



Kanton Graubünden

Gemeinde Trin

Teilrevision Ortsplanung

Zonenplan Trin

Planungs- und Mitwirkungsbericht
Teilrevision Fleischtrocknerei Gurtner West

Ilanz, 10. August 2022

PINI Gruppe AG

Via Hans Erni 15

CH-7130 Ilanz

Telefon 081 920 02 90



Fotoaufnahme der Fleischtrocknerei Gurtner in Trin
(Ost- und Nordfassade des Betriebsgebäudes)



Fotoaufnahme der Fleischtrocknerei Gurtner in Trin
(Westfassade des Betriebsgebäudes und Bereich der Änderung)

Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Die Gemeinde Trin	1
1.2	Ausgangslage	1
1.3	Begehren	2
2	Rechtliches und Grundlagen	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Kantonaler und Regionaler Richtplan	4
2.3	Bestehende und rechtskräftige Ortsplanung	4
3	Massnahmen und Interessenabwägung	5
3.1	Einleitung Änderung Zonenplan	5
3.2	Änderung Zonenplan	9
3.3	Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte	10
3.4	Mobilisierung und Nutzung der Gewerbeflächen	11
4	Verfahren	13
4.1	Vorprüfung	13
4.2	Mitwirkung	13
4.3	Gemeindeversammlung und öffentliche Auflage	13

Impressum

Projekt: TEILREVISION ORTSPLANUNG
Im Zonenplan der Gemeinde sollen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung der Energieversorgung sowie der Technikräume bei der Fleischtrocknerei Gurtner in Trin geschaffen werden.

Auftraggeber: GURTNER AG Montenaro Fleischwaren, 7017 Flims Dorf

Start der Planung: 20.07.2021

Verfasser des Berichtes: PINI Gruppe AG; [REDACTED]

Stand: Mitwirkungsaufgabe 2.0 (die gelb hinterlegten Letter 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 [REDACTED], die Ortschaft Bonaduz [REDACTED] 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 in den Nachbargemeinden angeboten und besichtigt werden. So können z.B. der Crestasee, die Rheinschlucht und weitere sehenswerte Schluchten, sowie tosende Bäche, Wasserstrudeltöpfe, Wasserfälle und Burgen, respektive deren Ruinen, erwandert oder mit dem Fahrrad/Bike erkundet werden.

Die Gemeinde Trin weist demnach spezielle Landschaften und Klimabedingungen auf, welche auch die traditionelle Bündner Fleischtrocknung begünstigen.

1.2 Ausgangslage

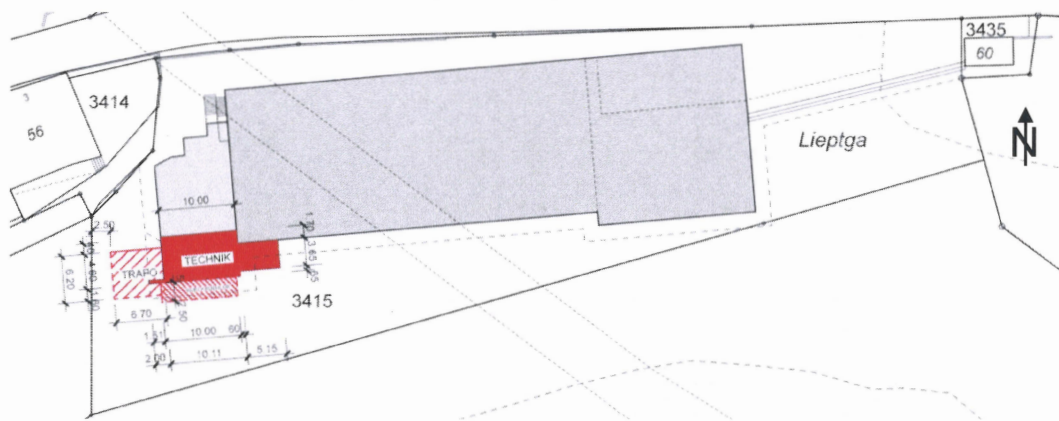
Seit 1963 produziert die Firma „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ im Dorf Trin Bündner Spezialitäten. Im Betrieb dieses Familienunternehmens arbeitet bereits die dritte Generation und zurzeit werden beim Standort in Trin rund 30 Mitarbeitende beschäftigt. Grosses Fachwissen und langjährige Erfahrung in der Herstellung von Bündner-Trockenfleischspezialitäten machen die „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ zu einem erstklassigen Unternehmen.

