

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. April 2017

Mitgeteilt den

19. April 2017

Protokoll Nr.

333

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Safiental** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 28^{bis})
- Zonenplan 1:1000 Safien „Ober Gassli“
- Zonenplan 1:1000 Valendas
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr; Versam „Gasthaus Rössli“

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Safiental einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 6. Dezember 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. Juli 2016 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. Dezember 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. Dezember 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. März 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Safiental um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Safiental bildet die Schaffung einer Beherbergungszone „Ober Gassli“. Damit soll die Weiterentwicklung des Gastronomiebetriebes auf dem Landwirtschaftsbetrieb Waldburger ermöglicht werden.

Im Weiteren wird die Parzelle Nr. 4036 in Valendas, auf der die ehemalige Gemeindeganzlei der vormaligen Gemeinde Valendas steht, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Dorfzone 1 umgezont.

Im Laufe der Planungsarbeiten zeigte sich, dass für das Gasthaus „Rössli“ in Versam, welches innerhalb der Bauzone steht, ein grösserer Bedarf an Parkplätzen besteht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten 22 Parkplätze zu schaffen, wurde der Generelle Erschliessungsplan entsprechend ergänzt.

C.

Teilrevision des Baugesetzes der Fraktion Safien

Der neue Art. 28^{bis} des Baugesetzes der Fraktion Safien enthält die Bestimmungen für die neu geschaffene Beherbergungszone Ober Gassli. Dabei wurde eine Rückfallklausel vorgesehen für den Fall, dass das Projekt nicht realisiert werden sollte. Ferner wurde die Umnutzung in unbewirtschaftete Zweitwohnungen untersagt. Ansonsten wäre es möglich gewesen, das bestehende Wohnhaus, welches für den Gastronomiebetrieb genutzt werden soll, nach einer gewissen Zeit als altrechtliche Baute in Zweitwohnungen umzunutzen.

Im Übrigen gibt die am 14. Dezember 2016 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 28^{bis}) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.**Zonenplan 1:1000 Safien „Ober Gassli“****Zonenplan 1:1000 Valendas****1. Zonenplan 1:1000 Safien „Ober Gassli“**

Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb „Waldburger“ verfügt über ein älteres Betriebsleiterwohnhaus, welches 2008 in die Dorfzone 2 (D2) eingezont wurde. Als Ergänzung zur Landwirtschaft betreibt die Familie Agrotourismus. Da sich letzteres als sehr erfolgreich erwiesen hat, besteht einerseits der Bedarf, dieses Angebot zu erweitern. Andererseits soll eine bessere Trennung zwischen Gästen und Privatsphäre geschaffen werden. Da die Gäste insbesondere das Flair des alten Bauernhauses geniessen, soll nun ein neues Betriebsleiterwohnhaus in unmittelbarer Nähe errichtet werden und das bestehende Haus als Gästehaus genutzt werden können.

Eine Aussiedlung im Rahmen eines BAB-Verfahrens war nicht möglich, weil beide Wohnhäuser und der Stall, welcher ausserhalb der Bauzone steht, in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander liegen. Folglich ist eine Anpassung des Zonenplans erforderlich. Dabei wurde ein Flächenabtausch vorgenommen: Ein Stück Dorfzone 2 (D2) ist von der nördlich gelegenen Parzelle Nr. 201 zur südlichen Parzelle Nr. 200 transferiert worden. Bei der Festlegung der Zonengrenze wurde auf die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Betriebs und zugleich auf eine möglichst kompakte Hofbildung geachtet. Die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (S. 10 ff.) dazu sind nachvollziehbar. Dabei gilt insbesondere zu beachten, dass es sich hier um ein Streusiedlungsgebiet handelt, eine gewisse Dispersität also im Sinne des Ortsbildes ist. Die bestehende Streusiedlungszone wird im Zuge der Revision an die neue Bauzonengrenze angepasst.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass mit der Umnutzung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses eine allfällige Rückerstattung der früheren Wohnsanierungsbeiträge zu prüfen sein wird.

Mit der vorliegenden Planung werden die räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des agrotouristischen Angebots in einer strukturschwachen Talschaft geschaffen. Damit erfüllt die Planung Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG. Zudem steht die Planung

nicht im Widerspruch zu den übrigen Zielen und Grundsätzen nach Art. 1 und 3 RPG. Auch entspricht die Planung dem Kommunalen Richtplan mit Leitbildfunktion der Gemeinde Safiental vom 22. Juli 2015 (von der Regierung mit Beschluss Nr. 746 am 17. Mai 2016 zur Kenntnis genommen). Darin wird die Fraktion Thalkirch/Turrahus als potentieller Standort für Beherbergungsangebot bezeichnet.

2. Zonenplan 1:1000 Safien „Versam“

Mit der Fusion zur Gemeinde Safiental und der Schaffung einer gemeinsamen Kanzlei in Thalkirch ist der öffentliche Zweck des ehemaligen Kanzleigebäudes in Versam hinfällig. Da ein Interesse für eine private Nutzung besteht und das Gebäude nicht brachliegen soll, soll eine Umzonung vorgenommen werden. Damit entspricht der Zonenplan den Vorgaben von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:1000 Valendas und zum Zonenplan 1:1000 Safien „Ober Gassli“, beide vom 14. Dezember 2016, keine weiteren Bemerkungen auf; die Pläne können genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1000 Versam „Gasthaus Rössli“

Im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Gasthauses „Rössli“ in Versam soll die Parkplatzsituation verbessert werden. Es sollen 22 neue Parkplätze auf einer Restfläche zwischen einer Erschliessungsstrasse und einem Landwirtschaftsbetrieb errichtet werden. Die zu genehmigende Anpassung des Generellen Erschliessungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für das nachfolgende BAB-Gesuch.

Der geplante Parkplatz tangiert möglicherweise eine Hecke respektive Feldgehölz. Deren Entfernung oder Beeinträchtigung bedarf einer Bewilligung nach Art. 17a des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ein allfälliges Heckenentfernungsgesuch zusammen mit dem BAB-Gesuch publiziert und öffentlich aufgelegt werden müsste.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Versam „Gasthaus Rössli“ vom 14. Dezember 2016 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

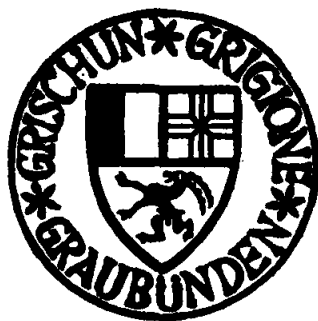
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 14. Dezember 2016 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 28^{bis}) der Fraktion Safien wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Valendas** und der **Zonenplan 1:1000 Safien „Ober Gassli“**, beide vom 14. Dezember 2016, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Versam „Gasthaus Rössli“** vom 14. Dezember 2017 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Safiental wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Safiental sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amts für Raumentwicklung.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen