



Kanton Graubünden

**Gemeinde Safiental**

**plan \_\_  
idee**

**Plan-Idee**

Tanja Bischofberger  
Büro für Beratung,  
Planung und Entwicklung  
im Raum



# **Planungs- und Mitwirkungs- bericht**

## **Gesamtrevision der Ortsplanung**



## IMPRESSUM

### Auftraggeber

Gemeinde Safiental, Talstrasse 6, 7107 Safien Platz

### Bearbeitung

Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax

Kontakt: Tanja Bischofberger, [t.bischofberger@plan-idee.ch](mailto:t.bischofberger@plan-idee.ch)

### Bearbeitungsstand

22. Januar 2026

### Titelbild

@ Tanja Bischofberger



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS .....</b>	<b>4</b>
1.1 AUSGANGSLAGE .....	4
1.2 ANLASS DER REVISION.....	6
1.3 ZIELE DER REVISION .....	7
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>8</b>
2.1. ORGANISATION UND BETEILIGTE .....	8
2.2. VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON.....	9
2.3. MITWIRKUNGSAUFLAGE .....	9
2.4. <i>BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG</i> .....	13
<b>3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>14</b>
3.1 EIDGENÖSSISCHE GESETZGEBUNGEN .....	14
3.2 KANTONALES RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG.....	15
3.3 KANTONALER RICHTPLAN (KRIP).....	15
3.4 WALDENTWICKLUNGSPLAN (WEP).....	19
3.5 REGIONALER RICHTPLAN (RRIP) .....	20
3.6 INVENTARE.....	20
<b>4. SIEDLUNG .....</b>	<b>22</b>
4.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	22
4.2 ZWEITWOHNUNGEN.....	23
4.3 ÜBERPRÜFUNG BAUZONENGRÖSSE.....	24
4.4 VERDICHTUNGSPOTENZIALE .....	25
4.5 MOBILISIERUNG DER BESTEHENDEN NUTZUNGSRESERVEN.....	26
4.6 MINDESTDICHTEN .....	27
4.7 ABGELTUNG FÜR PLANUNGSBEDINGTE MEHRWERTE .....	27
<b>5. ORTSBILD: ANALYSE UND MASSNAHMEN IN DER ORTSPLANUNG .....</b>	<b>28</b>
5.1 ALLGEMEINES/GRUNDLAGEN .....	28
5.2 ANALYSE SIEDLUNGEN UND UMSETZUNG IN DIE ORTSPLANUNG.....	29
5.3 WERTVOLLE GEBÄUDE .....	39
<b>6. LANDSCHAFT .....</b>	<b>39</b>
6.1 REGIONALPÄRKE .....	39
6.2 LANDSCHAFTSSCHUTZ .....	40
6.3 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	40
6.4 NATURGEFAHREN .....	40



6.5	GEWÄSSER .....	41
<b>7.</b>	<b>ERSCHLIESUNG .....</b>	<b>41</b>
7.1	VERKEHR .....	41
7.2	VER- UND ENTSORGUNG .....	42
<b>8.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSMITTELN .....</b>	<b>43</b>
8.1	ÄNDERUNGEN BAUGESETZ .....	43
8.2	ZONEN- UND GENERELLER GESTALTUNGSPLAN .....	45
8.3	ERSCHLIESUNGSPLAN .....	55



## 1. Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Am 25. November 2011 beschlossen die vier Gemeinden des Safientals Versam, Valendas, Tenna und Safien die Fusion zur Gemeinde Safiental. Seit dem 1. Januar 2013 ist das Safiental nun eine Gemeinde mit Verwaltungsstandort in Safien Platz.

In der Gemeinde leben rund 950 Einwohner (Stand Ende 2021). Die Bevölkerung ist insgesamt stabil resp. leicht steigend, wobei im hinteren Teil des Tales in den letzten Jahren eine leichte Abwanderung zu verzeichnen war. Immer mehr Menschen suchen aber seit der Corona Epidemie die Ruhe und Abgeschiedenheit des Tals. Verschiedene Initiativen aus dem Safiental setzen sich dafür ein, die Region als Ganzes ökologisch, gesellschaftlich und wirtschaftlich nachhaltig zu fördern.

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Safiental besteht aus den Ortsplanungen der vier ehemaligen Gemeinden.

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Safien ist die letzte Gesamtrevision massgebend, welche von den Stimmberchtigten am 14. März 2005 verabschiedet und am 5. Dezember 2005 mit Beschluss Nr. 1451 von der Regierung genehmigt wurde und aus nachfolgenden Planungsmittel besteht:

- Baugesetz
- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000: Safien Platz / Zalön / Inner Zalön, Neukirch / Gün, Hof / Camanaboda / Inner Camana, Malönja / Gassli / Turrahus
- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:10'000 Safien Nord und Safien Süd
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000: Safien Platz / Zalön / Inner Zalön, Neukirch / Gün, Hof / Camanaboda / Inner Camana, Malönja / Gassli / Turrahus
- Generelle Erschliessungspläne 1:10'000 Safien Nord und Safien Süd

Die Gesamtrevision der ehemaligen Gemeinde Versam, welche weiterhin rechtskräftig ist, wurde am 12. September 2002 an der Gemeindeversammlung beschlossen und am 9. September 2003 mit Beschluss Nr. 1310 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst folgende Dokumente:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr und Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung



Die noch heute rechtskräftige Planung der ehemaligen Gemeinde Tenna stammt aus dem Jahr 2011. Am 7. Februar 2011 haben die Stimmberchtigten eine Totalrevision der Ortsplanung, umfassend die folgenden Planungsmittel beschlossen:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr und Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Regierung genehmigte diese Vorlage an seiner Sitzung vom 13. September 2011 mit Beschluss Nr. 855.

Die ehemalige Gemeinde Valendas hat kurz vor der Fusion, am 20. November 2012, noch eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die bis heute rechtskräftige Gesamtrevision besteht aus den folgenden Unterlagen:

- 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
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr und Ver- und Entsorgung: Valendas-Dorf, Carrera, Brün, Turisch, Ober-Dutjen und Unter Dutjen
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Aufgrund der Gemeindefusion sind die vier Ortsplanungen zusammenzuführen und zu überarbeiten. Auch die momentan noch geltenden vier Baugesetze sind in ein gemeinsames Baugesetz zu überführen.

