

Kanton Graubünden

Gemeinde Safien

Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Gründe für die Revision	3
1.2	Leitlinien für die zukünftige Entwicklung	3
1.3	Ziele der Revision	4
2	Vorgehensweise und Arbeitsschritte	5
2.1	Organisation und Aufgabenteilung	5
2.2	Planungsablauf	6
2.3	Wünsche / Anträge – 1. öffentliche Auflage und Vorprüfung	7
2.4	Änderung der Planungsmittel nach Öffentlicher Auflage und Vorprüfung	7
3	Bestandteile der Revision	8
3.1	Plangrundlagen	8
3.2	Planungsmittel	8
3.3	Erhebung und Prüfung der Ausgangslage	9
4	Inhalte der Revision	10
4.1	Allgemeines	10
4.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	11
4.2.1	Zonen der Grundnutzung	11
4.2.2	Zonen der überlagerten Nutzung	12
4.2.3	Gestaltung	14
4.2.4	Lärm	15
4.3	Generelle Erschliessungspläne	15
4.4	Baugesetz	15
4.5	Stand der Überbauung	15

Anhang 1 - Übersicht Stand der Überbauung

1 Ausgangslage

Die Inhalte der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Safien wurden im wesentlichen von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 29. Dezember 1978 angenommen und am 17. Dezember 1979 durch die Regierung in Kraft gesetzt. In den Jahren 1980, 1987 und 1992 wurden die Planungsmittel (Haus zum Hof, Erschliessung und verschiedene Artikel im Baugesetz) angepasst.

1.1 Gründe für die Revision

Folgende Hauptgründe sind Anlass zur Revision der Ortsplanung Safien:

1. Ortsplanungen sind in der Regel alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und an die veränderten Verhältnisse anzupassen. Dies gilt insbesondere für eine auf die künftigen Bedürfnisse ausgerichtete Grösse und Zonierung der Bauzone, Erschliessung und Ausstattung.
2. Wichtige Grundlagen wie die amtliche Vermessung sind zwischenzeitlich aktualisiert oder wie das Siedlungsinventar neu geschaffen worden. Die Planungsmittel sind demnach zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
3. Seit dem Erlass der letzten Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten. Diese haben direkte Auswirkungen auf die Ortsplanung und sind zu berücksichtigen. Ebenso liegt der Richtplan des Kantons Graubündens vor. Es besteht ein Anpassungsbedarf der kommunalen Planungsmittel an diese übergeordneten Bestimmungen und Planungen.
4. Mit Inkrafttreten der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) im Oktober 1989 ist die rechtliche Zulässigkeit des Haus-zum-Hof Modells nicht mehr gegeben. Die rechtliche Umsetzung der weilerähnlichen Gebäude- und Hofgruppen mit Erweiterungsmöglichkeiten ist im Sinne von Art. 15 des Bundesgesetzes zum Raumplanungsgesetz (RPG) und gestützt auf den Kantonalen Richtplan (Streusiedlungsgebiet) zu prüfen.

1.2 Leitlinien für die zukünftige Entwicklung

Die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung wurden vom Gemeindevorstand als Grundlagenpapier für die Offertstellung der Ortsplanungsrevision erarbeitet. Dabei werden folgende Aussagen formuliert:

Bevölkerung

- Einwohnerrückgang stoppen (weiter abnehmende wirtschaftliche Basis einzelner Landwirtschaftsbetriebe, Arbeitsplatzabbau Kraftwerk Zervreila kompensieren).

Wirtschaft

- Haupterwerbsbetriebe in der Landwirtschaft durch Strukturverbesserungen (Wegbau, Melioration, Stallsanierung, Wohnungssanierung) erhalten.

- Das nach Fraktionen organisiertes Alpwesen neu und effizient gestalten.
- Förderung eines ländlichen Tourismus durch:
 - a) gezielte Nutzbarmachung der Bausubstanz ausserhalb der Bauzone
 - b) evtl. Erstellung eines Skiliftes für die Talbedürfnisse
 - c) einen einfachen Zeltplatz
 - d) bessere Information und Vermarktung der touristischen Attraktivitäten wie Wanderwege, Tierbeobachtungen, Eisklettern, Skitouren, Langlauf, Kulturweg, Holzbearbeitung und landwirtschaftliche Produkte
 - e) Schaffung von genügend Parkplätzen an wichtigen Ausgangspunkten
- Förderung des Gewerbes

