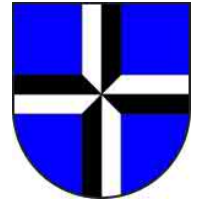


Kanton Graubünden Gemeinde Safiental



Teilrevision Ortsplanung

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Safiental, Teilrevision Ortsplanung

Projektnummer: 26067

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Safiental

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 6. Dezember 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Anna Fässler)

z:\gemeinde\safiental\26067_optr_safien_valendas\01_rap\02_resultate\04_pmb\20161206_pmb_gen.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
1.1	Kommunale Nutzungsplanungen	1
1.2	Organisation	1
2.	Vorhaben	2
2.1	Safien „Ober Gassli“	2
2.1.1	Ausgangslage	2
2.1.2	Projekt	3
2.2	Valendas	6
2.3	Versam	6
3.	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	7
3.1	Kantonale und Regionale Richtplanung	7
3.2	Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan mit Leitbildfunktion	7
3.3	Valendas	7
3.4	Safien „Ober Gassli“	8
3.5	Versam „Parkplatz Gasthaus Rössli“	13
4.	Teilrevision der Ortsplanung	13
4.1	Baugesetz	13
4.2	Zonenplan 1:1'000 Safien „Ober Gassli“	14
4.3	Zonenplan 1:1'000 Valendas	16
4.4	Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Versam „Gasthaus Rössli“	17
5.	Verfahren	18
5.1	Vorprüfung	18
5.2	Mitwirkungsaufgabe	18
5.3	Ergänzung der Vorlage	18
5.4	Beschluss und Genehmigung	18
	Anhang I: Vorhaben Waldburger; Projektbeilagen Architekten	19
	Anhang II: Berechnungen FAT-Abstände (ALG)	20
	Anhang III: Auswertung Vorprüfung	21
	Anhang IV: Auswertung Mitwirkungsaufgabe	22



1. Ausgangslage

1.1 Kommunale Nutzungsplanungen

Die ehemaligen Gemeinden Safien, Tenna, Versam und Valendas haben sich auf den 1. Januar 2013 zu der Gemeinde Safiental zusammengeschlossen.

Die letzte Totalrevision der Ortplanung der ehemaligen Gemeinde Safien (Gemeinde Safiental) wurde am 15. März 2005 von den Stimmbürgern beschlossen und mit RB Nr. 1451 vom 5. Dezember 2005 genehmigt. In der Folge wurde am 28. April 2008 von den Stimmbürgern eine Teilrevision der Ortsplanung beschlossen, welche mit RB Nr. 907 am 1. Juli 2008 von der Regierung genehmigt wurde. Bei dieser Teilrevision wurde das bestehende Wohnhaus der Familie Waldburger sowie eine zusätzliche Fläche in die Dorfzone 2 eingezont, um einer Familie den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Die letzte Totalrevision der Ortplanung der ehemaligen Gemeinde Valendas (Gemeinde Safiental) wurde am 20. November 2012 von den Stimmbürgern beschlossen und mit RB Nr. 251 vom 18. März 2014 genehmigt.

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Versam (Gemeinde Safiental) wurde am 12. September 2002 von den Stimmbürgern beschlossen und mit RB Nr. 1310 vom 9. September 2003 genehmigt.

1.2 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Bearbeitung der Ortsplanungsrevision ist die politische Gemeinde Safiental, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Die Projektleitung seitens des Planungsbüros, der STW AG für Raumplanung liegt bei Ralf Petter.



2. Vorhaben

2.1 Safien „Ober Gassli“

2.1.1 Ausgangslage

Der Gasslihof in Thalkirch ist seit mehreren Generationen ein Familienbetrieb und wird heute von Marco & Ursina Waldburger geführt. Ihr Haupterwerb bildet die Mutterkuhhaltung mit ca. 18 Muttertieren, daneben werden diverse Kleintiere gehalten. Der Betrieb liegt in der Bergzone 4 und umfasst eine bewirtschaftete Fläche von insgesamt 30 ha Land, wovon 10 ha in Pacht sind.

Die Bauten des Gasslihofs bestehen aus einem Wohn- und einem Ökonomiegebäude sowie zwei kleinen, freistehenden Nebenbauten (Holzschoopf, ehem. Schweinestall). Das Wohnhaus wurde 2010 umgebaut, damit zwei unabhängige Wohneinheiten für die beiden, auf dem Hof lebenden Generationen, eingerichtet werden konnten. Das Ökonomiegebäude befindet sich südlich, direkt gegenüber dem Wohnhaus und wurde in mehreren Etappen zum heutigen, zeitgemässen Laufstall aus- und umgebaut. Im Herbst 2014 eröffnete die Familie eine kleine «Hofbeiz» im Erdgeschoss des Wohnhauses.