Kurz nach der Gemeindefusion, setzte der Bundesrat per 1. Mai 2014 die erste Etappe der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft. In dieser Revision ging es vor allem um einen nachhaltigen Umgang mit dem Bau-land. Gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG müssen die Kantone innert fünf Jahren ihre Richtpläne an die neuen Anforderungen anpassen. Der Kanton Graubünden hat Ende 2016 einen Entwurf des kantonalen Richtplans bei den Gemeinden in Vernehmllassung gegeben, woraus ersichtlich wurde, dass insbesondere im Siedlungsgebiet einige zusätzliche Aufgaben auf die Gemeinden zukommen. So sollen u.a. kommunale Leitbilder erarbeitet werden und der Bauzonenbedarf konkret überprüft und angepasst werden. Aufgrund dieser Entwicklungen hat die Gemeinde Safiental nach der Fusion die Vereinheitlichung der Ortsplanung nicht vorangetrieben, da aufgrund von zusätzlichen Anforderungen die Ortsplanung gleich wieder revidiert hätte müssen.



Die Gemeinde hat aber über das Projekt «modellhafte Raumentwicklung im Berggebiet» in den Jahren 2013 – 2016 unter Mitwirkung von Experten und der Bevölkerung eine räumliche Strategie mit Leitbildfunktion erarbeitet. Diese Strategie wurde in einen kommunalen Richtplan überführt. Dieser wiederum bildete die Basis für das kommunale räumliche Leitbild (KRL), welches die Leitlinien der künftigen Gemeindeentwicklung mit dem Ziel einer eigenständigen und qualitätsvollen Entwicklung verbindlich festlegt. Das KRL wurde am 2. September 2020 vom Gemeindevorstand verabschiedet.

## 1.2 Anlass der Revision

Die Ortsplanung der Gemeinde Safiental besteht aus vier unterschiedlichen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden. Ziel der vorliegenden Revision ist eine einheitliche Ortsplanung, welche die Besonderheiten und Identitäten der verschiedenen Siedlungen in den ehemaligen Gemeinden berücksichtigt. Als Grundlage für die Überarbeitung dienen der kommunale Richtplan sowie insbesondere das kommunale räumliche Leitbild. Auch wurden in der Zwischenzeit verschiedene Inventare aktualisiert oder neu erarbeitet, welche in der Planung berücksichtigt werden müssen. Im Siedlungsgebiet muss die Ortsplanung auf die in der Zwischenzeit neu in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abgestimmt werden.

Dabei ist das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, inkl. Verordnung) zu berücksichtigen, aber auch auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeiteten kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der KRIP-S weist die Gemeinden unter anderem an, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Für die Gemeinde Safiental ergeben sich aus dem KRL und aus den übergeordneten neuen Regelungen und Anforderungen insbesondere folgende relevante Themen:

- Bauzonengrösse überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen anpassen
- Bauzonenreserven mobilisieren und Verdichtungspotenziale in die Ortsplanung umsetzen
- Gestaltungsvorschriften für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung prüfen und entsprechende Massnahmen treffen
- Umsetzung von neuen kantonalen Natur- und Landschaftsinventaren in die Ortsplanung
- Überprüfung und Ergänzung des Langsamverkehrsnetz
- Vereinheitlichung und Aktualisierung der Erschliessungsplanung



Die Bauzonengrösse ist gemäss KRIP-S überdimensioniert und muss reduziert werden. Dies bedeutet, dass eine Auszonung von einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteile vorgenommen werden muss. Zudem erfolgt eine Mobilisierung der noch unbebauten und unternutzten Baugrundstücken.

Die bestehenden Baugesetze werden vereinheitlicht und auf das neue Musterbaugesetz 2020 abgestimmt. Insbesondere erfolgt neu auch eine Verankerung von Bestimmungen zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen sowie zu der Baulandmobilisierung.

Die Regionen haben ebenfalls ein regionales Raumkonzept sowie einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Der regionale Richtplan Surselva befindet sich zurzeit in Erarbeitung.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Baugesetz
- Zonenplan- und Genereller Gestaltungspläne 1:2000, Siedlungsgebiete
- Zonenplan- und Genereller Gestaltungspläne 1:10'000 Süd, Mitte Süd, Mitte Nord und Nord
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr, Siedlungsgebiete
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung, Siedlungsgebiete
- Generelle Erschliessungspläne 1:10'000 Süd, Mitte Süd, Mitte Nord und Nord

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- oder genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) inklusive entsprechenden Beilagen.

### 1.3 Ziele der Revision

Die Gemeinde Safiental verfolgt mit der Revision der Ortsplanung neben der Aktualisierung und Harmonisierung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Safien, Tenna, Valendas und Versam insbesondere auch folgende inhaltliche und formelle Ziele:

- Prüfung und Ermöglichen von massvoller Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen
- Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Siedlungen sowie der Siedlungsqualität, Freihaltung der Grünräume
- Mobilisierung von Bauzonenreserven
- Erhalt der wichtigen Elemente von Landschaft und Natur
- Erarbeitung eines neuen Baugesetzes unter Abstimmung auf das aktuelle übergeordnete Recht



## 2. Verfahren

### 2.1. Organisation und Beteiligte

Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Erarbeitung der Ortsplanung und begleitet die entsprechenden Schritte resp. Arbeiten eng. An verschiedenen Sitzungen wurden die Themen diskutiert und die Umsetzung in die Planung definiert. Folgende Mitglieder des Gemeindevorstandes resp. der Gemeindeführung haben bei der Erarbeitung der Ortsplanung mitgewirkt:

- Lukas Züst, Gemeindepräsident
- Stephan Gartmann, Gemeindeschreiber (bis Juli 25)
- Duri Schwenninger, Gemeindeschreiber (ab Aug. 25)
- Othmar Arnold (bis Dez. 21)
- Armin Buchli, Gemeindevorstand (bis Dez. 24)
- Simon Buchli, Gemeindevorstand (Dez. 24 bis Jan. 25)
- Thomas Buchli, Gemeindevorstand (ab Mai 25)
- Jean-Claude Pedrolini, Gemeindevorstand (bis Dez. 24)
- Andreas Weber, Gemeindevorstand (ab Jan. 25)
- Barbara Schneider, Gemeindevorstand
- Roland Rungger, Gemeindevorstand (ab Jan. 25)
- Rico Ragettli, Gemeindevorstand (ab Jan. 22 bis Dez. 24)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Plan-Idee, Laax, sowie Cavigelli Ingenieure, Ilanz, für die inhaltliche Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Die Projektleitung liegt bei Tanja Bischofberger vom Planungsbüro Plan-Idee.

Im Februar 2021 wurde die Gesamtrevision mit der Erarbeitung von Grundlagen gestartet und anschliessend erste Entwürfe der Pläne und des Baugesetzes im Gemeindevorstand weiterbearbeitet. Im November 2021 wurden in Safien Platz und in Versam Informationsveranstaltungen zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Schwerpunkt bildeten die Themen Reduktion und Mobilisierung der Bauzonen. Dabei wurden erste Planentwürfe mit den vorgesehenen neuen Siedlungsgrenzen aufgelegt. Der Anlass war gut besucht und es fand ein reger Austausch mit der Bevölkerung sowie weiteren Interessierten statt.

Anfangs 2022 wurden die Zonen bereinigt und neben dem Baugesetz auch die Erarbeitung der Gestaltungs- sowie Erschliessungspläne in Angriff genommen. Die aktualisierten Gefahrenzonen wurden zunächst auf den Sommer 2022 in Aussicht gestellt, weshalb beschlossen wurde, mit der weiteren Bearbeitung der Zonenpläne (u.a. Bereich Landschaft) noch abzuwarten. Da im Oktober 2022 die definitiven neuen Gefahrenzonenpläne immer noch nicht vorlagen, hat der Gemeindevorstand entschieden, die Planung voranzutreiben und das Vorprüfungsverfahren einzuleiten, ohne die neuen Gefahrenzonen zu berücksichtigen.



## 2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 30. Januar 2023 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 29. Januar 2024 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Eine Auswertungstabelle liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei (siehe Beilage). Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln entnommen werden.

Das ARE hat in seinem Vorprüfungsbericht festgehalten, dass eine weitgehend zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht wurde. Es wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass aus Sicht des ARE noch zusätzliches Rückzonungspotenzial besteht.

## 2.3. Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte vom 13. September 2024 bis 13. Oktober 2024. Anlässlich von zwei Informationsveranstaltungen zu Beginn der Mitwirkungsaufgabe orientierte der Gemeindevorstand und die Planerin die Bevölkerung über die Planungsarbeiten.

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG). Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es wurden 73 Eingaben mit verschiedenen Bemerkungen, Wünschen und Anträgen gemacht. Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben behandelt und beantwortet. Dort wo der Gemeindevorstand die Möglichkeiten sah, Anpassungen vorzunehmen, wurden diese Anpassungen auch vorgenommen. Aus unterschiedlichen Gründen konnten indessen nicht alle Wünsche und Anträge berücksichtigt werden (z.B. kein öffentliches Interesse oder kein Spielraum aufgrund von übergeordneten Vorgaben).

Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen in den Plänen und insbesondere im Baugesetz hat der Gemeindevorstand entschieden, eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese startet am 30. Mai 2025 und dauert 30 Tage bis am 30. Juni 2025. Während der Auflagedauer können Grundeigentümer/innen und andere Interessierte wiederum schriftlich Ihre Wünsche und Anliegen an den Gemeindevorstand richten. Es gingen 40 Stellungnahmen ein.



Zusammenfassend sieht das Ergebnis des massgebenden Mitwirkungsverfahrens wie folgt aus:

- Beim Baugesetz wird in Art. 20 eine minimale Ausnützungsziffer festgelegt und gleichzeitig auf die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite verzichtet. Damit wird das maximal mögliche Volumen durch die Höhenmasse sowie die Gebäudelänge definiert. Die Nutzungsmasse für die ZBB werden nicht erhöht, da mit dem Generellen Gestaltungsplan bereits Ausnahmen möglich sind. Am festgelegten minimalen Grenzabstand wird festgehalten.
- Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestausschöpfung in Art. 21 BauG wird auf die minimale Ausnützungsziffer angepasst.
- Art. 26 BauG wird vereinfacht und verschiedene Ziffern des Artikels werden anpasst resp. gestrichen.
- In Art. 27 BauG wird die Formulierung im Absatz 2 angepasst. Abs. 4 wird beibehalten. Die Anzeigepflicht von Bauvorhaben ist in Art. 59 BauG geregelt.
- In Art. 28 BauG wird Abs. 2 gestrichen, da die Formulierung zu vage war.
- Der Absatz 3 in Art. 29 wird gestrichen. Eine allfällige Umnutzung ist ohne Baubewilligung der Gemeinde auch ohne Eintrag im Grundbuch nicht möglich.
- Art. 61 BauG wurde überprüft und die Formulierungen wurden angepasst. Auf Abs. 4 und 5 wird verzichtet. Pultdächer sind neu im ganzen Gemeindegebiet möglich.
- In Art. 63 wird auf die Streichung des zweiten Satzes in Abs. 2 verzichtet.
- Die Formulierung in Art. 92 BauG wird so angepasst, dass Private mit der Schneeräumung beauftragt werden können.
- Auf die auf den Parzellen Nr. 476 und 1293 vorgesehenen öffentlichen Parkplätze wird u.a. aufgrund der Gefahrensituation (Gefahrenzone1) verzichtet.
- An der teilweisen Umzonung zu einer Zone für Grünfläche auf der Parzelle Nr. 4187 in Valendas wird festgehalten, da eine Überbauung in diesem Bereich nicht möglich ist.
- Ebenfalls festgehalten wird an der teilweisen Umzonung zu einer Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen auf der Parzelle Nr. 4829, da die restliche Dorfzone noch über genügend Möglichkeiten für die Realisierung einer Wohnbaute verfügt.
- Auf eine Neueinzung in Carrera wird aufgrund der bestehenden Wohnbauzonenreserven verzichtet.
- Um die ortsbaulichen Qualitäten des Strassendorfes Safien Platz zu erhalten wird auf der Parzelle Nr. 900 eine Baulinie festgelegt.