Über all die Jahre wurde das Produktionsgebäude gut unterhalten und stets baulich angepasst. Nun sind Investitionen in eine umweltfreundliche und moderne Energieversorgung sowie in weitere Räume der Technik vonnöten. Als erste und nahe-liegende Reaktion wurde seitens der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ versucht, die benötigten Räume innerhalb des bestehenden Gebäudeperimeters zu finden, was jedoch nicht gelang. In der weiteren Planung wurde klar, dass die notwendige Umsetzung der Investitionen bauliche Erweiterungen bedingen, die den Perimeter des bestehenden Gebäudes überlappen. Einzige Möglichkeit zur Investition und zur Erweiterung der Räume ist aufgrund der Rahmenbedingungen (Topographie, Erschliessung und Anlieferung) eine Gebäudeerweiterung nach Westen. Im Osten des Betriebsgebäudes, wo im Jahre 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt wurde, ist der Platz nämlich für die Optimierung der Erschliessung mit schweren Lieferfahrzeugen und für die einwandfreie Entsorgung vorgesehen. Diese im Jahr 2020 geplanten baulichen Massnahmen wurden noch nicht ausgeführt, weil sie redimensioniert werden müssen, damit im westlichen Bereich die Technik und Stromversorgung untergebracht werden können. Mit diesen neu im Westen des Betriebsgebäudes gelegenen und geplanten Anbauten können

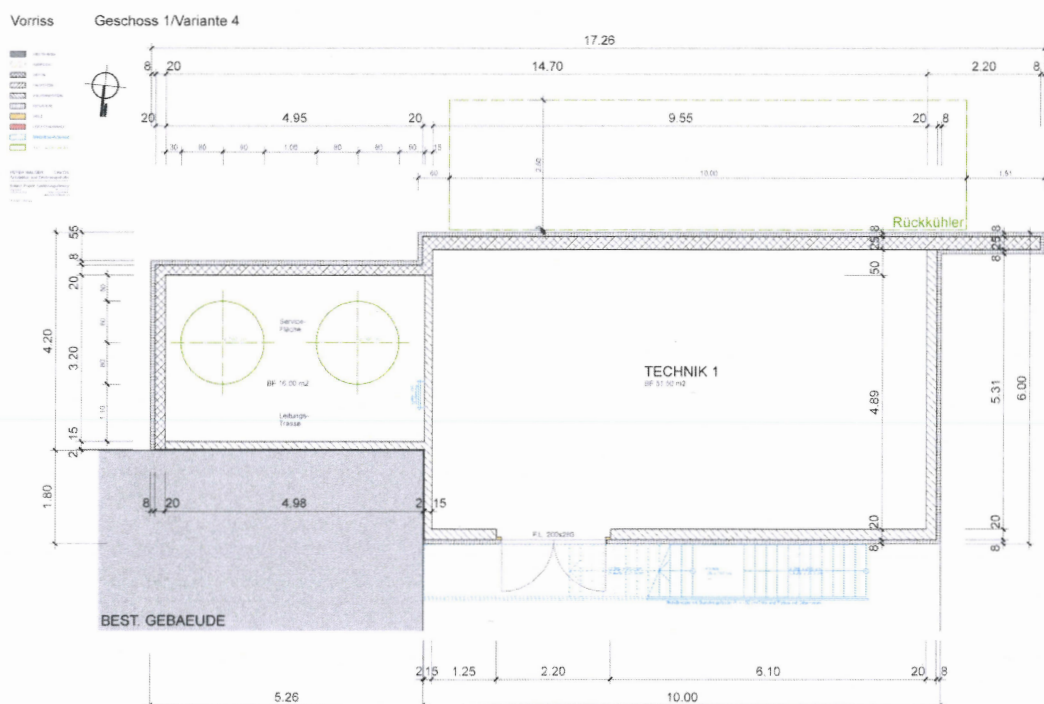
jedoch alle notwendigen Technikräume und die modernisierte sowie nachhaltige Energieversorgung einwandfrei realisiert werden. Somit wird die Fleischtrocknerei für die Zukunft bereit sein und kann weiterhin ressourcenschonend produzieren.

1.3 Begehren

Damit die bedarfsgerechten und dringend erforderlichen Investitionen für den Weiterbetrieb der Firma „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ getätigt, und somit weiterhin wichtige Arbeitsplätze in der Gemeinde Trin gehalten werden können, ist eine Teilrevision des Zonenplanes notwendig.