Die Familie Waldburger bietet seit vielen Jahren interessierten Personen die Möglichkeit für einen Aufenthalt auf Ihrem Hof. Zu diesen Angeboten gehören unter anderem Aufenthalte für sozial benachteiligte Jugendliche (Timeout), landwirtschaftliche Praktika für Schüler, Arbeitseinsätze für Zivildienstleistende, einzelne Feriengäste und eine Praktikumsstelle im Rahmen des Bündner Sozialjahres.

Ihre Produkte werden direkt ab Hof oder über das Internet vermarktet. Auch ortsansässige Gastrobetriebe werden gerne beliefert. Als Gastgeber für das «hof-theater» bewirbt die Familie jedes Jahr ihre Besucher mit hausgemachten Speisen.

Nach den gesammelten Erfahrungen mit der kleinen Gastwirtschaft besteht nun der Wunsch, den Gästen im hinteren Safiental ein breiteres agrotouristisches Angebot bezüglich Verpflegung und Übernachtung bieten zu können.



Die „Hofbeiz“ erfreut sich einer grossen Nachfrage von Gästen. Die Gaststube befindet sich im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses. Beide Nutzungen haben einen gemeinsamen Hauseingang. Für Speisen wird die Beiz aus der Privatküche bedient.

Seit Dezember 2015 hat die Familie Waldburger ihren jüngsten Zuwachs erhalten. Der Wunsch nach mehr Privatsphäre für die bereits vier köpfige Familie und eine klaren Trennung zwischen Gastbetrieb und Wohnhaus ist nicht zuletzt damit stark gewachsen.

Die Idee eines neuen Wohnhauses ist lange gereift und nun zu einem wesentlichen Bedürfnis geworden. Damit wird das bestehende Gebäude frei für eine Erweiterung des Angebotes für Gäste.

2.1.2 Projekt

Neubau Wohnhaus Waldburger

Als erste Priorität steht der Neubau des Wohnhauses. Die Familie Waldburger soll ihr eigenes Heim, getrennt von dem Gastbetrieb bewohnen können.

Situation

Für das Bauvorhaben soll ein Teil einer bestehenden Bauzone von der Parzelle Nr. 201 auf die Landwirtschaftsparzelle Nr. 200 im Besitz von Marco Waldburger transferiert werden. Der dafür vorgesehene Standort liegt östlich des bestehenden Wohnhauses. Dadurch wird eine kurze Wegstrecke zum eigenen Ökonomiegebäude gewährleistet. Aufgrund der steilen Hangkante ist die leichte Verschiebung des Wohnhauses in Richtung Rabiusa für die Bewirtschaftung/Zufahrt der nördlichen Landfläche notwendig. Zudem bleibt dadurch die gleichmässige Körnung der bestehenden Siedlungsstruktur erhalten. Die neue Bauparzelle ist mit der vorhandenen Dorfzone verbunden.



Abb.: Hangkante, fotografiert Richtung mit Blickrichtung Süden (Aufnahme vom 18.08.2016)

Raumprogramm

Das konkrete Projekt für das neue Wohnhaus ist noch in Entwicklung. Die Grundfläche des Gebäudes wird ca. 10 x 12 Meter betragen und genügend Platz für die Familie mit ihren Kindern bieten. Ebenfalls zur Familie zählen die Praktikanten / Praktikantinnen, Zivildienstleistende oder Timeout-Jugendliche, welche eigene Zimmer im Haus benötigen.



Abb.: Foto vom Standort; links das Ökonomiegebäude, in der Mitte im Hintergrund das bestehende Wohnhaus, rechts oben das mit der Teilrevision der Ortsplanung 2008 (vgl. 1.1) ermöglichte Wohnhaus (Aufnahme vom 30.03.2016)

Bauweise / Konstruktion

In Anlehnung an die ortstypische Baukultur, soll das Wohnhaus als Holzbau erstellt werden. Es wird eine ökologische und nachhaltige Konstruktionsweise angestrebt. Durch die Hanglage werden die erdberührten Geschosse in Massivbauweise ausgeführt.



Umnutzung bestehendes Wohnhaus

Durch die Auslagerung der privaten Räume wird im bestehenden Wohnhaus Platz frei um der Gästenachfrage gerecht zu werden.

Die langjährigen Erfahrungen im Tal zeigen, dass das bestehende touristische Angebot bezüglich Übernachtung und Verpflegung im hinteren Safiental unzureichend ist. Daneben zeigt sich, dass die Platzverhältnisse und die Infrastruktur des bestehenden Gastraumes nicht ausreichend sind. Durch das Freiwerden der Privaträume kann die Bewirtung grösserer Gruppen professionell gestaltet werden. Ausserdem ergibt sich die Möglichkeit Gästezimmer für Übernachtungen anzubieten. Die Gaststube kann vergrössert werden und mit angemessenen Sanitärräumen dienen. Die Küche muss nicht mehr der aktuellen Doppelnutzung zur Verfügung stehen und eine angestellte Servicefachkraft kann ihren eigenen Aufenthaltsraum haben (Garderobe und WC).

