

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. März 2014

Mitgeteilt den

19. März 2014

Protokoll Nr.

251

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Valendas** (seit 1. Januar 2013 Gemeinde Safiental) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20. November 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Valendas-Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Versam Station, Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Bergli
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valendas-Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Valendas-Dorf)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Valendas-Dorf)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Valendas die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. Oktober 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Anhang zum Baugesetz vom 30. Oktober 2012
- Plan „Überbauungs-, Erschliessungsstand und Baureife 1:2000 Valendas-Dorf“ vom Oktober 2012
- Plan „Überbauungs-, Erschliessungsstand und Baureife 1:2000 Carrera, Brün, Ober und Unter Dutjen“ vom Oktober 2012

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 1. März 2012 einen Vorprüfungsbericht und ergänzte diesen am 4. Juli 2012 bezüglich der Gewerbezone.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. November 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. Dezember 2012. Es gingen keine Beschwerden ein. Gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG reichte Pro Natura Graubünden eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Valendas um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der ehemaligen Gemeinde Valendas bildet eine gesamthafte Überarbeitung der Planungsinstrumente. Die bestehende Ortsplanung stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1983 und wurde seither elf Mal teilrevidiert. In Anbetracht eines Planungshorizontes von 15 Jahren wurde eine Gesamtrevision erforderlich. Zudem sollte mit der vorliegenden Planung die Arbeit der neuen Baukommission erleichtert werden, ist mit einer einheitlichen Ortsplanung für die neue Gemeinde Safiental doch erst in rund fünf Jahren zu rechnen. Entsprechend wurde das Baugesetz auf Basis des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG) erarbeitet – ebenso wie die Baugesetze der vormali-

gen Gemeinden Tenna und Safien. Im Übrigen wurde wegen der vielen Eingaben im Mitwirkungsverfahren bezüglich der Natur- und Heimatschutzinventare (Landschaft, Natur, Denkmalpflege) beschlossen, die Bearbeitung dieser Thematik zurückzusetzen und im Rahmen der kommenden neuen Ortsplanung Safiental (Fusionsrevision) gesamthaft zu überarbeiten.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es kann bereits an dieser Stelle festhalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die damalige Gemeinde Valendas hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Materielle Prüfung

Art. 14 Zonenschema

Im Zonenschema werden für die Bauzonen jeweils die wichtigsten Parameter des Nutzungsmasses festgelegt, namentlich die Ausnützungsziffer, die Gebäudelänge, die Gesamthöhe sowie die Fassadenhöhe.

Art. 14 BauG sieht für die Dorfzone 2 keine Ausnützungsziffer vor. Zudem wird auch die maximale Gebäudelänge nicht fixiert. Nach Art. 24 Abs. 1 KRG ist es Aufgabe der Gemeinde, für die Bauzonen Art und Mass der baulichen Nutzung und die Bauweise festzulegen. Mit den vorliegenden Festlegungen im Baugesetz hat die Gemeinde Valendas hinsichtlich der vorerwähnten Zone weder das Mass der Nutzung noch die Bauweise im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG ausreichend definiert. Entsprechend der konstanten Praxis der Regierung ist die Gemeinde Safiental daher anzuweisen, das Nutzungsmass in der Dorfzone 2 einer weitergehenden Regelung zu unterziehen, sei es durch Festlegung weiterer, detaillierterer Gebäudevorschriften (Gebäudelänge, Freiraumgrösse usw.), durch die Konkretisierung der Vorschriften im Gestaltungsplan (Bezeichnung geschützter oder erhaltenswerter Gebäude; Bezeichnung von Baustandorten; Festlegung von Neugestaltungsbereichen und Baugestaltungslinien usw.) oder durch den Erlass einer maximalen Ausnützungsziffer respektive Baumassenziffer. Die erwähnten Instrumente können auch kombiniert werden.

Damit eine Baublockierung vermieden werden kann, wird darauf verzichtet, Art. 14 BauG gesamthaft zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Stattdessen werden bis zum Vorliegen der erwähnten Bestimmungen vorübergehend (provisorisch) für die erwähnte Zone eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgesetzt. Die Gemeinde stimmte in ihrer Stellungnahme vom 8. Juli 2013 diesem Vorgehen zu.

Art. 23 Wald- und Wildschonzone

Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde empfohlen, das Baugesetz mit einer Regelung zu Bussen bei Verstössen gegen die Wald- und Wildschonzone zu ergänzen. Die Gemeinde hat darauf verzichtet. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht soll dies im Rahmen der neuen Gemeinde Safiental gesamthaft erfolgen, was begrüsst wird.

Im Übrigen gibt das am 20. November 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Valendas-Dorf

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Versam Station, Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Bergli

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im vorliegend zu genehmigenden Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Wohnzone 2, Dorfzone 1 und 2), umfassen gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht rund 9.3 ha, wovon gemäss dem Plan „Überbauungs-, Erschliessungsstand und Baureife“ rund 1.3 ha reine Wohnbauzonenreserven als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert.

Für die Gemeinde Valendas wurde die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1992 bis 2012 untersucht. Sind gemäss der Übersicht über die Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) 1992 ca. 6.8 ha Wohnbauzone überbaut gewesen, waren es 2012 ca. 8 ha. Innerhalb von 20 Jahren wurde somit eine Fläche von rund 1.2 ha überbaut. Dies würde einem Bedarf an Wohnbauzonen von rund 0.9 ha für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Die Auswertung der Bautätigkeit zwischen 1993 und 2010 zeigt, dass im jährlichen Durchschnitt 1.11 Wohnbauten mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 700 m² errichtet wurden (vgl. PMB: Kap. 5.3, S. 21). Geht man davon aus, dass diese Entwicklung auch die kommenden 15 Jahre anhält, ist ein Bedarf von ca. 1.2 ha anzunehmen. Demnach entspricht die Grösse der Wohnbauzone in etwa dem Bedarf der kommenden 15 Jahre.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität (Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonungen mit dem RIP2000)

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend geplant sind (vgl. Kap. 5.3.1-2). Danach sollen Bauzonenvergrößerungen in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind sechs Anforderungen zu erfüllen.

Die Anforderung Nr. 1 (Vorliegen eines Leitbildes respektive einer Zielvorstellung) kann als erfüllt betrachtet werden. So verfügt die Gemeinde über ein Leitbild, worin als Oberziel erklärt wird, dass die Attraktivität von Valendas als Lebens- und Arbeitsraum gestärkt werde. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit künftige Generationen vermehrt in Valendas leben und arbeiten können. Die Zielvorstellung der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung wurde sodann auch im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt (vgl. PMB, Anhang II. Ziffer 2.1, S. 8 ff.). Danach soll Valendas-Dorf als Zentrum belebt und gestärkt werden. Junge Familien, aber auch sonstige neue Einwohner, sollen angezogen werden; zugleich soll das Dorf auch für ältere Menschen attraktiv bleiben. Dazu sollen Neueinzonungen schwerpunktmässig in Valendas Dorf vorgenommen werden. Ferner sollen bestehende Baulandreserven genutzt sowie Kernbereiche gestärkt und verdichtet werden.

Auf die Anforderung Nr. 2 (Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept) kann in Valendas verzichtet werden. Diese Anforderung ist für Gemeinden im ländlichen Raum noch nicht zwingend.

Bezüglich der Anforderung Nr. 3 (Bedarfsnachweis) kann auf die Erwägungen unter Ziff. 1 hievor verwiesen werden, wo dargestellt wurde, dass die von der Gemeinde Valendas ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 1.3 ha aufgrund der Trendmethode bedarfsgerecht sind und damit unter dem Aspekt von Art. 15 lit. b RPG akzeptiert werden können.

Die Anforderung Nr. 4 (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) ist ebenfalls erfüllt. Für die neu eingezonten Flächen im Gebiet „Freissen“ enthält der Planungs- und Mitwirkungsbericht ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

Hinsichtlich der Anforderung Nr. 5 (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) kann festgestellt werden, dass keine überwiegenden Interessen gegen die fraglichen Einzonungen vorliegen.

Die Anforderung Nr. 6 (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) will sicherstellen, dass die Gemeinden nicht Neueinzonungen auf Land vornehmen, welches von den Eigentümern über längere Zeit gehortet, d.h. nicht für den vorgesehenen Zweck verwendet respektive freigegeben wird. Aufgrund der Kaufrechtsverträge vom 19. August 2013, welche der Regierung nachgereicht wurden, ergibt sich, dass die Anforderung 6 (Verfügbarkeitsnachweis) für das der Wohnzone 2 zugewiesene neue Bauland erfüllt ist.

Die Neueinzonungen können somit auch unter dem Aspekt der Richtplankonformität genehmigt werden.