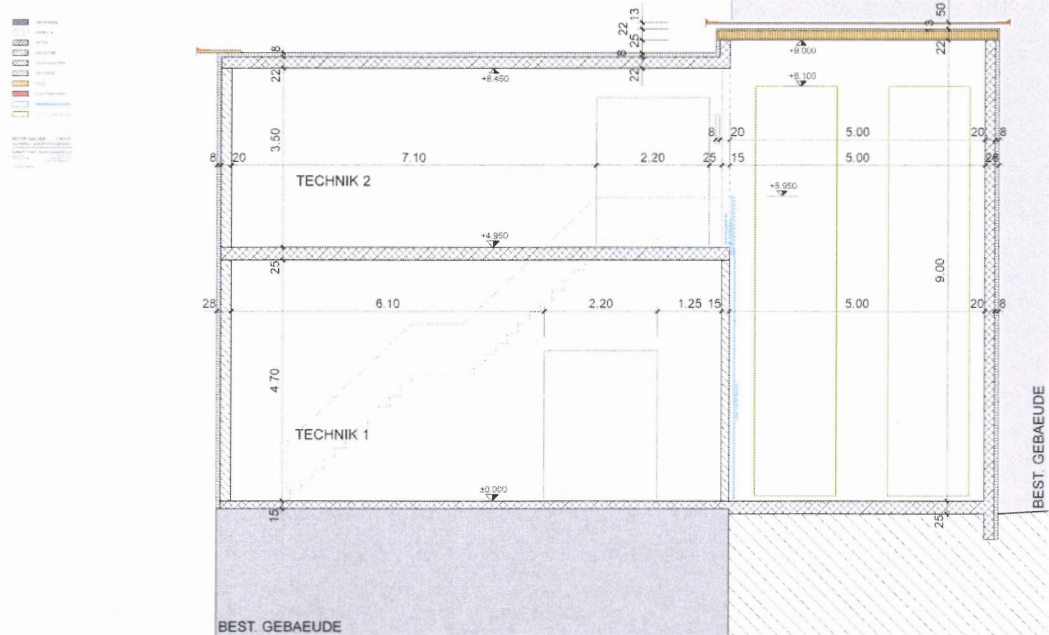


Situationsplan der neuen Technikräume sowie der technischen Apparaturen der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ ([REDACTED] unbek. Massstab)



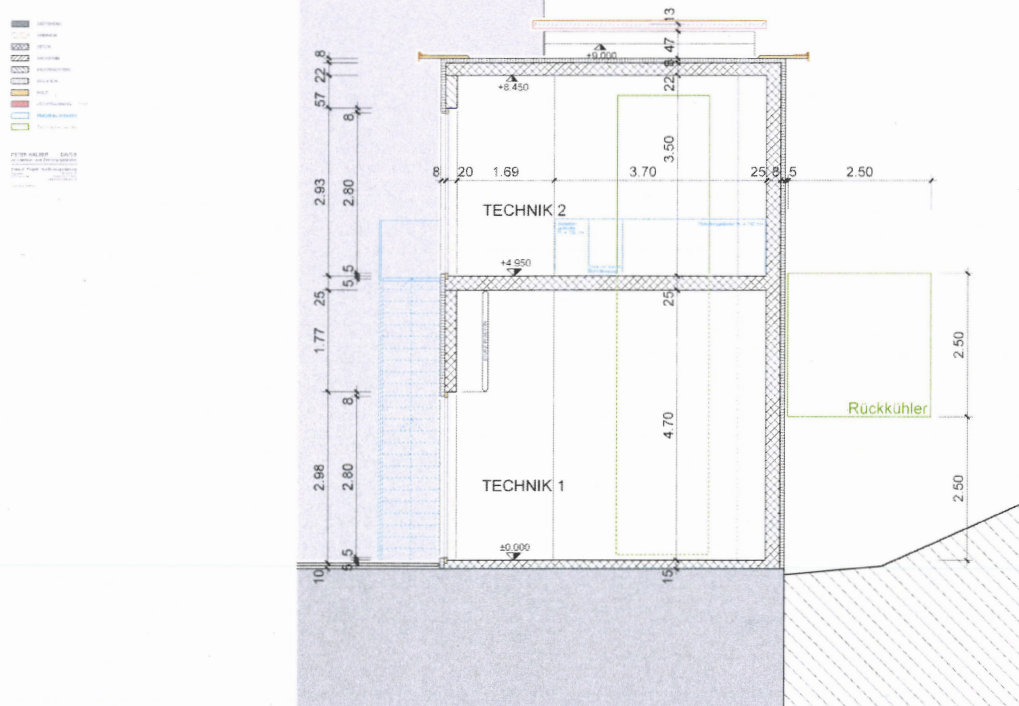
Grundriss der neuen Technikräume sowie der technischen Apparaturen der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ in Trin ([REDACTED] unbekannter Massstab)

Vorriss) Längsschnitt/Variante 4



Längsschnitt der neuen Technikräume sowie der technischen Apparaturen der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ in Trin ([REDACTED] unbekannter Massstab)

Vorriss) Querschnitt/Variante 4



Querschnitt der neuen Technikräume sowie der technischen Apparaturen der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ in Trin ([REDACTED] unbekannter Massstab)

2 Rechtliches und Grundlagen

2.1 Allgemeines

Um die Grundordnung anpassen zu können, müssen einige Rahmenbedingungen und einschlägige Gesetzesartikel beachtet werden. Konkret sind besonders Art. 47 bis Art. 50 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), sowie Art. 12 bis Art. 15 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zu berücksichtigen. Den Anforderungen des übergeordneten Bundesrechts, insbesondere der Raumplanungs- (z.B. Art. 3 und Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes) und Umweltschutzgesetzgebung, ist ebenfalls Rechnung zu tragen. All dies soll der kantonalen Genehmigungsbehörde berichtet werden.

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht dient somit diesem Zweck und soll die relevanten Themen behandeln.

2.2 Kantonaler und Regionaler Richtplan

Grosse Nutzflächen für die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und Firmen sollten kantonal respektive je nach Wichtigkeit, Verkehrsaufkommen sowie je nach Platzbedarf regional oder kommunal an den geeignetsten Standorten bereitgestellt werden. Da im vorliegenden Fall der Betrieb bereits vorhanden ist und die Änderung aufgrund der weiteren Trockenfleischproduktion notwendig wird, sind kantonale und regionale Betrachtungen nicht notwendig. Für die Gemeinde Trin ist jedoch der Erhalt des traditionsreichen Betriebes wichtig.