Infrastruktur und Sicherheit

- Erhaltung von Laden, Post und Primarschule
- Evtl. Bau von altersgerechten Wohnungen mit Betreuung
- Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren; insbesondere Sicherung der Gefahrenstellen entlang der Kantonsstrasse
- Sicherstellung des Unterhalts der Ver- und Entsorgungsanlagen; die Trinkwasserversorgung ist nach Fraktionen und genossenschaftlich organisiert
- Verbesserung und Ausbau der Talstrasse gemäss Ausbauprogramm des kantonalen Tiefbauamtes
- Bau der geplanten Land- und Forstwirtschaftswege zur Verbesserung der Bewirtschaftung und Nutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

1.3 Ziele der Revision

Gestützt auf den Problemkatalog der Amtsstellen und den Leitlinien des Gemeindevorstandes sind folgende vordringliche Ziele für die Revision formuliert worden:

Hauptziel

Möglichst einfache und auf die Bedürfnisse von Safien ausgerichtete Überarbeitung der Ortsplanung – Konzentration auf die wichtigen Themen.

Bereich Siedlung

1. Ausscheidung von Baugebieten für Safien-Platz und die Fraktionen Zalön, Camana und im Raum Thalkirch.
2. Sicherung von notwendigen Flächen für Werkhof und Feuerwehrmagazin.
3. Bewertung, Verfeinerung und Umsetzung des Siedlungsinventars der Kantonalen Denkmalpflege; Erhalten der Bausubstanz durch Nutzung (dauerhaftes und temporäres Wohnen / Wohnen auf den Höfen).
4. Ausscheidung von Erhaltungszonen prüfen.

Bereich Landschaft

1. Ausscheidung der Gewässerschutzzonen (gemäss hydrologischem Gutachten).
2. Überprüfung der Naturgefahren.
3. Erhaltung und nachhaltige Nutzung der Kulturlandschaft. Natur- und Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung gemäss nationalen und kantonalen Inventaren schützen, und Erhaltung durch angepasste Nutzung sichern.
4. Ausscheidung von Ruhegebieten für das Wild. Keine Störung durch bestehende oder neue Erholungsaktivitäten.

Bereich Infrastruktur / Ausstattung

1. Festlegung eines Standortes für einen Zeltplatz.
2. Ausscheidung eines Langlaufloipennetzes im Raum Thalkirch.
3. Prüfung von Möglichkeiten zur Erstellung einer auf die Bedürfnisse des Tals ausgerichteten Lifttransportanlage für den Wintersport.
4. Prüfung der Möglichkeit für die Erweiterung des Skigebietes Lüscheralp / Tschappina (schneesicheres Gebiet Tristelalp auf Gemeindegebiet von Safien); Anfrage der Skilifte Urmein Tschappina AG.
5. Festlegung der geplanten Verkehrsanlagen (Strasse, Wege) und Versorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Strom, Kommunikation).

2 Vorgehensweise und Arbeitsschritte

2.1 Organisation und Aufgabenteilung

Die Bearbeitung der Planungsmittel und Grundlagen erfolgt durch das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Verantwortlicher Planungsleiter ist Herr Silvio Suter, Bauing. HTL und Umwelting. NDS. Für die Sachbearbeitung im Bereich Siedlungsgestaltung wirken Placi Rageth, dipl. Arch. ETH und Marc A. Nay, Kantonale Denkmalpflege, Chur, mit.

Die Kommission „Ortsplanungsrevision“ begleitet die Arbeiten seitens der Gemeinde. Die Kommission behandelt anstehende Detailfragen und verabschiedet die Planungsmittel zuhanden des Gemeindevorstandes und der öffentlichen Auflage. Die Kommission prüft laufend die Arbeiten, die Lösungsansätze, die Zielvorstellungen und vorgeschlagenen Massnahmen hinsichtlich ihrer politischen Akzeptanz.

Folgende Mitglieder gehören der Kommission an:

Felix Hunger	Safien; Vorsitz
Rudolf Buchli	Gemeindevorstand Safien
Hans Peter Bandli	Gemeindevorstand Safien
Felix Blumer	Ab 1. Jan. 2004, Gemeindepräsident ab 1. Jan 2005
Paul Gartmann	Gassli
Roland Derungs	Gün
Dr. iur. Rainer Metzger	Chur, Rechtsanwalt (Baugesetz)
Silvio Sauter	Chur, Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Planungsleiter

2.2 Planungsablauf

Jan. 2000	Erarbeitung Leitlinien Gemeindevorstand
1. Jan. 01	Beginn Revision Ortsplanung Startsitzung Kommission
Jan. 01 - Juni 02	Grundlagenarbeit und Entwürfe Planungsmittel
Sept. 01 – Juli 02	Abklärungen mit Nachbargemeinden Versam, Valendas und Tenna betreffend Erarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzeptes
11. Juni 02	Verabschiedung der Entwürfe durch die Kommission z.H. der Vorprüfung
Juli bis Ende 2002	Vorprüfung Amtstellen
2003	Bereinigung der Planungsmittel
Frühjahr - Mai 2004	Öffentliche Auflage Planungsmittel (30 Tage) Orientierungsversammlung und Fragestunde Schriftliche Wunschäusserung Behandlung der Wünsche und Anträge durch die Kommission Entscheid Gemeindevorstand Schriftliche Beantwortung der Wünsche und Anträge
Jan. – Febr. 2005	2. Öffentliche Auflage Planungsmittel (30 Tage)
28. Jan. - 17. Febr. 05	Verpflockung der Waldgrenze im Bereich der Bauzone, Auflageverfahren Waldfeststellung nach kant. Waldgesetz; (20 Tage); Amt für Wald Grau- bünden, Loestrasse, 7000 Chur
14. März 2005	Genehmigung der Planungsmittel Beschwerdeaufgabe (20 Tage; ab 24. März 2005) Einreichung zur Genehmigung durch die Regierung

2.3 Wünsche / Anträge – 1. öffentliche Auflage und Vorprüfung

Es sind verschiedene Wünsche und Anregungen, aber auch Anträge zu den aufgelegten Planungsmitteln eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und die Entscheide den Antragstellern schriftlich mitgeteilt.

2.4 Änderung der Planungsmittel nach Öffentlicher Auflage und Vorprüfung

Gestützt auf die Wunschäusserungen und die Vorprüfung wurden die Planungsmittel im Wesentlichen wie folgt angepasst:

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne:

- Bauzonen überprüft und angepasst
- Streusiedlungszone gestützt auf den Kant. Richtplan und das Bundesgesetz über die Raumplanung aufgenommen
- Wintersperrzonen angepasst
- Archäologiezonen festgelegt
- Landschaftsschutzzonen angepasst
- Naturschutzzone lokal und regional zusammengeführt und geringfügig angepasst
- Quellschutzzone inkl. Quelle Günerhütten gestrichen
- Kantonal geschützte Bauten, verschiedene Kultur- und Naturschutzobjekte aufgenommen

In den einzelnen Fraktionen:

Fraktion	Planerische Vornahme	Änderung Zone/Gebiet
Neukirch	Bauzone angepasst	Übriges Gemeindegebiet am nordwestlichen Siedlungsrand
Obergün	keine Bauzone	Landwirtschaftszone mit überlagerter Streusiedlungszone, Archäologiezone nördlich Burg (Parz. 517)
Safien -Platz	Bauzone angepasst	ZöBA beim Schulhaus Dorfzone beim Konsum, und Parz. 1761 und 1766 Gewerbezone auf Parz. 871
Zalön	Bauzone angepasst	Dorfzone 2 und Hochbauverbot Parz. Nr. 378 bereinigt
Inner Zalön	Bauzone geringfügig erweitert	Parz. 419
Hof	keine Bauzone	Landwirtschaftszone mit überlagerter Streusiedlungszone
Inner Camana	Bauzone angepasst	Dorfzone 2 auf Parz. 651 und 749, Dorfzone auf Parz. 681 entfällt
Malönja	Bauzone angepasst	Dorfzone 2 auf Parz. 207 und 222 teilweise entfällt
Gassli	Bauzone geringfügig erweitert	Dorfzone auf Parz. 201
Turrahus	Bauzone angepasst	Dorfzone 2 westlicher Teil Parz. 312 Archäologiezone auf Parz. 310

Generellen Erschliessungsplänen:

- Erschliessungsstrassen sowie Land- und Forstwirtschaftswege angepasst
- Elektrische Leitung und Trafostationen aufgenommen
- Bereiche für die Abwasserentsorgung durch Abwassergenossenschaften und/oder Private festgelegt

Baugesetz:

- Gestaltung in der Landwirtschaftszone – Art. 35 Abs. 3
- Streusiedlungszonen – Art. 36
- Abwasserentsorgung durch Abwassergenossenschaften und / oder Private – verschiedene Artikel des Baugesetzes

Diese Änderungen liegen nun vom 17. Januar 2005 bis 17. Februar 2005 nochmals öffentlich auf. Dabei können Wünsche und Anträge erneut beim Gemeindevorstand vorgebracht werden.