3. Gewerbezone

Auch bei der Einzonung von Flächen für das Gewerbe gelten die oben erwähnten Voraussetzungen des RIP2000 für Neueinzonungen. Für die vorliegende Erweiterung der Gewerbezone sind diese Anforderungen erfüllt. Bezüglich der Verfügbarkeit ist an dieser Stelle folgendes zu bemerken: Während die Gemeinde für den Teil

westlich der neuen Wirtschaftsstrasse die Verfügbarkeit mittels Verträgen sichert, wird für den östlichen Teil eine Regelung im Baugesetz gewählt. Gemäss Art. 22 Abs. 4 BauG wird der im Zonenplan gekennzeichnete Bereich automatisch ausgezont, sollte er nicht innert acht Jahren dem Zonenzweck entsprechend überbaut werden. Diese Regelung ist angesichts der Umstände zielführend. Für die übrigen Einzonungen liegt die erforderliche Einverständniserklärung für den Bodenabtausch mit der Gemeinde vor.

4. Natur- und Landschaftsschutz

In der vorliegenden Nutzungsplanung hat die Gemeinde zwar die Flachmoore und Trockenwiesen und -weiden (TWW) von regionaler sowie nationaler Bedeutung gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutz-Inventar (LN-Inventar) übernommen. Dabei wurde aber darauf verzichtet, die Perimeter der schützenswerten Biotope zu bereinigen resp. die vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) bereinigten Inventarabgrenzungen zu übernehmen. Begründet wird dieser Verzicht damit, dass die gemäss Art. 5 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG) erforderliche öffentliche Auflage der Nachführungen des LN-Inventars noch nicht erfolgt ist. Um die vorliegende Revision nicht zu verzögern, wurde die Umsetzung des LN-Inventars zurückgestellt, bis dessen Bereinigung im Sinne des KNHG rechtmässig durchgeführt wurde. Alsdann soll die Umsetzung im Rahmen der Fusionsrevision erfolgen.

Dazu ist anzumerken, dass die Gemeinde durchaus die Kompetenz hätte, bei der Umsetzung von den rechtskräftigen LN-Inventaren in begründeten Fällen abzuweichen. So hätte vermieden werden können, dass unter Umständen schützenswerte Flächen nicht geschützt werden, während Flächen, die keinerlei Schutzwert aufweisen, nun geschützt sind. In Anbetracht des Zeitplanes für die vorliegende Revision ist aber die von der Gemeinde angeführte Begründung nachvollziehbar. Die Gemeinde hat daher die Flächen, welche nach eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) geschützt sind, im Rahmen der Fusionsrevision unter ortsplanerischen Schutz zu stellen.

5. Campingzone, Bereich mit Nutzungsbeschränkung

Entlang der nördlichen Grenze der Campingzone verläuft eine Hochspannungsleitung. In diesem Zusammenhang wurde im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Versam Station, Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen ein Bereich mit Nutzungsbeschränkung (keine Orte mit empfindlicher Nutzung; OMEN) festgelegt. Diesem Bereich von 14.2 m wurde der Immissionsgrenzwert (anstatt Anlagengrenzwert) zu Grunde gelegt, dies in der Annahme, dass die heutige Nutzung mit Campingwagen sowie Zelten nur temporär ist und folglich kein OMEN darstellt. Für permanente Bauten und Anlagen (z.B. Betriebsgebäude) gilt hingegen der Anlagengrenzwert nach Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Demnach beträgt der Abstand 42 m. Mit der Umsetzung der Abstände gemäss NISV in der Grundordnung soll verhindert werden, dass solche fixen Bauten zu nah an Leitungen errichtet werden. Folglich darf nicht von der heutigen Nutzung ausgegangen werden. Es muss vielmehr die potentielle Nutzung angedacht und gegebenenfalls verhindert werden. Daher wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass in der Campingzone nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes keine weiteren permanenten Einrichtungen, wie z.B. Dauercampingwagen, zulässig sind. Darüber hinaus wird die Gemeinde angewiesen, den Bereich mit Nutzungsbeschränkung im Rahmen der Fusionsrevision an den Anlagengrenzwert anzupassen.