Im oberen Geschoss können zukünftig drei bis vier Doppelzimmer mit eigener Dusche und WC eingerichtet werden. Diese Zimmer bieten einen kleinen Luxus, welcher für Gäste im Safiental bisher nicht erhältlich ist.

Einliegerwohnung

Im Dachgeschoss befindet sich die im Jahr 2010 erstellte Einliegerwohnung mit eigenem Zugang von aussen. Die Wohnung wird aktuell von der ältesten Generation der Waldburgers bewohnt. Diese soll auch weiterhin als Erstwohnsitz bestehen bleiben.

Ausbau Gästebereich

Die Erweiterung der bestehenden Bauzone Richtung Osten soll die Möglichkeit für einen zukünftigen Ausbau des Gästebereiches bieten. Zurzeit bestehen dafür noch keine konkreten Plangrundlagen, da die Erstellung des Privathauses erste Priorität hat. Für das örtliche agro-touristische Angebot ist es von Vorteil, dieses Wachstumspotenzial zum jetzigen Zeitpunkt in die laufende Planung einzubeziehen.

Die Beilagen zum Projektbeschrieb der Architekten befinden sich im Anhang I dieses Berichts.

2.2 Valendas

Die Gemeinde Safiental besitzt verschiedene Liegenschaften, welche nicht mehr gemäss ihrem ursprünglichen Verwendungszweck entsprechend genutzt werden. So z.B. die ehemaligen Gemeindekanzleien. In Valendas befindet sich auf der Parzelle Nr. 4036 das Gebäude Nr. 3-40, welches vor der Fusion die Gemeindekanzlei Valendas im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss beinhaltete. Die Gemeinde Safiental wird vom Amt für Gemeinden dahingehend beraten, dass die gemeindeeigenen Liegenschaften möglichst abgestossen werden sollten, um die finanzielle Situation zu entlasten. Es besteht nun ein privates Interesse, die Liegenschaft zu erwerben und für Wohnraum zu nutzen. Die Zone für öffentliche Bauten lässt lediglich untergeordnete private Nutzungen zu, wenn sie mit zonenkonformen öffentlichen Bauten baulich verbunden sind. Die komplette Nutzung als Wohnhaus ist also nicht zonenkonform. Aus diesem Grund wird eine Zonenplanänderung nötig.

2.3 Versam

Das Gasthaus Rössli in Versam benötigt dringend Parkplätze und hat im Herbst 2016 mit Besitzer und Pächter der Landwirtschaftsparzelle Nr. 3130 verhandelt, dass eine Teilfläche entlang der bestehenden Zufahrt im Baurecht für die Nutzung als Parkplatz abgegeben werden kann. Es sind insgesamt 22 Parkplätze geplant. Zur Ermöglichung des Parkplatzes ist eine Änderung der Nutzungsplanung nötig.

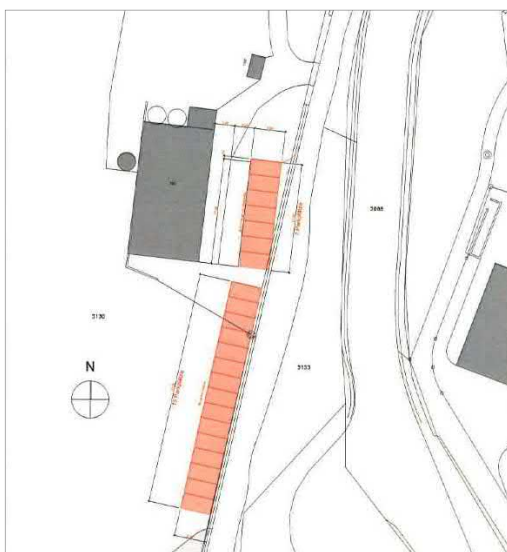


Abb.: Ausschnitt Projektplan Parkplätze Gasthaus Rössli (nicht massstäblich)



3. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

3.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

Die Inhalte in Safien, Valendas und Versam der geplanten Teilrevision der Ortsplanung stimmen mit den Inhalten der kantonalen und der regionalen Richtplanung überein.

3.2 Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan mit Leitbildfunktion

Die Umzonung des ehemaligen Gemeindehauses Valendas entspricht der Zielsetzung W.1 des kommunalen Richtplans, wonach Chancen für die Umnutzung bestehender Bausubstanz erkannt und gefördert werden sollen.

Das Agrotourismusprojekt in Safien (Gasslihof) entspricht der Zielsetzung im kommunalen Richtplan der Gemeinde Safiental. Gemäss Ziel TF.1 sollen in der Gemeinde bestehende touristische Angebote gestärkt und ausgebaut werden, sowie der Tourismus als Kulturform integriert werden, um einen natur- und kulturnahen Tourismus zu fördern (TF.2).

Die Schaffung von Parkplätzen in den Dörfern ist im kommunalen Richtplan als Zielsetzung enthalten.

Bei den drei Projekten bestehen keine Widersprüche zu den Zielen und Leitüberlegungen im kommunalen Richtplan.

3.3 Valendas

Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene

Die geplante Umzonung des ehemaligen Gemeindehauses mit Umschwendung entspricht den Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach die Bauzonenfläche innerhalb des Kantons insgesamt nicht vergrössert werden darf. Die Umzonung des jetzt schon als Wohnhaus genutzten Gemeindehauses entspricht einer Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse. Um die Liegenschaft verkaufen zu können und somit dem öffentlichen Interesse von gesunden Gemeindefinanzen gerecht zu werden, ist die Umzonung nötig und sinnvoll. Die geplante Nutzungszuweisung kann



als Mobilisierungsmassnahme innerhalb eines bestehenden Bauvolumens betrachtet werden und ist somit im Sinne des neuen Raumplanungsrechtes.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG werden bei der vorliegenden Planung eingehalten. Insbesondere handelt es sich um bereits bebaute Bauzone, welche durch die geplante Umzonung besser genutzt werden kann.

Für das Planungsvorhaben in Valendas sind somit die übergeordneten Rahmenbedingungen eingehalten und es erübrigen sich weitergehende Ausführungen. Für die geplanten nutzungsplanerischen Massnahmen in Safien hingegen sind weitergehende Abklärungen und Ausführungen nötig, welche im Folgenden beschrieben werden.

3.4 Safien „Ober Gassli“

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Als erstes wurde geprüft, ob sich die Vorhaben der Familie Waldburger (1. Etappe; Neues Wohnhaus resp. Betriebsleiterwohnung, 2. Etappe; Ausbau und Umnutzung bestehendes Wohnhaus als Agrotourismusbetrieb) in der Landwirtschaftszone also im Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone möglich ist. Das ist gemäss ARE GR nicht möglich, da schon ein Betriebsleiterwohnhaus besteht.

Streusiedlungsgebiet

Die Baugruppe „Ober Gassli“ befindet sich gemäss kantonalem Richtplan und gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in einem Gebiet mit traditioneller Streubauweise.



Abb.: Siedlungsgebiete (orange) und Streusiedlungsgebiete (gelb) gemäss kantonalem Richtplan (nicht massstäblich)

Um die Hofsituation und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu stärken sowie die baulichen Möglichkeiten zu schaffen, wird die vorgeschlagene Lösung als zielführend erachtet. Eine detaillierte Begründung wird im nachfolgenden Abschnitt zur Raumplanungsgesetzgebung und kantonalen Richtplanung gegeben.

Raumplanungsgesetzgebung & kantonale Richtplanung

Die geplante Einzonung mit entsprechend flächengleicher Kompensation entspricht den Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach die Bauzonenfläche innerhalb des Kantons insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Im Weiteren sind die Vorgaben des Art. 15 RPG einzuhalten. Die Inhalte der Abs. 1-3 und damit die Ermittlung des Bauzonenbedarfs werden mit dieser Revision nicht vorgenommen. Dies kann nur im Zuge einer Gesamtrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde geschehen. Die Zusammenführung der Ortsplanungen fusionierter Gemeinden ist erfahrungsgemäss ein mehrjähriger Prozess. Vorgängig muss die Region die überkommunale Abstimmung der Bauzonen vornehmen. Ein Zuwarten bis zu diesem Zeitpunkt würde folglich mehrere Jahre dauern.

Die Gemeinde Safiental ist auf Projekte, wie das der Familie Waldburger angewiesen und gewillt diese Eigeninitiative zu unterstützen. Das hat die Gemeinde bereits im kommunalen Richtplan mit den Zielen TF.1 und



TF.2 zum Ausdruck gebracht. Jahrelange Verzögerungen bedeuten meist das Ende solcher Projekte. Sie stehen damit im Widerspruch zum Erhalt der dezentralen Besiedlung gemäss Art. 104 Abs. 1 lit. c BV.