3 Bestandteile der Revision

3.1 Plangrundlagen

Sämtliche Planungsmittel werden auf der Basis der neuen Daten der amtlichen Vermessung neu erstellt. Die Erarbeitung erfolgte mit einem geografischen Informationssystem (GIS) auf dem Programm ArcInfo. Für den Siedlungsbereich sind die Pläne im Massstab 1:2000, für das restliche Gebiet im Massstab 1:10'000 erstellt worden.

3.2 Planungsmittel

Es wurden folgende Planungsmittel überarbeitet oder ergänzt:

- Baugesetz
- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000 (Fraktionen)
- Zonenplan Gemeindegebiet 1:10'000 (Nord und Süd)
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 (Fraktionen) und 1:10'000 (Nord und Süd)

Im Weiteren liegen folgende Berichte und Grundlagen vor:

- Stand der Überbauung, Erschliessung und der Baureife aufgrund der revidierten Pläne
- Siedlungsanalyse
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

3.3 Erhebung und Prüfung der Ausgangslage

Die rechtskräftigen Planungsmittel sowie sämtliche für die Ortsplanung relevanten Projekte und Inventare wurden analysiert und deren Inhalte in Bezug auf ihre Bedeutung für die Revision der Ortsplanung ermittelt.

4 Inhalte der Revision

4.1 Allgemeines

Ziel der Planungsrevision ist es, eine vorzügliche Lebens- und Aufenthaltsqualität für möglichst viele Bevölkerungsschichten zu erreichen. Dies mit der Absicht, die Attraktivität von Safien als Wohnort oder als Arbeitsstandort zu fördern. Die Gemeinde kann dazu beitragen, indem attraktive öffentliche Räume, verfügbare Baugebiete und attraktive Arbeitsplatzstandorte mit der entsprechenden Erschliessung geschaffen werden.

Dieser Entwicklungsgrundsatz soll im Rahmen der laufenden Revision weiter verfeinert werden. Die mit Einzelhöfen, Gruppierungen von Höfen oder Weiler bebauten Gebiete sollen je nach ihrer Bedeutung und funktionalen Aufgaben in der Talschaft einer eng abgegrenzten Nutzungszone zugeteilt werden. Die historisch gewachsene Struktur der Besiedlung soll auch in Zukunft charakteristisch und ablesbar sein und als positives Erkennungsmerkmal in Erscheinung treten. Diese beabsichtigte Entwicklung des Streusiedlungsgebietes steht demnach in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Kantonalen Richtplanes (Entwurf).

Für die einzelnen Fraktionen sind folgende Zuweisungen vorgesehen:

Gebiet/Örtlichkeit	Gebietsbeschreibung	Umsetzung Ortsplanung
Safien-Platz	Landschaftsraum mit: - Siedlungsgebiet, - öffentlichen Bauten (Kirche, Schulhaus, Gemeindeverwaltung), - Wohn- und Arbeitsflächen - Flächen für künftige Nutzungsansprüche.	Dorfzone 1 Dorferweiterungszone Wohnzone Gewerbezone ZöBA
Neukirch, Dörfli, Inner Zalön, Camanaboda, Inner Camana, Malönja –Gassli, Turrahus	Landschaftsraum mit: - Baugruppen, - öffentlichen Bauten (Kirche, ehemaliges Schulhaus, Restaurants) - Landwirtschaftsbetrieben, - Ökonomiebauten - Flächen für künftige Nutzungsansprüche.	Dorfzone 2 Übriges Gemeindegebiet
Obergün und Hof	Landschaftsraum mit: - Baugruppen, - Landwirtschaftsbetrieben - Ökonomiebauten	Landwirtschaftszone mit überlagerter Streusiedlungszone
Übriges Gemeindegebiet	Landschaftsraum mit: - Landwirtschaftsbetrieben, - Ökonomiebauten - Bauten der Alpwirtschaft.	übriges Gemeindegebiet Landwirtschaftszone Forstwirtschaftszone