- Auf den geplanten Parkplatz auf der Parzelle Nr. 2041 wird verzichtet. Anstatt einer Zone für öffentliche Anlagen wird für die Fläche wie bisher die Landwirtschaftszone ausgeschieden.
- Die Gefahrenzone auf den Parzellen Nr. 834 und 835 wurde noch einmal überprüft. Sie kann nicht verschoben werden.
- Die Gewerbezone in Safien Platz soll bestehen bleiben und nicht nach Versam verschoben werden.
- Die Bergahorne in Safien Platz werden nicht unter Schutz gestellt, da sie sich in einem potenziellen gewerblichen Entwicklungsgebiet befinden.
- Die Bauparzelle auf der Parzelle Nr. 436 wurde überprüft und in bisher vorge-sehenen Umfang belassen.
- Die Gefahrenzonengrenze auf der Parzelle Nr. 801 wurde überprüft. Sie kann nicht verschoben werden.
- Die Zonengrenze auf der Parzelle Nr. 894 wird so angepasst, damit das Bau-project des PRE realisiert werden kann.
- Auf der Parzelle Nr. 3102 werden Anpassungen bei der auszuzonenden Flä-che vorgenommen.
- Die lokalen TWW Objekte Nr. 17237, 17238 und das Flachmoor Nr. 21199 wurden bereits bei der ersten Mitwirkungsaufflage überprüft. Auf die Ausschei-dung entsprechender Schutzzonen wird aufgrund der fehlenden Qualitäten verzichtet.
- Die Parzelle Nr. 2058 bleibt in einer Bauzone, da mit geeigneten Massnah-men Parkplätze realisiert werden könnten.
- Beim Abzweiger Tenna kann aufgrund von fehlenden richtplanerischen Grundlagen keine Bauzone festgelegt werden. Der Standort wird aber grund-sätzlich als für eine Holzverarbeitungsanlage geeignet angesehen. Die ent-sprechende Absicht wird mittels Festlegung im Generellen Erschliessungsplan dargestellt.
- Der Erhaltungsbereich in Innerbärg Tenna wird aufgrund der fehlenden orts-baulichen Qualität aufgehoben.
- Da die Bauzonenreserven gesetzlich zu mobilisieren sind, wird die Bauver-pflichtung auf der Parzelle Nr. 2083 belassen.
- Aufgrund des Charakters der Siedlungsgebiete wird daran festgehalten, Dorfzonen resp. Dorferweiterungszenen statt Wohnzonen auszuscheiden.
- Auf eine Einzonung der Parzelle Nr. 2222 wird verzichtet. Als Standort für eine Holzverarbeitung wird der Abzweiger Tenna geprüft.



- Auf der Parzelle Nr. 2154 ist das Gewässer eingedolt. Aufgrund der unklaren Linienführung wird auf eine Darstellung des Gewässerraums verzichtet.

Das zweite Mitwirkungsverfahren führte konkret damit zu den folgenden Änderungen gegenüber den publizierten Ortsplanungsunterlagen:

*Baugesetz:*

- Art. 20, Zonenschema: Als Nutzungsmass wird eine minimale Ausnützungsziffer festgelegt. Auf eine Festlegung einer maximalen Gebäudebreite wird verzichtet.
- Art. 21. Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses: Der Artikel wurde aufgrund der Einführung einer minimalen Ausnützungsziffer auf diese angepasst.
- Art. 26, Mass für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB: Die Ziffern Nr. 3, 4, 5 und 6 werden angepasst und die Ziffer Nr. 8 gestrichen.
- Art. 27, Dorfzone: Die Formulierung in Abs. 2 wurde überarbeitet.
- Art. 28, Dorferweiterungszone: Abs. 2 wurde gestrichen.
- Art. 29, Gewerbezone: Abs. 3 wurde gestrichen.
- Art. 61, Dächer und Dachaufbauten: In Abs.2 und 3 wurde die Formulierung angepasst, auf Abs. 4 und 5 wurde verzichtet.
- Art. 82, Schneeräumung: Abs. 3 wird ergänzt mit «oder reinigen zu lassen».

*Zonen- und Generelle Gestaltungspläne:*

- Auf der Parzelle Nr. 900 in Safien Platz wird aus ortsbaulichen Gründen eine Baulinie festgelegt.
- Auf die Zone für öffentliche Anlagen auf der Parzelle Nr. 2041 wird verzichtet.
- Auf der Parzelle Nr. 3102 wird die auszuzonende Fläche geringfügig angepasst.
- Auf der Parzelle Nr. 894 wird die Zonengrenze angepasst.
- Auf der Parzelle Nr. 2154 wird aufgrund der unklaren Linienführung auf eine Darstellung des Gewässerraums verzichtet.
- Der Erhaltungsbereich in Innerbärg Tenna wird aufgrund der fehlenden ortsbaulichen Qualität aufgehoben.

*Erschliessungspläne:*

- Auf den GEP Eintrag als Parkplatz auf den Parz. 476 und 1293 wird verzichtet (Gefahrenzone 1)
- Bei der Abzweigung Tenna wird im GEP ein Standort geplant für Werkgebäude festgelegt.