Betreffend Art. 15 Abs. 4 RPG ergeben sich folgende Bemerkungen:

- lit. a Das Vorprojekt zeigt, dass das Land für die Überbauung geeignet ist.
- lit. b Die inneren Nutzungsreserven im gesamten Gemeindegebiet wurden bisher noch nicht konsequent mobilisiert. Im vorliegenden Fall wird eine rechtskräftige Bauzone verlagert und überbaut. Es geht hier somit um eine Mobilisierungsmassnahme zur Deckung eines konkreten Bedarfs. Die Mobilisierung über das gesamte Gemeindegebiet wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erfolgen haben.
- lit. c Im Vorprüfungsbericht wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass mit dem gewählten Standort für den Neubau und damit die Bauzone das Kulturland zerstückelt würde und die Einzonung nach Westen zwischen die bestehenden Gebäude zu verschieben sei. Die Situation wurde daraufhin an einer gemeinsamen Begehung (ARE, ANU, ALG, Gemeinde, Eigentümer und STW AG) nochmals beurteilt. Daraus ergibt sich, dass aus verschiedenen Gründen (**Abschnitt: Argumente für den Standort des Wohnhauses**) der bisherige Standort zu favorisieren ist. Zumal im vorliegenden Fall nicht von einer massgeblichen Zerstückelung gesprochen werden kann.
- lit. d Das Land ist im Besitz der Projektanten. Die Verfügbarkeit ist damit sichergestellt. Mit Art. 28^{bis} wird im Baugesetz der Gemeinde zudem geregelt, dass sofern die Fläche nicht innerhalb von 4 Jahren Frist genutzt wird (mindestens Abschluss der Rohbauarbeiten), der Boden in die vorherige Zone zurückfällt.
- lit. e Die Vorgaben der Richtplanung sind grundsätzlich erfüllt.

Argumente für den Standort des Wohnhauses

In Walsergebieten gehören Streusiedlungen mit den charakteristischen Einzelhöfen (Heimwesen) zu den landschaftsprägenden Elementen. Sie

sind sowohl Teil der geschichtlichen Identität, als auch der heutigen Lebensweise in diesen Gebieten. Die Einzelhöfe zeichnen sich nicht wie Haufendörfer (z.B. Dorf Valendas) durch eine dichte Bauweise mit engen Gassen aus. Die Einzelhöfe setzen sich aus mehreren Gebäuden, die aufgrund der Nutzungsanforderungen angeordnet und laufend ausgebaut wurden, zusammen. Eine enge Bauweise ist kein Merkmal dieser Einzelhöfe. Gemäss kantonalem Richtplan dürfen Neubauten, die in unmittelbarer Umgebung des Heimwesens erstellt werden, den Charakter dieses nicht schmälern. Demnach soll im Gasslihof auch nicht auf eine dichte Bauweise hingewirkt werden. Im Sinne des Landschaftsbildes ist die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere auch die Körnung fortzuführen. Zudem kann im lokalen Kontext ganz klar nicht von einer Zerstückelung des Kulturlandes gesprochen werden.

Neben diesen landschaftsprägenden Argumenten bestehen betriebliche Anforderungen, welche durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die topographischen Voraussetzungen im Bereich des Gasslihofs erfordern die Freihaltung der Zufahrtsmöglichkeit talseitig des Nachbarhauses auf die unterhalb liegende Wiese.

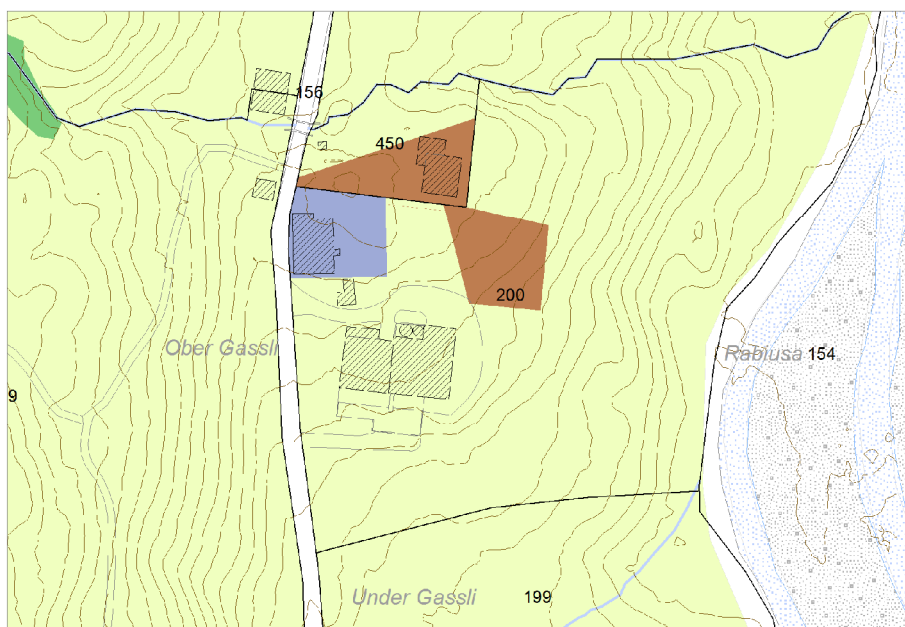


Abb.: Topographische Situation Gasslihof und Zufahrt auf Wiese unterhalb (nicht massstäblich)