4.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

4.2.1 Zonen der Grundnutzung

Die Ausscheidung der rechtskräftigen Bauzonen wurde überprüft. Insbesondere in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung, Verfügbarkeit und Bedarf des Baulandes wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen:

Dorfzonen

Die Zentren der Fraktionen Safien-Platz, Neukirch, Dörfli, Camanaboden, Inner Zalön, Inner Camana, Malönja – Steineta/Gassli, Turahus sind der Dorfzone zugewiesen. Darin sind neben reinen Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Um die siedlungsgestalterischen Qualitäten in diesen Fraktionszentren zu erhalten bzw. auch neue zu schaffen, wird bei Bauvorhaben in den Dorfzonen die Bauberatungspflicht eingeführt (siehe Kap.4.2.3 Gestaltung).

Dorferweiterungszone

Wohngebiete mit Wohnbauten und nicht störenden Gewerbebetrieben werden den Dorferweiterungszonen zugeteilt.

Gewerbezone

Die Ausscheidung einer Gewerbezone ist aus siedlungsgestalterischen und erschliessungstechnischen Gründen am südlichen Siedlungsrand von Safien Platz vorgesehen.

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Dieser Zone (ZöBA) werden die Standorte von Schulhäusern und weiteren öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsanlagen (Abwasserreinigung) zugeteilt. Soweit möglich sind Erweiterungsmöglichkeiten oder Reservestandorte für den längerfristigen Bedarf mitberücksichtigt.

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst die gut bewirtschaftbaren und für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten sowie die im öffentlichen Interesse zu nutzenden Weiden und Landschaftsräume. Ausgenommen davon sind einzelne kleinere Gebiete mit einer landwirtschaftsfremden Nutzung. Die Landwirtschaftszone schliesst in der Regel an die Bauzone an.

Forstwirtschaftszone

Nach Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald ist im Rahmen von Revisionen der Ortsplanung im Bereich von Bauzonen der Wald festzustellen. Anstelle der bisherigen, sogenannten dynamischen Waldgrenze wird entlang der Bauzone die Waldgrenze neu als statische Grenze festgelegt. Die Waldflächen werden je nach Grösse und Bedeu-

tung definiert und im Zonenplan präzise angegeben. Die Arbeiten wurden in Zusammenarbeit mit dem Kreisförster und dem Geometer, welche die Waldabgrenzung verpflockten und festlegten, durchgeführt. Die Waldfeststellung erfolgt in einem separaten Verfahren. Die öffentliche Auflage erfolgt vom 28. Januar bis 17. Februar 2005. Ausserhalb der Bauzonen bleiben die Waldgrenzen dynamisch, d.h. der eigentliche Waldrand ist im Einzelfall durch die zuständigen Forstorgane festzulegen.

4.2.2 Zonen der überlagerten Nutzung

Streusiedlungszonen

Aufgrund des Kantonalen Richtplanes sowie der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung können Streusiedlungsgebiete resp. bei der Umsetzung auf kommunaler Ebene ‚Streusiedlungszonen‘ bezeichnet werden. In den Streusiedlungszonen wird die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude ausserhalb der Bauzonen erleichtert. Die Bedingungen, die eine derartige Ausnahmeregelung rechtfertigen, sind folgende:

- traditionelle Streubauweise;
- von Abwanderung betroffene Gebiete;
- Stärkung der Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung.

Die Gemeinde Safien weist traditionelle Streusiedlungsgebiete auf. Eine angemessene Bevölkerungszahl ist in diesen weitläufigen Streusiedlungsgebieten unter anderem für die Erhaltung der Schulen sehr wichtig.

Archäologiezone

Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde resp. Befunde erwartet werden. Bauvorhaben in der Archäologiezone werden von der Bauherrschaft vor Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt gegeben. Allfällige Auflagen werden unter Beizug des Archäologischen Dienstes festgelegt.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden durch Herr Christian Böhm, Geologe, Chur, ausgearbeitet und in die Planungsmittel übernommen.

Wintersperrzone

Die Wintersperrzone umfasst besonders geeignete Lebensräume und Rückzugsgebiete von Tieren und Pflanzen. Sie sind gestützt auf die Waldentwicklungspläne übernommen worden. In der Wintersperrzone ist jegliche Art der Wintersportausübung, wie z.B. Skifahren, Skitourenfahren, Schlitteln, Schneeschuhwandern, Eisklettern, usw., in der Zeit vom 20. Dez. bis 30. April verboten. Ausgenommen vom Verbot ist das Begehen der Strasse vom Turrahus bis Wanna.