Die vorliegende Revision im Bereich des Betriebsgebäudes „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ tangiert den regionalen und kantonalen Richtplan demnach nicht respektive es bedarf keiner neuer Festsetzungen in diesen.

2.3 Bestehende und rechtskräftige Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Trin wurde letztmals im Jahre 2001 totalrevidiert. Seither wurden sukzessive, und wo Bedarf bestand, einige kleinere Teilrevisionen durchgeführt. Eine erneute Totalrevision der Ortsplanung läuft momentan und wird die Gemeinde in den nächsten Jahren fordern. Die vorliegende Teilrevision kann den Termin des Abschlusses der Totalrevision nicht abwarten und muss deshalb vorgezogen werden.

3 Massnahmen und Interessenabwägung

3.1 Einleitung Änderung Zonenplan

3.1.1 Möglichkeiten zur Erweiterung des Gebäudes

Wie bereits weiter oben erwähnt sowie beschrieben, wurde seitens der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ versucht, die Anforderungen für die notwendigen Investitionen innerhalb des bestehenden Gebäudeperimeters zu realisieren, was jedoch nicht gelang. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes ist demnach unumgänglich. Auf den Bildern in diesem Bericht oder in den Plänen der Beilage ist jedoch ersichtlich, dass die Möglichkeiten zur Erweiterung des Gebäudekomplexes sehr beschränkt sind. Im Norden des Betriebes führt unmittelbar angrenzend die Hauptstrasse zum Dorf vorbei und im Osten wird das Betriebsgebäude für den künftig erneuerten Warentransport sowie für die Entsorgung erschlossen. Im Süden steigt die Topografie sehr steil an und ausserdem grenzen in diesem Gebiet Schutz-zonen (Archäologische und Naturschutzzone) sowie Wald an die Parzelle, auf der das Gebäude der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ steht. Einzige Möglichkeit für eine Gebäudeerweiterung besteht demnach im Westen des Gebäudes.

Eine Betriebsverlegung der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ kann wegen den günstigen Klimabedingungen, welche in diesem Gebiet herrschen und welche die traditionelle Bündner Fleischtrocknung in der Gemeinde Trin erst möglich machen, nicht ausgeführt werden und wäre auch unverhältnismässig. Ausserdem müssen die Arbeitsplätze in der Gemeinde erhalten werden. Somit genügend dargelegt sind die Standortgebundenheit sowie die alternativlose Erweiterungsrichtung und -fläche.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Trin im Gebiet der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“
(unbekannter Massstab)

3.1.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

Im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung in Artikel 1 ist der Boden haushälterisch zu nutzen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen. Mit der vorliegenden Revision werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die obigen Themen sachgerecht umgesetzt werden können. Einerseits wird nämlich ermöglicht, dass der Betrieb die notwendigen Anpassungen ausführen kann und somit weiterbestehen kann. Andererseits ist der Betrieb sehr kompakt und über mehrere Stockwerke angelegt, was den haushälterischen Umgang mit dem Boden vorbildlich umsetzt. Die Fläche wird demnach sehr intensiv genutzt und trotzdem ist das Gebäude unauffällig ins Siedlungs- sowie Landschaftsbild eingegliedert, was hauptsächlich der Topografie geschuldet ist.

3.1.3 Erschliessung

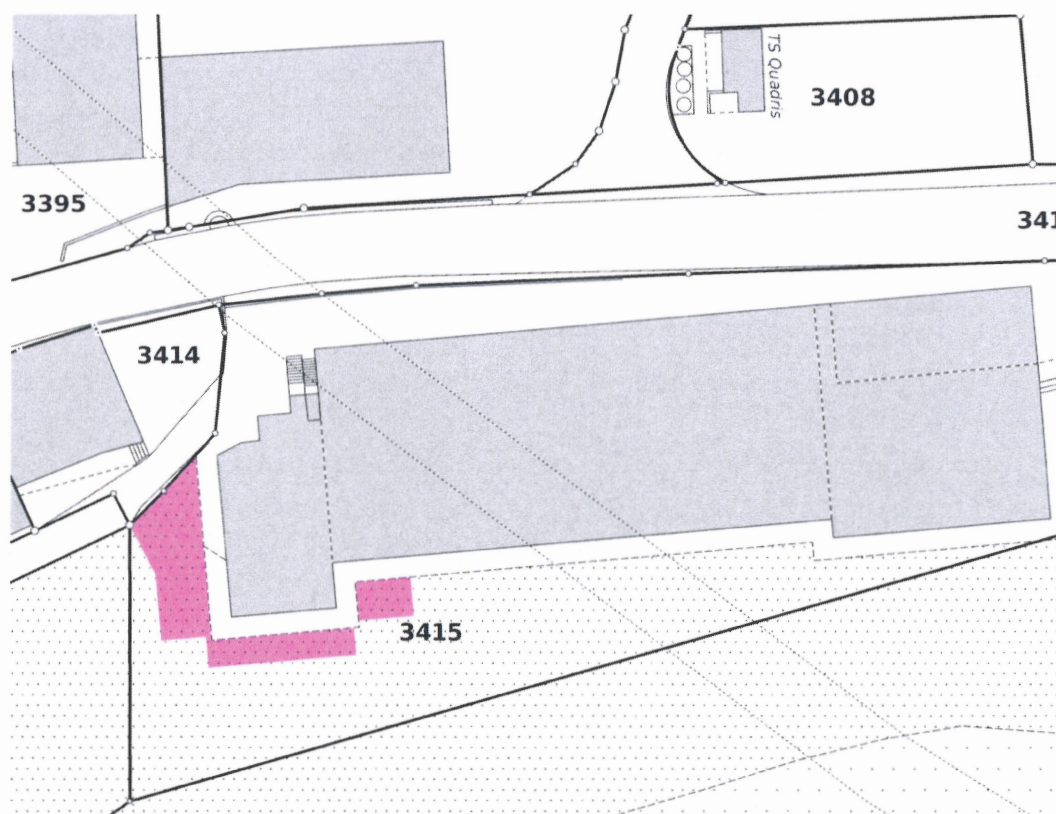
Gut erschlossen ist das Betriebsgebäude der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ und somit die Parzelle 3415. So liegt die Postautohaltestelle (öffentlicher Verkehr) direkt gegenüber dem Betriebsgebäude auf der anderen Strassenseite und wird im Halbstundentakt bedient. Auswärtige Mitarbeitende des Betriebes können demnach mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. Auch die Anlieferung der Rohwaren und die Auslieferung des fertigen Produktes können ohne Probleme über die breite Via Principala und anschliessend über die Oberalpstrasse (Kantonale Hauptstrasse, H19) mit Lastwagen bewerkstelligt werden. Die Bevölkerung von Trin wird wegen des am Ortsrand liegenden Betriebsgebäudes somit nicht gestört.

Mit Wasser ist die Parzelle 3415 und somit das Betriebsgebäude genügend erschlossen und ein Ausbau der Anlagen ist nicht notwendig. Ebenso keiner Anpassung bedarf die Wasserentsorgung. Bei der Elektrizitätsversorgung sind, wie eingangs beschrieben, Anpassungen vonnöten (besonders der Schutz vor Emissionen und die Steigerung der Energieeffizienz), welche unter anderem nun diese vorliegende Teilrevision bedingen und die Probleme somit gelöst werden können.

3.1.4 Schonung von Landschaft und Natur (Art. 3 RPG)

Das Gebiet bei der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ ist südseitig bestockt und die restlichen Seiten grenzen an Erschliessungsflächen. Schutzzonen sind auf der südlichen Seite ebenfalls vorhanden. Raumplanerisch sind angrenzend nämlich eine Naturschutzzone und eine Archäologische Schutzzone festgesetzt. Bei den folgenden Bauarbeiten wird darauf geachtet, dass der Abstand von mindestens 5m zur Archäologischen Schutzzone nicht unterschritten und dass der Archäologische Dienst vor den Bauarbeiten adäquat informiert wird (siehe auch die Hinweise im Vorprüfungsbericht). Ausserdem sind auf dem Hügel von Canaschal Trockenwiesen von nationaler Bedeutung inventarisiert, welche jedoch die Erweiterung nicht tangiert. Ebenso vom geplanten Ausbau beim Betriebsgebäude nicht geschnitten wird die inventarisierte Landschaft von regionaler Bedeutung (Beschreibung: Spätglaziales Terrassensystem; Mosaik von Laubwäldern und Feldgehölzen, abwechselnd mit zahlreichen Trocken- und Halbtrockenrasen. Stark gefährdete Obstbaumgartenlandschaft bei Trin). Durch die notwendige Erweiterung des Betriebsgebäudes wird diese inventarisierte Landschaft somit nicht geschmälert.

Die notwendigen Rodungen (siehe den Rodungsplan und das Rodungsgesuch in der Beilage) werden mittels Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes für Rodungen (siehe den «Ersatzmassnahmenplan»), welche mit der Rodungsbewilligung definiert wurden, kompensiert. Einer Rodung kann zugestimmt werden, da der Bedarf für die Erweiterung besteht und diese Erweiterung nur an diesem Standort realisiert werden kann (siehe auch vorherige Ausführungen). Zu fällen sind diejenigen Bäume und Gehölzpflanzen, welche sich innerhalb der neu festgesetzten Gewerbezone und beim Zugang befinden. Gesamthaft handelt es sich demnach um eine Fläche von 133m², die für die Erweiterung des Betriebsgebäudes der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ dauerhaft gerodet werden müssen. Das dazugehörige Rodungsgesuch wurde gemäss Art. 8 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) publiziert und in der betroffenen Gemeinde während 30 Tagen mit den Unterlagen der Teilrevision aufgelegt.



Rodungsplan beim Betriebsgebäude der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ (unbekannter Massstab)

3.1.5 Grundsätze der Raumplanung und Interessenabwägung

Die Teilrevision behandelt vordringliche raumplanerische Einzelaspekte, die eine Anpassung der Grundordnung bedingen. Das vordringliche Ziel besteht darin, dass die Anforderungen zur Investition für den weiteren Betrieb der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ ermöglicht werden und somit Arbeitsplätze in der Gemeinde Trin erhalten werden können. Zudem kann mit den Investitionen der Arbeitsprozess noch ressourcenschonender ausgeführt werden und somit wird die Umwelt geschont. Ziel ist der grösstmögliche Ersatz von externen und nicht erneuerbaren Energie-ressourcen.