Der Zonenplan 1:2000 Valendas-Dorf, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Versam Station, Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen, der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Bergli sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000, alle vom 20. November 2012, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Valendas-Dorf

1. Schützenswerte Ortsbilder

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) vom März 1980 verfügt Valendas über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Insbesondere

das Dorfzentrum weist einen für die Region aussergewöhnlich dichten Kern auf. Entsprechend führt das ISOS aus, dass die gesamte Bausubstanz das Wesen dieses ausserordentlichen Dorfkernes prägt. Deshalb, so das ISOS weiter, sollten Veränderungen oder Hausabbrüche in diesem Bereich vermieden werden. Neben Valendas selbst wurden auch Carrera und Brün im ISOS berücksichtigt. Eine Umsetzung des ISOS auf kantonaler Stufe erfolgte im Rahmen des RIP2000, in welchem Valendas und Carrera als schützenswerte Ortsbilder festgesetzt wurden. Um diese bauhistorischen Werte auch auf Stufe der Grundordnung zu sichern, hat die Gemeinde für Valendas sowie Brün einen Erhaltungsbereich festgelegt.

Hingegen wurde die Umsetzung des Bauinventars mit Verweis auf eine gesamthafte Überarbeitung im Rahmen der Gesamtrevision der fusionierten Gemeinde Safiental zurückgestellt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Bis Instrumente zum Schutz der Ortsbilder im Rahmen der zusammengeführten Ortsplanung eingeführt sind, wird die Gemeinde ersucht, weiterhin die erforderliche Sorgfalt bei der Beurteilung von Baugesuchen für Vorhaben in Valendas, Carrera sowie Brün walten zu lassen.

2. Baulinien Typ C

Eine weitere Massnahme zur Erhaltung des national bedeutenden Ortsbildes von Valendas wurde mit der Festsetzung von „Baulinien des Typs C (Gestaltung)“ getroffen. Gestützt auf Art. 17 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) ist die Festsetzung von Baugestaltungslinien entlang von Kantonsstrassen grundsätzlich zulässig. Diese sind jedoch nach Abs. 2 der genannten Bestimmung vorgängig mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

Gemäss rechtskräftigem Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Valendas Dorf vom 4. Mai 1983 wurde im Bereich des Dorfplatzes sowie bei den Zugangsbereichen eine Festlegung „Erhaltenswerter Platz- und Gassenraum“ vorgenommen. Begrenzt wurde diese Schutzfläche mit der Festlegung „Erhaltenswerte Fassadenfluchten“. Die Regierung genehmigte den Plan mit Beschluss Nr. 2126 vom 16. August 1983 ohne weitere Bemerkungen. Im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Valendas-Dorf wurde der Bereich „Erhaltenswerter Platz- und Gassenraum“ praktisch unverändert übernommen, indessen exakt auf die Strassenparzellengrenzen sowie die Parzelle Nr. 4094 begrenzt. Sodann wurde exakt entlang der Gebäudefassaden

„Baulinien des Typs C (Gestaltung)“ festgelegt. Im nordöstlichen und linken Zugangsbereich von rund 24 m (im Wesentlichen auf den Parzellen Nr. 4184 und 4183) wurden entgegen der rechtskräftigen Planung keine Baulinien mehr festgelegt.

Gemäss Art. 34 Abs. 2 BauG bestimmen Baulinien des Typs C „zwingend die Lage von Fassadenfluchten“. Der Zweck der Baugestaltungslinien im Zentrum von Valendas besteht aus Sicht der Gemeinde im Wesentlichen darin, den bestehenden markanten Charakter des Dorfplatzes zu erhalten. Dieser wird im ISOS explizit erwähnt: „Die räumlichen Qualitäten sind ausserordentlich hoch, wegen der einmaligen, für den Ort typischen Art, wie die Durchgangs-Strasse das Dorfzentrum als Gasse Z-förmig durchquert. Besondere Qualitäten weist aber auch der Dorfplatz auf ...“. Entsprechend führen die Erhaltungshinweise des ISOS aus, dass „Veränderungen oder gar Häuserabbrüche [...] auf keinen Fall vorgenommen werden [sollten]“.