Neben diesen Änderungen hat der Gemeindevorstand die folgenden weiteren Änderungen in den Nutzungsplanungsunterlagen beschlossen:

- Art- 20 BauG: Bei der Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten wird die traufseitige Fassadenhöhe von 10.5 m auf 12.5 m und die Gebäudelänge von 25 m auf 30 m erhöht.
- Art. 42 Abs. 1 BauG: kantonal geschützte Gebäude sollen nicht in Zweitwohnungen umgenutzt werden können.
- Auf der Parzelle Nr. 4187 wurde das Wohnhaus sowie der Stall unter kantonalen Schutz gestellt. Beide werden im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichnet.
- Auf der Parzelle Nr. 6910 wird die Dorfzone, der Freihaltebereich sowie der Erhaltungsbereich aufgrund eines bewilligten Baugesuches angepasst.
- Auf den Parzellen Nr. 4833 und 4832 wird der Erhaltungsbereich und die Bauverpflichtung aufgehoben und die unbebauten Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Freihaltezone im Underhof Versam wird auf den Bereich unterhalb der Strasse beschränkt.
- Das Gebäude Nr. 866 in Safien Platz wird als bemerkenswert eingestuft (entsprechend dem Entscheid in der ersten Mitwirkungsauffrage).
- Die Linienführung der Schneeschuhrouten in Tenna wird angepasst.
- Auf die Bauverpflichtung für die Parzellen Nr. 3504 und 2076 wird verzichtet, da beide Parzellen bereits überbaut resp. in Überbauung sind.

## 2.4. **Beschluss Gemeindeversammlung**

*Die Gemeindeversammlung vom 10. Februar 2026 hat die Revision der Ortsplanung mit xxx Ja Stimmen beschlossen.*



### 3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Eidgenössische Gesetzgebungen

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Bezüglich Bauzonen wird im RPG festgehalten, dass diese dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen müssen und allfällig überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der Ortsplanungsrevision behandelt und umgesetzt. Dies wird in den vorliegenden Planungsmitteln aufgezeigt und dokumentiert.

Eine weitere massgebende rechtliche Grundlage bildet das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) sowie die dazugehörigen Verordnungen. Demnach haben Bund, Kanton und Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgabe schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Die Objekte mit einem Schutzinteresse werden in Inventare aufgenommen. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, wurde dies entsprechend in die Nutzungsplanung umgesetzt.



### 3.2 Kantonales Raumplanungsgesetzgebung

Per 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Damit wurden die Grundlagen gelegt, um die Vorgaben aus dem RPG kantonal umzusetzen. Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Neu erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, Ausgleiche von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich) sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

Die Vorgaben aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz sind in die Ortsplanung eingeflossen und wurden im neuen Baugesetz umgesetzt.

### 3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes wurden in gegebenen Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereit in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt. Die beiden Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung hingegen wurden nach Inkrafttreten des RPG überarbeitet und den übergeordneten Vorgaben angepasst und konnten in der Ortsplanungsrevision vom 2018 noch nicht umgesetzt werden.

Die Richtplananpassung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bundesrat genehmigt.

## RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen und unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Gemeinde Safiental gehört gemäss Raumkonzept Graubünden im Bereich des Siedlungsgebietes zum ländlichen Raum, das übrige Gemeindegebiet wurde als Naturraum bezeichnet.

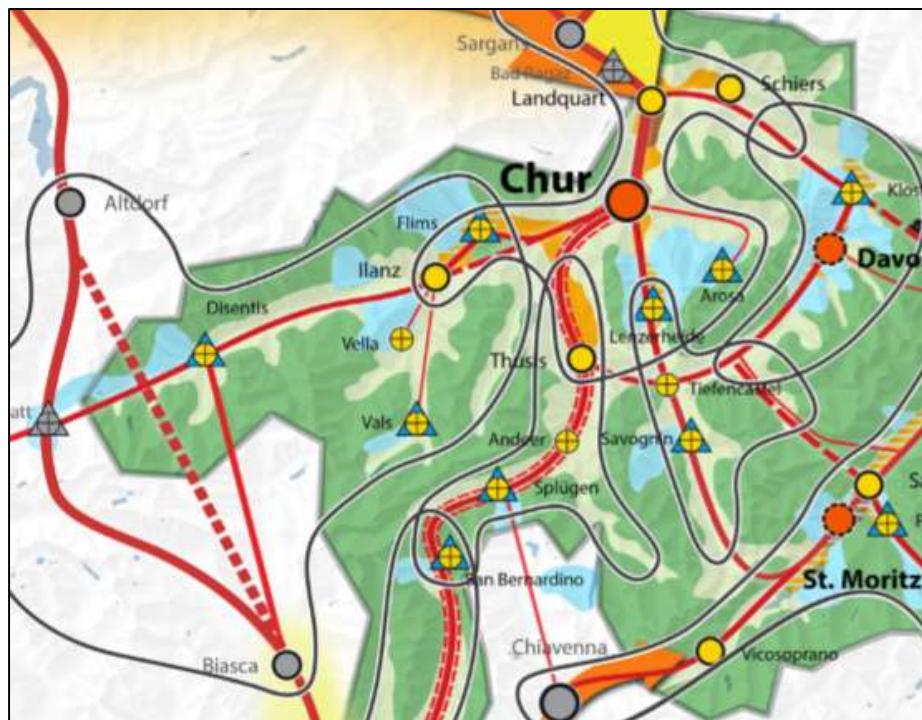


Abbildung 1: Ausschnitt Karte Raumkonzept Graubünden

Ländliche Räume sollen als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden, während Naturräume ihrer natürlichen Dynamik überlassen und massvoll genutzt werden sollen.

Die Gemeinde Safiental gehört zum Handlungsräum Surselva. Die Handlungsräume werden, ausgerichtet auf die jeweiligen Stärken und Chancen, durch spezifische Stoßrichtungen gestärkt. Im Richtplan wird beim Handlungsräum Surselva als wichtige Stoßrichtung das Fördern von Projekten, welche zur Inwertsetzung der kultur- und naturräumlichen Potenziale beitragen festgelegt. Dazu gehört auch der Naturpark Beverin, welcher sich teilweise auf dem Gemeindegebiet Safiental befindet. Insgesamt sollen die regionalen Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe gestärkt werden.



## LANDSCHAFT

Die Landschaft in der Gemeinde Safiental ist Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen sowie Grundlage für eine Vielfalt von Nutzungen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Erholung, Sport oder Jagd und Fischerei. Die Gemeinde Safiental verfügt über zahlreiche attraktive Landschafts- und Naturräumen und mit den Regionalen Naturpark Beverin eine entsprechende Auszeichnung dieser Gebiete. Diese Landschaft wird von einer nachhaltigen Landwirtschaft geprägt, welche die dezentrale Besiedlung unterstützt, und die Schönheit der alpinen Kulturlandschaft mitgestaltet.

Die verschiedenen Objekte, welche im kantonalen Richtplan enthalten sind, wurden in die vorliegende Planung umgesetzt. Zusätzlich wurde das in der Zwischenzeit aktualisierte kantonale Natur – und Landschaftsinventar in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt.

## SIEDLUNG

Die Siedlungen im Kanton Graubünden sollen sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Die Gemeinden werden aufgefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen.

Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung nach einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung sollen geprüft werden. Insbesondere sind auch Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Die Festlegung von Mindestdichten
- Mobilisierung von Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten von neu eingezogenem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen)
- Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild (vom 2. September 2020) erarbeitet worden. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Ziele umgesetzt und damit die Vorgaben des KRIP-S berücksichtigt.



Mit der Ergänzung des Baugesetzes wird neu eine Mindestdichte gefordert. Bei einer Überbauung ist mindestens 80% der möglichen Dichte zu realisieren.

Die Gemeinde ist zuständig, eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sicherzustellen. Der KRIP-S fordert die Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse. Für die Gemeinde Safiental stehen die nachhaltige Weiterentwicklung der Ortsbilder unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Vordergrund. Dazu gehört auch der Erhalt des historischen Ortskern Valendas sowie der Siedlung Brün.

Valendas und Brün verfügen gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Auch weitere Siedlungen verfügen über intakte Ortsbilder und Strukturen, welche über einen sorgfältigen Umgang bedürfen. Die Ortsbilder leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität des Tales.

Vorliegend werden diese Ortsbilder mit gestalterischen – statt nur numerischen – Vorschriften sowie mit der Festlegung von Erhaltungsbereichen, wo nochmals ein erhöhtes Augenmerk auf den Umgang mit dem Bestand gelegt wird, zusätzlich gestärkt.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wird rechnerisch die theoretische Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese beträgt gemäss überprüftem Datenblatt vom 25. Februar 2022 126 Einwohner (siehe Beilage 4).

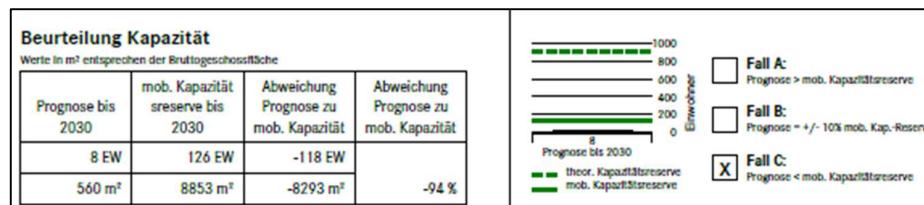


Abbildung 2: Auszug Datenblatt vom 25. Februar 2022

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2016 – 2045 sah bis im Jahr 2030 einen kleinen Zuwachs von 8 Einwohnern für die Gemeinde Safiental vor. Durch die im Vergleich dazu höhere Kapazitätsreserve resultierte im kantonalen Richtplan eine Zuweisung der Gemeinde Safiental als Gemeinde mit überdimensionierter WMZ.



Gemeinden mit überdimensionierten WMZ müssen Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ treffen. Zudem müssen sie die Grösse ihrer WMZ überprüfen und WMZ-Reduktionen vornehmen. Die Mobilisierung und Reduktion der WMZ-Reserve bilden neben der Zusammenführung der verschiedenen Planungen der ehemaligen Gemeinden einen Schwerpunkt in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

## VERKEHR

Ziel gemäss KRIP ist effiziente und zu tragbaren Kosten die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste abzudecken. Das Verkehrsangebot im öffentlichen Verkehr soll auf die Bedürfnisse und die Nachfrage Rücksicht nehmen.

Für die Gemeinde Safiental sind eine optimale Erschliessung und Anbindung der Siedlungen mit dem öffentlichen Verkehr wichtig Richtung Ilanz und Chur von hoher Bedeutung.

Zudem ist ein attraktives und signalisiertes Wegnetz für den Langsamverkehr nicht nur für den Kanton Graubünden, sondern auch für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

## ÜBRIGE RAUMNUTZUNG UND WEITERE INFRASTRUKTUREN

Weitere relevante Richtplaninhalte für die Gemeinde Safiental betreffen die Sicherung der bestehenden Wasserkraftnutzung, des Leitungsnetzes sowie des Kieswerks Bergli (Objekt Nr. 02.VB.11, Kies/Sandabbau inkl. Materialverwertung (Wiederauffüllung)).

### 3.4 Waldentwicklungsplan (WEP)

Im Waldentwicklungsplan 2018+ Surselva vom Juni 2017 sind auch für das Safiental übergeordnete Handlungsanweisungen für eine zielgerichtete und effiziente Steuerung der Waldbewirtschaftung enthalten. Die Inhalte sind für die Gemeinden verbindlich. Die vorliegende Revision der Ortsplanung steht den Zielsetzungen des WEP nicht entgegen.



### 3.5 Regionaler Richtplan (RRIP)

Gemäss Raumkonzept der Region Surselva soll u.a. die Abwanderung gestoppt und die Potenziale der einzelnen Orte gefördert werden. Dafür braucht es zeitgemässen Wohnraum, der auch für die einheimische Bevölkerung finanziert ist. Das lokale Handwerk, Gewerbe und die Landwirtschaft sollen befähigt werden, sich weiterzuentwickeln und die natürlichen Ressourcen sollen effizient und nachhaltig genutzt werden.

Der regionale Richtplan liegt im Entwurf vor. Der Entwurf sowie die Inhalte des Raumkonzeptes sind in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt worden. Die Siedlungsabgrenzungen werden laufend mit der Regionalplanung koordiniert.

### 3.6 Inventare

Valendas und Brün wurden im Jahre 1980 in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen. Am 1. Mai 2025 wurde für beide Siedlungen ein überarbeitetes Inventarblatt in Kraft gesetzt. Die Ortsplanung war zu diesem Zeitpunkt jedoch schon in der Mitwirkungsauffrage. Inhaltlich bekräftigen die neuen Datenblätter aber grundsätzlich die bisherigen Festlegungen, wobei die Schutzbereiche etwas verkleinert wurden. Die ISOS-Inventarblätter sind auf dem Geoportal gisos.bak.admin.ch/sites digital einsehbar.