Ausgeführt werden sollen die baulich notwendigen Anpassungen zur Erneuerungsinvestition in die Energieversorgung sowie in weitere Räume der Technik auf dem bereits bestehenden Gelände der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“, da der Betrieb bereits seit Generationen beim Standort in der Gemeinde Trin produziert und die Standortvoraussetzungen für die traditionelle Bündner Fleischtrocknerei in diesem Gebiet hervorragend sind. Ausserdem ist der Betrieb sehr gut erschlossen und der Betrieb sowie der Verkehr stören die Bevölkerung von Trin nicht, da er am Rande der Siedlung liegt. Der bereits bestehende Betrieb kann demnach an die neuesten technischen Anforderungen angepasst werden, ohne übermässig Land zu beanspruchen und auch tritt das Betriebsgebäude aufgrund der Topografie sowie der Kompaktheit kaum in Erscheinung. Das neu beanspruchte Land und somit die Erweiterung der Gewerbezone wird 1:1 mit gleichwertiger Bauzone kompensiert (siehe auch nachfolgende Kapitel und beigelegte Pläne). Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder inventarisierte Objekte werden nicht respektive nicht wesentlich tangiert. Tangiert wird Waldfläche, welche jedoch mittels Ausgleichsmassnahmen kompensiert wird (weitere Informationen zur Rodung inklusive der Begründung zur Standortgebundenheit können dem obigen Kapitel 3.1.4 oder dem Rodungsgesuch in Beilage 1 entnommen werden).

Zusätzliche Interessen können dem Vorprüfungsbericht entnommen werden. Bei der Mitwirkungs- und Beschwerdeauflage sowie bei der Gemeindeversammlung wurden keine weiteren Interessen oder Bemerkungen eingebracht.



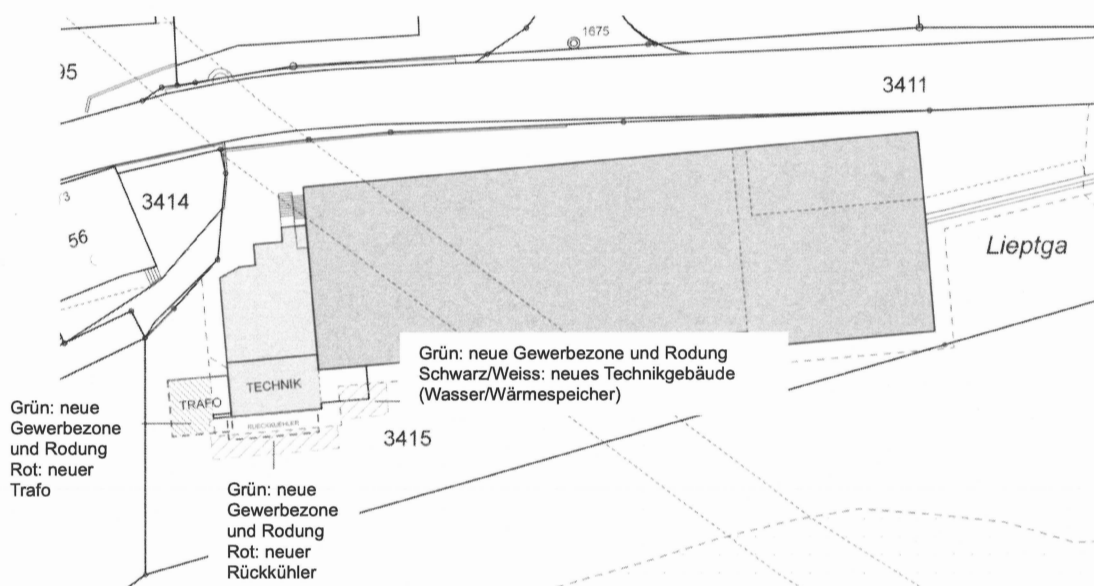
Ansicht des von der Erweiterung der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ betroffenen Gebietes. Teilweise werden die neu benötigten Räume auf diesem Vorbau realisiert.

3.2 Änderung Zonenplan

Eine Änderung des Zonenplanes der Gemeinde Trin ist dadurch gut belegt und die Interessen wurden sorgfältig abgewägt. Folgedessen sollen kommende Änderungen vorgenommen werden:

3.2.1 Erweiterung der Gewerbezone, Festsetzung der Bau- und Waldabstandslinie sowie Waldfeststellung (Statische Waldgrenze)

Für die notwendigen An- und Aufbauten ist die Gewerbezone (G) im Westen der Parzelle 3415, welche im Eigentum der [REDACTED] steht, zu erweitern. 84.4m² werden neu in die Gewerbezone eingezont (vgl. Sie dazu die folgenden Planausschnitte). Konkret werden Gewerbezonflächen für den Rückkühler plus 2m Pufferfläche, welcher an der Rückwand 2.5m über Boden angehängt wird, für den unterirdischen Trafo (ohne Puffer, da unterirdisch) und für den Steigraum (inkl. Wasser/Wärmespeicher) plus 2m Pufferfläche benötigt. Grosse Teile des neuen Technikgebäudes kommen auf dem bestehenden hellgrauen Anbau zu stehen (sehen Sie auch die Projektpläne am Beginn des Berichtes).