Vorliegend steht das ortsbildschützerisch motivierte Interesse nach Erhaltung des markanten Dorfplatzes in Konflikt mit dem Interesse an der Sicherung einer angemessen breiten, zweiten Verbindungsstrasse von überregionaler Bedeutung ins Oberland. Bei einer Sperrung der über Flims und Laax führenden Oberalpstrasse stellt die Route über Versam – Valendas – Castrisch nach Ilanz die einzige Ausweichmöglichkeit dar. Ansonsten wäre das Bündner Oberland vom Strassenverkehr vollständig abgeschnitten. Aufgrund dieser Situation wird der Ausbau der rechtsrheinischen Oberländerstrasse forciert. Dabei ist wünschenswert, die Strasse durchgängig auf die erforderlichen Querschnitte auszubauen. Davon betroffen wären die Baulinien Typ C am Dorfplatz im Bereich der Parzellen Nr. 4089, 4136 und 4182. Da derzeit noch kein konkretes Ausbauprojekt für die Durchgangsstrasse vorliegt, kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob und gegebenenfalls wie weit die Gebäude tatsächlich zurückversetzt werden müssten. Entsprechend stellt sich die Frage, ob eine Sistierung der Baugestaltungslinien angemessen scheint, bis ein konkretes Projekt vorliegt.

Die Gemeinde Safiental (Eigentümerin der Parzelle Nr. 4136) sowie die weiteren betroffenen Grundeigentümer wurden zu diesem möglichen Konflikt mit Schreiben vom 12. Dezember 2013 angehört. Die Gemeinde Safiental äussert sich hierzu mit Schreiben vom 17. Januar 2014, welchem die Stellungnahme der Stiftung Valendas

Impuls vom 12. Januar 2014 beiliegt. Die Stiftung ist Eigentümerin der betroffenen Parzelle Nr. 4089. Zudem erwähnt die Gemeinde, dass sich die Eigentümerin der Parzellen Nr. 4182 den Ausführungen der Gemeinde anschliesse. Zusammenfassend beantragt die Gemeinde die Beibehaltung der bereits mit Beschluss Nr. 2126 vom 16. August 1983 durch die Regierung genehmigten Baulinien Typ C, sind diese doch für das Ortsbild von Valendas von zentraler Bedeutung. In der Beurteilung der Gemeinde drohen ansonsten die Zerstörung des Ortskerncharakters und eine bedeutende Schmälerung der ortsbaulichen Qualitäten des Dorfes, welche gemäss ISOS von nationaler Bedeutung sind. Ferner weist die Gemeinde darauf hin, dass der historische Ortskern Valendas als Schutzobjekt Nr. 02.SO.43 im RIP2000 aufgeführt wird.

Die Stiftung Valendas Impuls beantragt ebenfalls, zum Schutz des Ortsbildes an den Baulinien festzuhalten. So würden grosse Anstrengungen unternommen, um das Ortsbild in der heutigen Form zu erhalten. Für das Ortsbild sei es „zentral, dass die bestehenden Häuserfronten der Strasse entlang erhalten bleiben“. Würden einzelne Gebäude im Interesse eines Strassenausbaus zurückgesetzt werden, würde das wertvolle Ortsbild zerstört. Daher seien Lösungen für die Verkehrsprobleme nicht im Dorf, sondern ausserhalb zu suchen, gegebenenfalls auf der anderen Talseite, sofern es dabei um Durchgangsverkehr in Richtung Oberland handelt.

Aufgrund der eingebrachten Argumente scheint unbestritten, dass eine unnötige Beeinträchtigung des bedeutenden Ortsbildes zu verhindern ist. Fraglich scheint hingegen, ob ein Ausbau der Ortsdurchfahrt Valendas zu einer tiefgreifenden Beeinträchtigung des Ortsbildes führt oder nicht. Aus ortsbaulicher Sicht besteht kein Zweifel darüber, dass sich der Dorfplatz durch die charakteristische Durchfahrt mit zwei nahezu rechtwinkligen Kurven definiert. Ebenfalls von hervorstechender Bedeutung für das Ortsbild ist die Stellung der Gebäude. Diese bilden klare Raumkanten für den Dorfplatz und geben die nötige Geschlossenheit. Gerade auch diese Qualität ist, wie oben erwähnt, der Grund für die Einstufung des Ortsbildes als national bedeutend. Bereits ein geringes Zurückversetzen der Gebäude kann bei einem Platz dieser geringen Grösse zu gravierenden Auswirkungen in der Wahrnehmung des Platzes führen. Folglich wäre mit dem Ausbau der Strasse im Zentrum von Valendas, welche letztlich nur als Redundanz für die linksrheinische Oberländerstrasse dient, ein kul-

turhistorischer, aber auch ortsbaulicher Wert gefährdet. Nicht zuletzt gilt hierbei auch zu bedenken, dass solch prägende Dorfplätze identitätsstiftend für ein Dorf und die ganze Strecke sind. Dies spiegelt sich gerade in Valendas im hohen Engagement der Bevölkerung für den Erhalt der historischen Bauten sowie in den eingebrachten Stellungnahmen der Grundeigentümer wieder. Zudem handelt es sich bei den hier zu diskutierenden Baulinien um keine Neuerung, sondern lediglich um eine Bestätigung der rechtskräftigen Baulinien.