Das ISOS-Inventarblatt legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszenen und Einzelemente fest. Gemäss kantonalem Richtplan haben sowohl Valendas wie auch Brün ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Der historische Ortskern Valendas besitzt einen dominanten und für die Region sehr dichten Kern mit hohen räumlichen Qualitäten. Die Durchgangsstrasse mit dem doppelten rechtwinkligen Knick im Bereich des Dorfplatzes mit dem mächtigen Dorfbrunnen ist charakteristisch für den Ort

Brün wird von homogenen und grösstenteils noch ursprünglichen Hauptbauten geprägt. Die Gebäude sind systematisch senkrecht zum Hang ausgerichtet, was dem Weiler eine gewisse Geschlossenheit gibt.

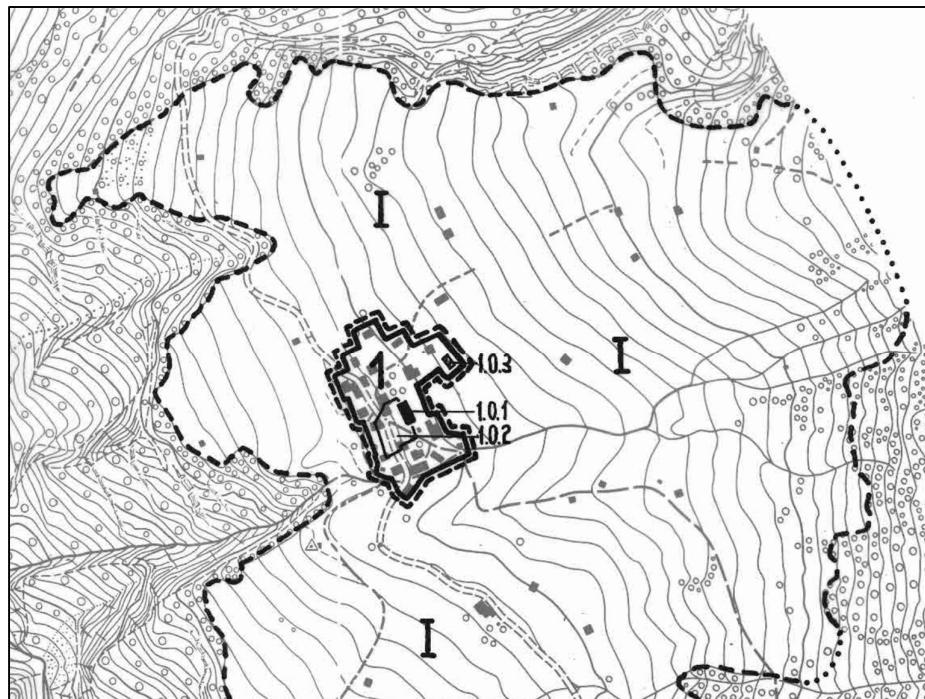


Abbildung 3: Auszug ISOS-Inventarblatt Brün 1980 mit Freihaltebereich (Umgebungszone I)

Als Ortsbilder von regionaler Bedeutung wurden auch der historische Ortskern Versam, das historische Streusiedlungsgebiet Tenna, der Weiler Carrera sowie die historischen Hofweiler in Safien in das ISOS und in den kantonalen Richtplan aufgenommen.

Mit der Ortsplanung soll das ISOS, soweit möglich und sachgerecht, in eine grund-eigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt werden. Dabei sind jedoch bereits erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen.

Als weitere Grundlage für die Ortsplanung liegt eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege vor (Stand 2015).

Die darin enthaltenen Objekte wurden überprüft und in der vorliegenden Gesamt-revision der Ortsplanung entweder mit einem entsprechenden Schutzstatus gesi-chert oder einem Erhaltungsbereich zugewiesen. Damit sollen die noch bestehenden Qualitäten gesichert und mit Sorgfalt weiterentwickelt werden.

Das Inventar für archäologische Funde hat seit der letzten Ortsplanungsrevision einige Änderungen erfahren. Der Archäologische Dienst hat die aktuellen Grund-lagen zur Verfügung gestellt, welche ohne Änderungen in die vorliegende Ortspla-nungsrevision übernommen wurden.



Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst Landschaften, Moorlandschaften, Auen, Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und -weiden, Magerwiesen, Naturobjekte, Geotope, besondere Waldgesellschaften und pendente Objekte. Es werden Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden. Die Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsinventar wurden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

## 4. Siedlung

### 4.1 Siedlungsentwicklung

Das oberste Gebot der Raumplanung ist es, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Dort wo die bestehenden Bauzonen zu gross sind, müssen sie reduziert werden. Gleichzeitig müssen bestehende innere Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Ziel ist gemäss KRIP-S eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigt.

Für die Gemeinde Safiental heisst das, die Qualitäten des bestehenden Siedlungsgebietes mit einer guten Gestaltung sowie einem guten Zusammenspiel von Bebauung, Grünräume und Erschliessung zu sichern und innerhalb der bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton die Dimensionen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinden eruiert und festgestellt, dass es sich bei der Gemeinde Safiental um eine Gemeinde mit überdimensionierten Wohnzonen handelt.

Bereits im kommunalen räumlichen Leitbild vom September 2020 wurde das Thema aufgenommen und aufgezeigt, in welchen Gebieten die Qualitäten bewahrt werden sollen, welche Bauplätze mobilisiert werden sollen und wo Aus- oder Rückzonungen zu prüfen sind.

In den historischen Siedlungsgebieten liegt der Fokus auf dem Erhalt und qualitätsvoller Erneuerung des bestehenden Ortsbildes, während in den neueren Wohnquartieren der Ausbaugrad erhöht und die bestehenden Bauzonenreserven mobilisiert werden sollen.



## 4.2 Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung liegt der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Safiental bei 49% (Stand Ende 2025).