Der Platz vor dem Stall wird zum Rangieren mit Fahrzeugen, für den Heuablad, sowie für weitere raumintensive Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb benötigt. Tendenziell wird dieser Platz künftig erweitert werden müssen. Nicht zuletzt, weil die

Landmaschinen immer grösser werden. Ebenfalls will man sich die Option offen halten, angrenzend an den Platz, in Zukunft eine Remise zu errichten. Dies würde durch die Verlegung der Einzonung verhindert. Eine Stallerweiterung in Richtung „Hof“ ist nicht vorgesehen. Diese würde im Sinne einer Gebäudeerweiterung in der Längsachse, talabwärts erfolgen. Ein künftiger Laufstall würde Richtung Süden erstellt.

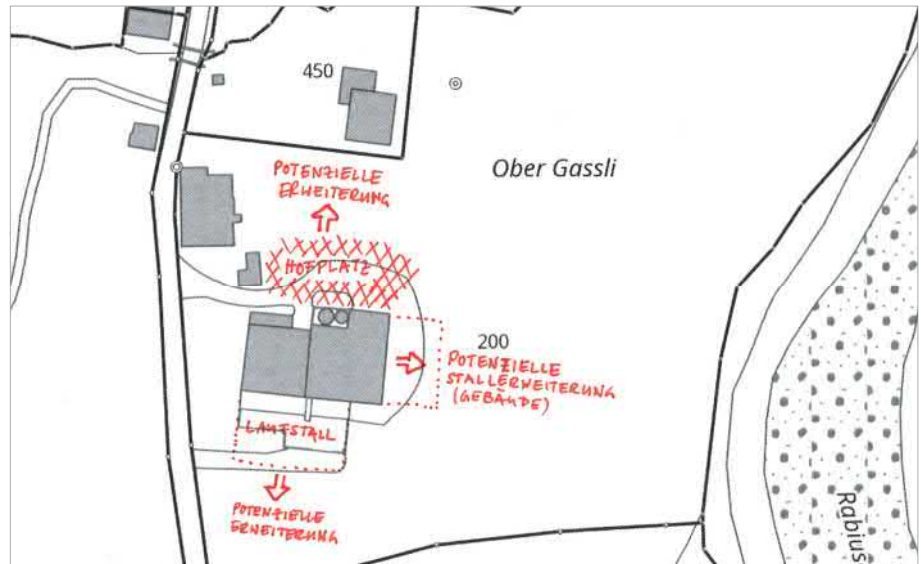


Abb.: Hofsituation mit potenziellen Erweiterungen (nicht massstäblich)

Gemäss kantonalem Richtplan soll, unabhängig von der neuen Nutzung die Bewirtschaftung des Kulturlandes in jedem Fall weiter ermöglicht werden. Dieser Grundsatz könnte durch die Schliessung der Baulücke gefährdet werden.

Unter Berücksichtigung aller Ziele der Raumplanung gemäss Art. 1 RPG werden mit der Revision insbesondere die raumplanerischen Voraussetzungen für die Berglandwirtschaft im hinteren Safiental geschaffen und erhalten sowie das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in einem dezentralen Raum gefördert. Die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG werden gewahrt.

Abstände gemäss FAT-Richtlinien

Die neu geplanten Bauzonen halten die erforderlichen Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien ein. Eine entsprechende Berechnung inkl. Skizze mit den einzuhaltenden Abständen von Andreas Caduff (Plantahof) mit Datum vom 23.03.2016 befindet sich im Anhang II dieses Berichts.



3.5 Versam „Parkplatz Gasthaus Rössli“

Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene

Indem das Gasthaus Rössli einerseits saniert und erweitert sowie andererseits Parkraum für die Gäste geschaffen wird, wird das Ziel der Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens und die dezentrale Besiedlung des Landes unterstützt. Indem eine Restfläche zwischen bestehendem Landwirtschaftsbetrieb und Erschliessungsfläche als Parkplatz genutzt wird, werden keine geeigneten Kulturlandflächen tangiert. Die Zielsetzungen und Planungsgrundsätze der bundesrechtlichen Gesetzgebung werden also mit dem Vorhaben unterstützt und eingehalten.

4. Teilrevision der Ortsplanung

4.1 Baugesetz

Zur Sicherung der touristischen Nutzung, sowie zur Verhinderung der Entstehung von widerrechtlichen Zweitwohnungen wird die Beherbergungszone Ober Gassli geschaffen und ein entsprechender Baugesetzartikel zur Beherbergungszone formuliert.

