024 nicht mehrwertabgabepflichtig. Der geschätzte Wert für die Gewerbezone in Safien Platz liegt bei CHF 50.-/m²

Die Zonenplanänderung wird im Zonenplan 1:1'000 Safien Platz, Teilrevision Metzgerei, dargestellt.

3. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Safiental. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit der Planerin der Gemeinde.

Gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG können Planänderungen von untergeordneter Bedeutung vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind. Als geringfügige Anpassungen gelten gemäss Merkblatt des Amtes für Raumentwicklung z.B. Zonenplanänderungen, sofern die Fläche nicht grösser als 200 m² ist und keine wesentlichen Konsequenzen auf die Erschliessung zu erwarten sind und die Umzonung nicht von konzeptioneller Bedeutung ist. Dies ist vorliegend der Fall, weshalb für die Zonenplanänderung das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden soll.

6/6

Die Akten sind vor dem Beschluss durch den Gemeindevorstand während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Gehen während der Auflagefrist Anträge oder Einwände ein, so muss das ordentliche Verfahren nach Art. 47 KRG ff durchgeführt werden.

4. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden und Mitwirkungsaufgabe

Die Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle 828 war Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung, welche mit Bericht vom 24. Januar 2024 vorgeprüft wurde. Das Amt für Raumentwicklung hatte keine Bemerkungen zu der Erweiterung der Gewerbezone.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden fand ebenfalls im Zusammenhang mit der Gesamtrevision statt (13. September bis 14. Oktober 2024). Zu der Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 828 ging keine Mitwirkung ein. Demnach kann vorliegend das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden.

5. Beschluss durch den Gemeindevorstand

Der Zonenplan 1:1:1'000 Safien Platz, Teilrevision Metzgerei, wurde am 8. April 2025 vom Gemeindevorstand beschlossen.

Stand: 14. April 2025

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 112
7031 Laax
T 081 921 51 17
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