Das Tiefbauamt (TBA) beantragt die Nichtgenehmigung der Baulinien Typ C im Bereich der Parzellen Nr. 4089, 4136 und 4182 nicht zur Ermöglichung eines konkreten Strassenprojektes. Vielmehr geht es dem TBA in erster Linie darum, nach einem freiwilligen Abbruch oder bei einer Zerstörung eines Gebäudes auf den fraglichen Parzellen den Regelquerschnitt gewährleisten zu können. Weiter führt das TBA aus, dass ohne die Baulinien für einen allfälligen Wiederaufbau gestützt auf Art. 47 StrG eine Ausnahmegewilligung für einen reduzierten Abstand zur Kantonsstrasse erteilt werden könnte.

Die Regierung ist der Auffassung, dass das Interesse am Erhalt des Dorfplatzes in der bestehenden Form grundsätzlich höher zu gewichten ist als beispielsweise das Interesse an einem Ausbau der Kantonsstrasse für die Belange des Langsamverkehrs. Indessen kann die Frage, ob bei einem allfälligen Abbruch oder der Zerstörung einer Baute auf den Parzellen Nr. 4089, 4136 und 4182 die Ersatzbaute zentimetergenau am gleichen Ort aufgebaut werden muss, offen bleiben. Schliesslich gilt es zu berücksichtigen, dass auch in naher Zukunft keine Ersatzbauten geplant sind, sondern teilweise umfangreiche Sanierungsarbeiten in Arbeit sind. Gestützt auf eine umfassende Interessensabwägung ist von einer Sistierung oder Nichtgenehmigung der fraglichen Baulinien Abstand zu nehmen. Es rechtfertigt sich aber, die Gemeinde Safiental zu verpflichten, bei einem allfälligen Baugesuch für Wiederaufbauten auf den Parzellen Nr. 4089, 4136 und 4182 die Situation mit dem TBA und der Denkmalpflege im Detail zu prüfen und gegebenenfalls eine neue Baulinienfestlegung ins Auge zu fassen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass sowohl die Belange des intakten Dorfbildes wie auch einer sicheren Verkehrserschliessung von grossem öffentlichen Interesse sind. Mit dieser Auflage können die Baugestaltungslinien auf den Parzellen Nr. 4089, 4136 und 4182 genehmigt werden.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Valendas-Dorf vom 20. November 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Valendas-Dorf)

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen)

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Valendas-Dorf)

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen)

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Valendas-Dorf) zwei formelle Mängel festgestellt werden, welche Korrekturen im dargelegten Sinne zugänglich sind. So fehlen in der Legende des erwähnten Planes die Einträge „Fussweg geplant“ sowie „Fussweg aufzuheben“. Mit Schreiben vom 18. Juni 2013 wurde die Gemeinde Safiental darüber informiert. Der Gemeindevorstand Safiental stimmte mit Schreiben vom 8. Juli 2013 der Behebung der formellen Mängel im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Valendas-Dorf zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.

2. Öffentlicher Verkehr

Im Generellen Erschliessungsplan wurden die Postautohaltestellen nicht aufgenommen. Der Gemeinde wird empfohlen, dies bei nächster Gelegenheit nachzuholen.

3. Wirtschaftswege

Der Wirtschaftsweg im Gebiet „Palaira“ wird im Meliorationsverfahren durch den geplanten Abschnitt bei „Altaun“ ersetzt. Die Gemeinde wird ersucht, die Aufhebung

des Weges durch „Palaira“ zu prüfen und gegebenenfalls bei nächster Gelegenheit im GEP zu streichen.

4. Langsamverkehr

Das Wanderwegenetz des Generellen Erschliessungsplanes weicht von dem des kantonalen Inventares ab. Die Gemeinde wird ersucht, die Abweichungen in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu bereinigen und bei Gelegenheit nötigenfalls im GEP anzupassen.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Valendas-Dorf), der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen), der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Valendas-Dorf), der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen) sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000, alle vom 20. November 2012, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Umweltorganisation Pro Natura Graubünden Gebrauch gemacht.