Die mit einer Wintersperrzone belegten Gebiete sind im Gelände an geeigneten Stellen zu markieren. Verstösse gegen diese Bestimmungen werden nach Massgabe von Artikel Nr. 72 (Strafbestimmungen) dieses Gesetzes geahndet.

Naturschutzzone

Das Kantonale Amt für Natur- und Landschaftsschutz liess 1995 die in der Gemeinde vorkommenden nationalen, regionalen Flach- und Hochmoore sowie Magerwiesen feststellen. Diese Flächen wurden übernommen. Zum Teil bestehen auf diesen Flächen mit den Bewirtschaftern bereits die entsprechenden privatrechtlichen Nutzungsvereinbarungen.

Landschaftsschutzzonen

Bereits in den rechtskräftigen Planungsmitteln sind verschiedene landschaftlich wertvolle Gebiete der Landschaftsschutzzone zugeteilt. Bei der Überarbeitung der Planungsmittel sind die im Regionalen bzw. Kantonalen Richtplan festgesetzten Gebiete berücksichtigt.

Gefahrenzonen

Die rechtskräftig erlassenen Gefahrenschutzzonen wurden übernommen. Die Überprüfung der Gefahrenzonen erfolgt durch das zuständige Kreisforstamt resp. die Gefahrenzonenkommission. Gemäss neuer Praxis des Kantons werden die Gefahrenzonen in den Planungsmitteln nur noch innerhalb der vom Amt für Wald festgelegten Erfassungsbereiche dargestellt, innerhalb der Erfassungsbereiche gilt die vollständige Erfassung von Ereignissen, ausserhalb werden nur Ereignisse mit Schadenfolge erfasst.

Wintersportzone

Zur Einrichtung eines Langlaufloipennetzes und eines kleinen Skigebietes im Nahbereich des Turrahus wird neu eine Wintersportzone ausgewiesen. Die Erweiterung des Skigebietes Tschappina im Raum Tristenalp wurde geprüft. Da zum heutigen Zeitpunkt keine konkreten Projekte bestehen und auch im Richtplan keine Erweiterung vorgesehen ist, wird anlässlich der Revision auf eine entsprechende Ausweisung bzw. Richtplanänderung verzichtet.

Erhaltungszone und Zone 'Landschaften mit landschaftsprägenden Bauten'

Die Gemeinden Valendas, Versam, Tenna und Safien sind daran, ein gemeindeübergreifendes Projekt zur Entwicklung des „Lebensraumes Subregion Safiental“ in die Wege zu leiten. Im Falle einer Durchführung des Projektes kann davon ausgegangen werden, dass ein Teilprojekt zum Thema der Weiterentwicklung der Kulturlandschaft mit den traditionellen Bauten ebenfalls berücksichtigt wird.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision werden vorerst keine Erhaltungszonen oder Zonen 'Landschaften mit landschaftsprägenden Bauten' in den Zonenplänen ausgewiesen.

4.2.3 Gestaltung

Die Generellen Gestaltungspläne enthalten keine wesentlichen ergänzenden Massnahmen über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten und Anlagen. Weitere für das Orts- und Siedlungsbild bedeutende Gestaltungsziele werden in den Dorfzone 1 + 2 im Einzelfall mit der Bauberatung (siehe unten) festgelegt.

Die Bezeichnung von Hochbauverbotsflächen bezweckt die Gliederung und Strukturierung der einzelnen Siedlungen.