Die Verfügbarkeit ist zwar grundsätzlich gegeben, da die Projektanten die Grundeigentümer des Projektes sind. Über die Rückzonungsklausel in Abs. 5 wird ergänzend die Baulandhortung verhindert und damit die Verfügbarkeit zusätzlich abgesichert.

Art. 28^{bis} Beherbergungszone Ober Gassli

- 1 Die Beherbergungszone Ober Gassli ist bestimmt für Beherbergungsbetriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen.
- 2 Eine untergeordnete Wohnnutzung ist zulässig.
- 3 Die Umnutzung in unbewirtschaftete Zweitwohnungen ist nicht zulässig.
- 4 Es gelten die Masse gemäss Dorfzone 2.



- 5 Die mit der vorliegenden Teilrevision neu geschaffene Dorfzone 2 ist innerhalb von vier Jahren seit Inkrafttreten der diesbezüglichen Bestimmungen entsprechend dem Zonenzweck zu nutzen. Sofern die Fläche nicht innerhalb dieser Frist genutzt wird (mindestens Abschluss der Rohbauarbeiten), fällt der Boden innerhalb der Zone von Gesetzes wegen und ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die vorherige Zone zurück, wobei alle Festlegungen in direktem Zusammenhang mit dieser Fläche dahinfallen. Soweit anderweitige, wünschbare und längerfristige Entwicklungsziele vorliegen, kann der Gemeindevorstand den Rückfall um 2 Jahre aufschieben.

4.2 Zonenplan 1:1'000 Safien „Ober Gassli“

Zwei Teilbereiche der Parz. Nr. 200 im Umfang von rund 134.50 m² und rund 457.50 m² werden eingezont. Die 134.50 m² werden zusammen mit der bereits rechtskräftigen Dorfzone 2 (D2) der Beherbergungszone Ober Gassli (BBZ) zugewiesen. Die 457.50 m² werden der Dorfzone 2 zugewiesen. Nach der Vorprüfung wurde bemerkt, dass der schmale Streifen Dorfzone 2 entlang der Parzellengrenze 450 künftig nicht genutzt werden kann und zudem keine sinnvolle Abgrenzung der Bauzone ergibt. Die 23.02 m² Quadratmeter werden zur Bauzonenfläche (D2) für das neue Wohnhaus geschlagen. Es handelt sich dabei ausschliesslich um eine Verlegung der Bauzone. Der Vorgang zieht somit keine weiteren Massnahmen nach sich. Die Gesamtfläche der Bauzone für das Wohnhaus beläuft sich somit auf 480.02 m².

Die Kompensation der Einzonung erfolgt über die Parz. Nr. 201. Dort werden 592.00 m² von der Dorfzone 2 (D2) in die Landwirtschaftszone ausgezont und der Freihaltezone zugewiesen.

Die Streusiedlungszone wird entsprechend der neuen Bauzonenabgrenzungen angepasst und in diesem Zusammenhang auch noch ein Fehler der Teilrevision von 2008 (vgl. 1.1) korrigiert, indem die Streusiedlungszone auch um die damals geschaffenen Bauzonenflächen verkleinert wird.



Abb.: Ausschnitt Zonenplan Safien „Ober Gassli“ Änderungsplan links, Informationsplan Änderung integriert in rechtskräftiger Nutzungsplanung rechts (nicht massstäblich)

Die Bestimmungen der Dorfzone 2 (Art. 27 Abs. 2 BauG Safien) besagen u.A. *„Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neu- und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach den umliegenden Bauten.“* Zudem ist die Bauberatung beizuziehen. Es wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich ein Anbau an das bestehende Wohnhaus unter Beizug der Bauberatung (dies ist bei allen Vorhaben in der Dorfzone Safien nötig) möglich ist, wenn die bestehenden Baufluchten weitergeführt werden und sich somit eine neue Festlegung von Baugestaltungslinien erübrigt. Dies entspricht der gängigen Bewilligungspraxis der Gemeinde Safiental.



4.3 Zonenplan 1:1'000 Valendas

Ein Teil der Parz. Nr. 4036 im Umfang von 647 m² wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) der Dorfzone1 (D1) zugewiesen.