2. Stellungnahme Pro Natura

In der Stellungnahme vom 15. Februar 2013 führt die Pro Natura aus, im Dachstock der Kirche von Valendas befinde sich eine Wochenstubenkolonie der Fledermausart „Langohren“ sowie ein Sommerquartier der „Grossen Hufeisennasen“. Ferner würden auch in privaten Gebäuden Fledermauskolonien resp. -quartiere anzutreffen sein, neben den erwähnten auch die „Kleinen Hufeisennasen“. Für den Erhalt dieser gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) unter Schutz stehenden Fledermäuse seien die Populationen in Valendas von grosser Bedeutung. Um diesem Anliegen ausreichend Rechnung zu tragen, sei das Baugesetz Valendas mit einem Artikel zum Schutz der Fledermäuse zu ergänzen. Darin sei vorzuschreiben, dass bei Renovationsarbeiten der kantonale Beauftragte für Fledermausschutz frühzeitig beizuziehen sei. Des Weiteren seien die Gebäude mit Fledermauspopulationen – nach Rücksprache mit den privaten Eigentümern – als Schutzobjekte im Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde

Die Gemeinde Safiental führt in ihrer Stellungnahme vom 26. Juni 2013 dazu aus, dass die Anträge der Pro Natura im Rahmen der Gesamtrevision für die fusionierte Gemeinde Safiental geprüft werden.

4. Beurteilung

In Anbetracht der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung Safiental scheint das von der Gemeinde in ihrem Schreiben vom 26. Juni 2013 vorgebrachte Vorgehen sinnvoll – zumal auch die Umsetzung der übrigen Natur- und Heimatschutzinventare in der vorliegenden Planung zurückgestellt wurden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 20. November 2012 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Ersatzordnung genehmigt:

- Bis zum Vorliegen einer KRG-konformen Bestimmung wird in Art. 14 (Zonenschema) für die Dorfzone 2 provisorisch eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgesetzt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Valendas-Dorf**, der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Versam Station, Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen**, der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Bergli** sowie der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000**, alle vom 20. November 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis resp. folgender Anweisung genehmigt:
- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in der Campingzone nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes wegen des Strahlenschutzes keine weiteren permanenten Einrichtungen zulässig sind. Darüber hinaus wird die Gemeinde angewiesen, den Bereich mit Nutzungsbeschränkung im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Safiental an den Anlagengrenzwert anzupassen.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Valendas Dorf** vom 20. November 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
- Die „Baulinien des Typs C (Gestaltung)“ auf den Parzellen Nr. 4089, 4136 und 4182 werden mit der Auflage genehmigt, dass bei allfälligen Ersatzbauten die Situation mit dem Tiefbauamt und der Denkmalpflege im Detail zu prüfen ist und gegebenenfalls neue Baulinien festzulegen sind.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Valendas-Dorf)**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter Dutjen)**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Valendas-Dorf)**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Carrera, Brün, Turisch, Ober Dutjen und Unter**

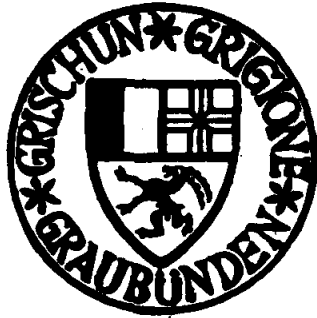
Dutjen) sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000, alle vom 20. November 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgender Empfehlung und folgenden Anliegen genehmigt:

- a) Die Legende des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Verkehr (Valendas-Dorf) wird mit den Einträgen „Fussweg geplant“ sowie „Fussweg aufzuheben“ ergänzt.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, die Postautohaltestellen bei nächster Gelegenheit in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, die Aufhebung des Weges durch „Palaira“ zu prüfen und gegebenenfalls bei nächster Gelegenheit im Generellen Erschliessungsplan zu streichen.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, die Differenzen beim Langsamverkehrsnetz mit der BAW Bündner Wanderwege zu besprechen und falls nötig bei Gelegenheit im Generellen Erschliessungsplan zu bereinigen.
5. Der Gemeindevorstand Safiental wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. November 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Ersatzordnungen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

- 11. Mitteilung an:**

[illegible]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

C. Riesen

Dr. C. Riesen