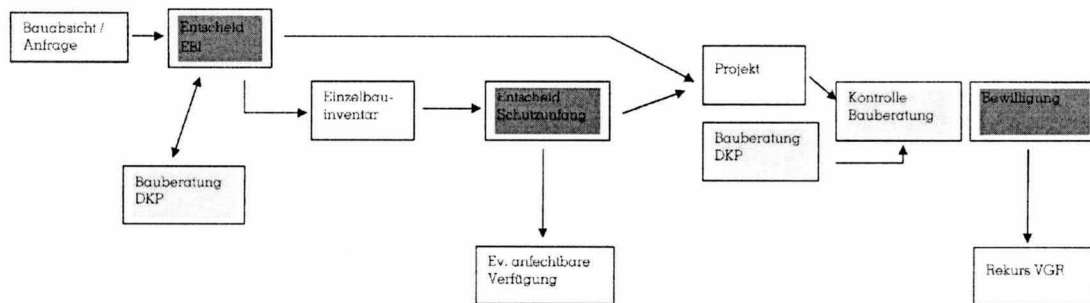
Bedeutende geschützte Einzelbauten wie Kirchen und besondere Einzelbauten sowie verschiedene wertvolle Kultur- und Naturobjekte (Chalchofa, Fallendbach etc.) sind ebenfalls in den Plänen bezeichnet. Folgende Bauten stehen dabei unter Einzelschutz:

Neukirch, Evang. Kirche	
Platz, Evang. Kirche	42 + 42 A
Bruschgaleschg, Wohnhaus	221
Camana, Heimatmuseum	
Thalkirch, Evang. Kirche	110
Steineten, Wohnhaus Gredig	119
Thalkirch, Haus Hanspeter Hunger	139
Enthälb Thalkirch, Haus Gebr. Buchli	387
Z'Hinderst, Haus Hans Buchli	366A + C

Bauberatung

Bei der Beurteilung und Beratung von Um- und Neubauten ist folgendes schrittweises Vorgehen festgelegt worden:

1. Bauabsichten (ev. Skizzen) an bestehenden Bauten sowie Neubauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben.
2. Die Bauabsichten werden der Bauberatung oder der Kantonalen Denkmalpflege mitgeteilt.
3. Innert 10 Tagen kann in der Regel ein Entscheid erwartet werden, ob aufgrund der Bausabsichten ein Einzelbauinventar erarbeitet werden muss. Gestützt auf das Einzelbauinventar und die Empfehlungen der Bauberatung oder der Denkmalpflege legt die Baubehörde (Gemeindevorstand) den Schutzzumfang fest (anfechtbare Verfügung).
Einzelbauinventare sind in der Regel erforderlich, wenn Eingriffe in die Konstruktion, die Fassade (Fenster und Türen), Raumeinteilungen und Umnutzungen gemacht werden. Auch grössere Terrainveränderungen, Zugänge, Parkierungen und Umschwungsbedürfnisse sind zu prüfen.
4. Erarbeitung des Bauprojektes; die Baubewilligung wird gestützt auf die Kontrolle der Empfehlungen und Anordnungen durch die Bauberatung oder der Denkmalpflege erteilt.



4.2.4 Lärm

Den Nutzungszonen sind die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen.

Hinweise

In den Plänen sind im Sinne eines Hinweises die wichtigen Gewässer dargestellt.

4.3 Generelle Erschliessungspläne

Neben den verschieden klassierten Verkehrsanlagen des Kantons und der Gemeinde werden die bestehenden und geplanten land- und forstwirtschaftlichen Erschliessungen sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung dargestellt.

4.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde an das übergeordnete Recht, die aktuelle Baubewilligungspraxis sowie in Anlehnung an das Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) vollständig überarbeitet und angepasst.

4.5 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung wurde entsprechend der neuen Abgrenzungen im Zonenplan angepasst. Von den insgesamt 12.1 ha Bauzone entfallen rund 3 ha auf Gewerbezo-
nen, Zonen für öffentliche Bauten und Abbau- und Aufbereitungszonen. Von den verblei-
benden 9.5 ha sind 2.8 ha (knapp 30%) nicht überbaut.

Von den verbleibenden Nutzungsreserven im Umfang von 2.9 ha entfallen noch 0.1 ha
auf Flächen mit einem Hochbauverbot, somit beträgt die effektive Nutzungsreserve für
Wohnen auf 2.7 ha.

Die zunächst als gross erscheinende Nutzungsreserve erachtet die Gemeinde in Anbetracht der Streusiedlungsstruktur mit den verschiedenen Fraktionen und dem Ziel, in allen Fraktionen eine angepasste bauliche Entwicklung zu ermöglichen, als der örtlichen Situation angemessen und zweckmässig. Zudem bleibt darauf hinzuweisen, dass grössere Flächen in den Fraktionen Zalön und Camanaboden im Besitze von Baulandgenossenschaften sind. Im Weiteren wird den Bestimmungen zur Gestaltung der qualitativen Siedlungsentwicklung grosse Aufmerksamkeit geschenkt.