Abb.: Ausschnitt Zonenplan Valendas; Änderungsplan links, Informationsplan Änderung integriert in rechtskräftiger Nutzungsplanung rechts (nicht massstäblich)

4.4 Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Versam „Gasthaus Rössli“

Die nachstehenden Planausschnitte zeigen die vorgesehenen Änderungen am Generellen Erschliessungsplan

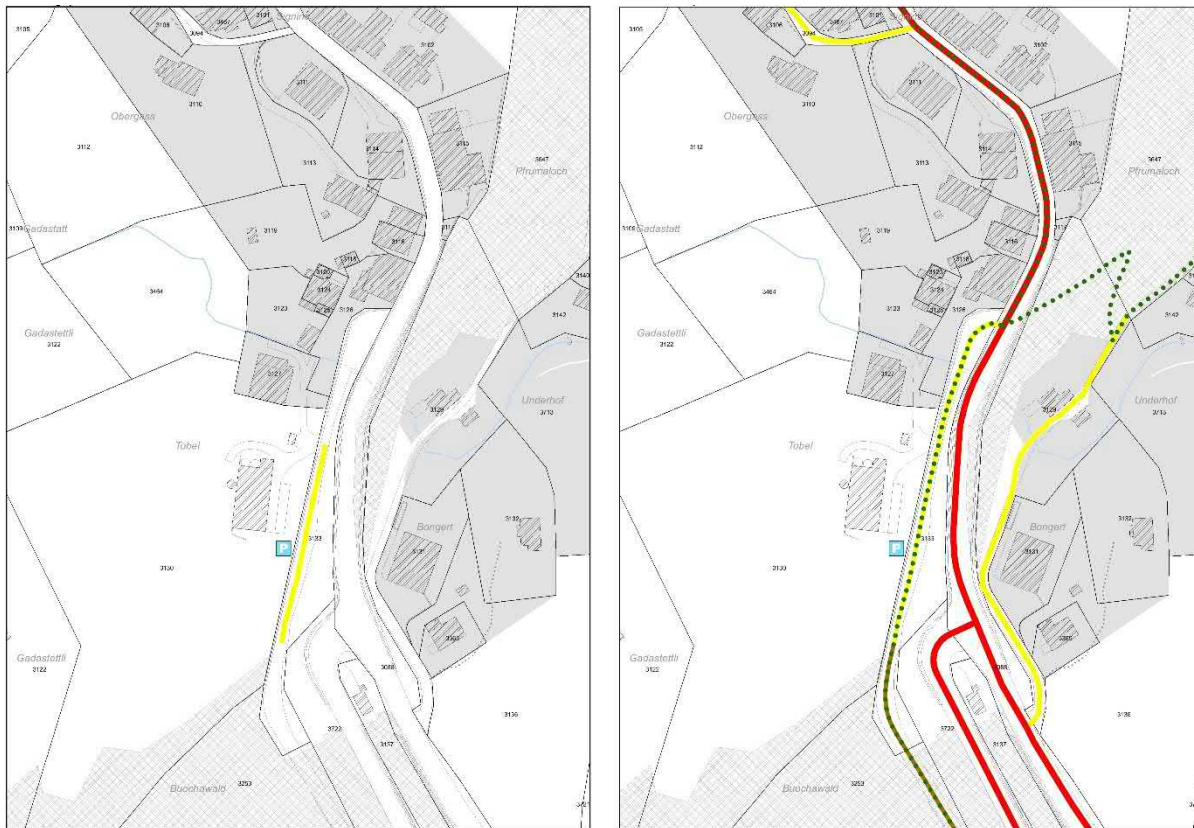


Abb.: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan; Änderungsplan links, Informationsplan Änderung integriert in rechtskräftiger Nutzungsplanung rechts (nicht massstäblich)

Die Zufahrt führt ab der Kantonsstrasse über die alte Linienführung der Strasse ins Safiental zum Parkplatz. Der erste Teil der Strasse ist als Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde bezeichnet und dient als Erschliessung der Parzellen Nr. 3123, 3127 und als Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 3130. Um die Nutzung als Parkplatz zu ermöglichen, muss ein Teil des anschliessenden Land- und Forstwirtschaftswegs in eine Erschliessungsstrasse umklassiert werden sowie ein geplanter Parkplatz im GEP neu festgesetzt werden.



5. Verfahren

5.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:1'000 Safien „Ober Gassli“
- Zonenplan 1:1'000 Valendas
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde von der Gemeinde am 21. April 2016 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 20. Juli 2016. Eine tabellarische Auswertung befindet sich im Anhang III dieses Berichts. Wo nötig wurden entsprechende inhaltliche Anpassungen am Planungs- und Mitwirkungsbericht vorgenommen.

5.2 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 30.09.2016 bis am 31.10.2016 statt. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

5.3 Ergänzung der Vorlage

Die Vorlage wurde nach der Mitwirkungsaufgabe nach Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung mit dem Vorhaben „Parkplatz Gasthaus Rössli“ in Versam ergänzt. Die Stimmbürger wurden an der Gemeindeversammlung über die vorgenommene Ergänzung informiert und die Änderung wurde im Publikationstext zur Beschwerdeaufgabe bekanntgegeben.

5.4 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand behandelt und die Gemeindeversammlung hat die Teilrevision der Ortsplanung am 14.12.2016 beschlossen. Anschliessend wurden die Unterlagen zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung eingereicht.