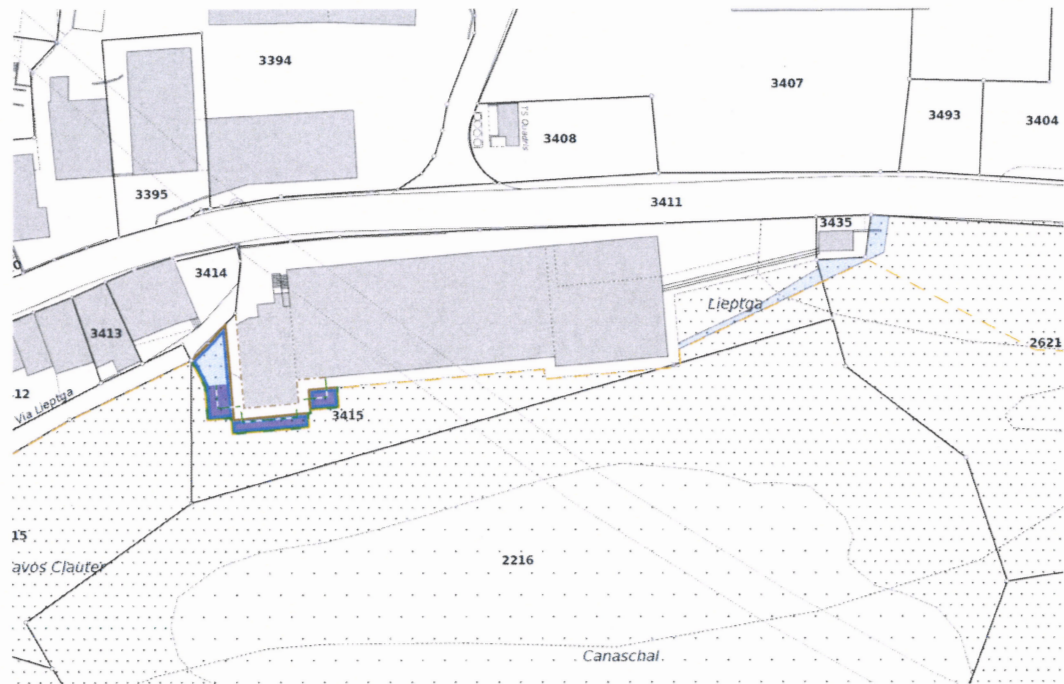


Projektplan der vorgesehenen An- und Neubauten (unbekannter Massstab).

Nördlich des geplanten unterirdischen Trafogebäudes besteht bereits jetzt eine Erschliessungs- sowie Parkierungsfläche, weshalb diese im Rodungsplan ebenfalls festgehalten wird und der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt wird (vgl. Sie dazu den nachfolgenden Planausschnitt).

Durch die Erweiterung der Gewerbezone ist ebenfalls die Waldfeststellung gemäss Art. 10 der Kantonalen Waldgesetzgebung (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG, Waldgesetz) den neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Waldfeststellungslinie wird an der Grenze der Gewerbezone und beim Zugang nach festgesetzt. Zudem wird die Waldabstandslinie sinngemäss den neuen Bauwerken entlang angeglichen und wo notwendig, sowie wo Überschneidungen vorhanden sind, aufgehoben. Nicht zuletzt wird die Gefahrenzone 2

(blaue Gefahrenzone) überlagert auf die neue Gewerbezone und den Zugang ausgedehnt. Der Erfassungsbereich für Naturgefahren wird auf diese Erweiterungen hin ausgedehnt.



Vorgesehene Teilrevision des Zonenplans Trin im Gebiet der „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ (unbekannter Massstab). Ebenso sind die Kompensationsflächen abgebildet.

3.2.2 Kompensation der Gewerbezone 1:1

84.4m² Fläche müssen demnach kompensiert werden. Eine Kompensationsfläche von 84.4m² derselben Zone wird von der Ostseite des Betriebsgebäudes verwendet. Die Kompensationsfläche liegt am Rand der Siedlung (in der Bauzone entstehen keine Lücken) und ist erschlossen sowie überbaubar. Durch die Verlagerung der nicht gebrauchten Gewerbezone (respektive derjenigen Flächen, welche aufgrund der Redimensionierung der Anlieferung und Entsorgung frei werden) müssen die folgenden Änderungen an der Ortsplanung vorgenommen werden. So wird die kompensierte Fläche der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt, da die Fläche bereits gerodet ist und somit nicht mehr als Forstwirtschaftszone gelten kann. Anpassungen an der Statischen Waldgrenze und an der Waldabstandslinie erübrigen sich somit in diesem Bereich und die Statische Waldgrenze sowie die Waldabstandslinie werden belassen. Durch die vorgeschlagenen Änderungen kann der Weiterbetrieb der Fleischtrocknerei gewährleistet werden.

3.3 Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte

Nach Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke oder Grundstücksteile eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand (von/zu Zonentyp und m2-Angabe)
3415	84.4m ² Gewerbezone werden von der Ost- zur Westseite des Betriebsgebäudes auf der Parzelle 3415 und 2621 verlagert.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (sehen Sie dazu Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des eingezonten Landes ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Einzonung. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). In der Beilage ist die Abschätzung des Amtes für Immobilienbewertung zum Mehrwert angefügt. Gemäss diesen Einschätzungen ist ein Mehrwert von CHF 10'000 zu erwarten, wobei sich dieser Wert auf eine vollständige Einzonung bezieht und nicht um eine Verlagerung. Nichtsdestotrotz wird der Mehrwert von CHF 20'000 nicht erreicht, womit das Vorhaben von der Abgabepflicht ausgenommen ist (siehe Art. 19i Abs. 6 KRG).

3.4 Mobilisierung und Nutzung der Gewerbeflächen

Um einen modernen und umweltfreundlichen Betrieb, und im vorliegenden Fall eine Fleischtrocknerei, aufrechterhalten zu können, sind stets Investitionen zu tätigen. Bei der Firma „Gurtner AG Montenaro Fleischwaren“ sind nächstens die folgend beschriebenen Investitionen vorgesehen, weshalb auch die beiden Teilrevisionen der Ortsplanung notwendig wurden. Leider sind nämlich die Platzverhältnisse rund um die Produktionsstätte sehr eingeschränkt.

Einerseits ist die Anlieferung mit schweren Lieferfahrzeugen und die Entsorgung zu optimieren, was auf der Ostseite des Betriebsgebäudes geschehen soll. Diese Investition wurde als erste Massnahme geplant, konnte jedoch aufgrund von einer unterdessen zustande gekommenen Zusammenarbeit zurückgestellt werden. In naher Zukunft muss das Problem der Anlieferung und Entsorgung jedoch auch baulich angegangen werden. Das ursprüngliche Projekt wird in den nächsten Jahren redimensioniert und neu ausgearbeitet. Deshalb konnte ein Streifen der Gewerbezone auf die Westseite verschoben werden.

Andererseits sind Investitionen in die Technik und in die Versorgung zu tätigen. Mit diesen Investitionen kann der Betrieb weiterhin umweltfreundlich produzieren und die Emissionen sowie der Einsatz von nicht erneuerbaren Ressourcen werden weiter reduziert. So wird die Wärme in grossen Wärmetauschern, welche neben dem Gebäude auf felsigem Untergrund stehen, gespeichert sowie gepuffert und die Stromversorgung wird in einem separaten unterirdischen Trafogebäude optimiert,

weshalb die Emissionen durch den heutigen Trafo im Betriebsgebäude gesenkt werden können.

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG muss das neu der Bauzone zugewiesenen Grundstück, nämlich Grundstück Nr. 3415, innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Als überbaut gilt ein Grundstück oder Grundstücksteil, wenn innert dieser Frist die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 1 KRG). Mit dem bereits bestehenden Betriebsgebäude sind die 80 Prozent der Nutzungsmasse jedoch bereits ausgeschöpft. Dennoch sollten die Bauarbeiten schnellstmöglich gestartet und die Nutzungsmasse somit noch weiter ausgeschöpft werden respektive die Verdichtung wird damit weiter gefördert.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Im Sommer 2021 wurden der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie die dazugehörigen Pläne für die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Trin erarbeitet. Mitte September 2021 wurden die Unterlagen zur Vorprüfung an die zuständige Kantonale Amtsstelle (Amt für Raumentwicklung GR) übermittelt. Die Vorprüfung ihrerseits wurde im Herbst 2021 durchgeführt. Der dazugehörige Bericht ist im Anhang 2 aufgeführt.

4.2 Mitwirkung

Bericht und Pläne der vorliegenden Teilrevision wurden gemäss der Vorprüfung angepasst und ergänzt. Eingeflossen von der Vorprüfung in diesen Bericht sind:

- Konkretisierungen zur Standortgebundenheit (diverse notwendige Investitionen auf der West- und auf der Ostseite);
- Erwähnung, dass durch die grossen Investitionen Ressourcen in der zukünftigen Produktion gespart werden können und die Umwelt weiter entlastet wird;
- Vollständige Dokumentation des Vorhabens mit Architekten-/Projektplänen;
- Vervollständigung des Rodungsgesuches sowie Auflage desselbigen;
- Ergänzungen zur Mehrwertabschöpfung sowie zur Baulandmobilisierung.

Um weitere oder nicht beachtete öffentliche und private Interessen zu eruieren, wurde die Bevölkerung mit einbezogen und der Mitwirkungsprozess gestartet. Die Mitwirkungsaufgabe dieser angepassten Planungsmittel und somit die Möglichkeit zur Mitwirkung der Bevölkerung von Trin fand ab dem 06. Mai 2022 während 30 Tagen statt.

4.3 Gemeindeversammlung und öffentliche Auflage

Am 23.06.2022 wurden die Planungsmittel von der Gemeindeversammlung Trin nach einer kurzen Vorstellung ohne Ergänzungen genehmigt und verabschiedet. Die Beschwerdeauflage ihrerseits fand ab dem 11.07.2022 während mindestens 30 Tagen statt. Einwendungen wurden keine vorgebracht.

Ilanz, 10.08.2022