BFS-Nummer	3672
Gemeinde	Safiental
Gesamtzahl aller Wohnungen	804
Anzahl Erstwohnungen	408
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	-
Erstwohnungsanteil	50.8 %
Zweitwohnungsanteil	49.2 %

Abbildung 4: Auszug Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (Geoportal Bundesverwaltung)

Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Für den Bau von neuen Wohnungen gelten folgende Bedingungen:

Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG, Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung:

- 1 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:
  - a. als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
  - b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.
- 2 Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:
  - a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
  - b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

Des Weiteren gelten weitere Anforderungen an neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wie z.B. strukturierte Beherbergungsbetriebe oder bei Wohnungen in geschützten resp. schützenswerten Bauten.

Die Gemeinde Safiental prüft Baugesuche auf deren Konformität mit dem Zweitwohnungsgesetz und ist bestrebt, den Erstwohnungsanteil mit Zuzügern oder jungen Einheimischen, welche dauerhaft in der Gemeinde sesshaft bleiben, zu erhöhen.



Die Gemeinde verzichtet deshalb auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten gemäss ZWG. Besonders wertvolle Ställe im Siedlungsgebiet sind analog zu den Wohnbauten entweder schützenswert, zu erhaltend oder bemerkenswert. In geschützten Ställen werden neue Zweitwohnungen ebenfalls ausgeschlossen.

#### 4.3 Überprüfung Bauzonengrösse

Wie bereits ausgeführt gilt die Gemeinde Safiental als Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die Berechnungen gemäss der kantonalen Methode zeigen auf, dass die Kapazitäten der heute rechtskräftigen Bauzonen den erwarteten Bedarf übersteigen. Als Bedarf rechnet der Kanton mit einer Bevölkerungsprognose, die im Falle der Gemeinde Safiental kaum resp. nur einen geringen Zuwachs vorsieht.

Die Gemeinde hat bereits im KRL aufgezeigt, dass es an Wohnraum für potenzielle Neuzuzüger fehlt, insbesondere wenn man nicht ein eigenes Haus bauen will. Attraktive Wohnstandorte sollen deshalb mobilisiert werden. Die Attraktivität ergibt sich einerseits durch eine gute Erreichbarkeit und eine sonnige Lage, andererseits ist auch die Bautätigkeit der letzten Jahre ein guter Indikator für die Attraktivität eines Standortes. Die über die letzten 6 Jahre erteilten Baubewilligungen der Gemeinde Safiental zeigen auf, dass vor allem in Valendas und Versam neue Wohnhäuser entstanden sind und die Nachfrage sehr gross ist. Aber auch in den weiteren Siedlungen und Weilern der Gemeinde gibt es ein grosses Interesse an Bauland. So gab es in den letzten Jahren u.a. auch in Thalkirch, in Tenna, in Carrera, auf Camanaboda oder in Arezen neue Wohnbauten.

Durch die Mobilisierung des Baulandes kann die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung realisiert resp. übertroffen werden, da es nicht an Nachfrage mangelt. Gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife vom 25. Februar 2022 befanden sich in der Gemeinde Safiental noch unüberbaute WMZ im Umfang von rund 5.8 ha.

Im kantonalen Richtplan werden die Gemeinden mit überdimensionierter WMZ aufgefordert, ihre Bauzonen zu reduzieren. Die Reduktion wird in der Gemeinde Safiental mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt. Es ist weder möglich noch aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung sinnvoll, sämtliche Reserven auszuzonen. Die möglichen Auszonungsflächen wurden bereits im KRL bezeichnet und sind vorliegend umgesetzt worden.

Es handelt sich um Flächen am Siedlungsrand (ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes) oder Flächen, die an schlecht erschlossenen Lagen liegen und schwierige topografische Verhältnisse aufweisen. Die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes werden mobilisiert, damit die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten für Zuzüger gedeckt werden kann.



Das Siedlungsgebiet wird durch die vorliegende Revision der Ortsplanung verkleinert und es werden insgesamt rund 5.3 ha WMZ aus- oder umgezont. Die Bauzone wird insgesamt um 2.7 ha reduziert. Zudem wird rund 1.8 ha Bauland der Zone für Grünfläche zugewiesen, die zur Freihaltung und Strukturierung der Siedlung dient.

#### 4.4 Verdichtungspotenziale

Das Siedlungsgebiet wurde im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild auf mögliche Verdichtungspotenziale untersucht. Die Qualitäten der bestehenden Ortsbilder will die Gemeinde nicht durch eine Forcierung der baulichen Verdichtung in Frage stellen, zumal die Ortskerne bereits verhältnismässig dicht sind. In den «historischen» Ortskernen, welche in einer Dorfzone liegen, geht es in erster Linie um eine gute Einfügung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das soll über die entsprechende Zonenbestimmung erreicht werden. Bestehende Kapazitäten wie nicht mehr genutzte Ställe sollen wo sinnvoll und möglich genutzt werden. Grundsätzlich sollen die Ställe aber auch weiterhin einen Nutzen für verschiedene Nebennutzungen bieten und der landwirtschaftliche Charakter der Dörfer erhalten werden.



Abbildung 5: Dorfzone Valendas mit Ställen und Wohngebäuden

In der Dorferweiterungszone sowie in der Wohnzone erfolgt eine Verdichtung in erster Linie über die Mobilisierung der bestehenden Reserven und dem Anstreben einer hohen Ausnutzung auf den Parzellen. Damit soll die vorhandene Siedlungsstruktur optimal erweitert und ergänzt werden.

Die Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Bau reife (siehe Beilage) zeigt die Verdichtungspotenziale in den bestehenden Bauzonen.

#### 4.5 Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven

Sowohl das RPG wie auch der KRIP-S weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren resp. die Baulandhortung zu bekämpfen.

In der Gemeinde Safiental befinden sich gemäss UEB vom 19. Januar 2026 rund 5.6 ha nicht bebaute Wohn- Misch- und Zentrumszonen. Durch die in der vorliegenden Revision vorgesehenen Aus- und Umzonungen wird diese Reserve massiv reduziert. Für die weiterhin noch bestehenden Bauplätze wird im Sinne von Art. 19g KRG eine Bauverpflichtung eingeführt.

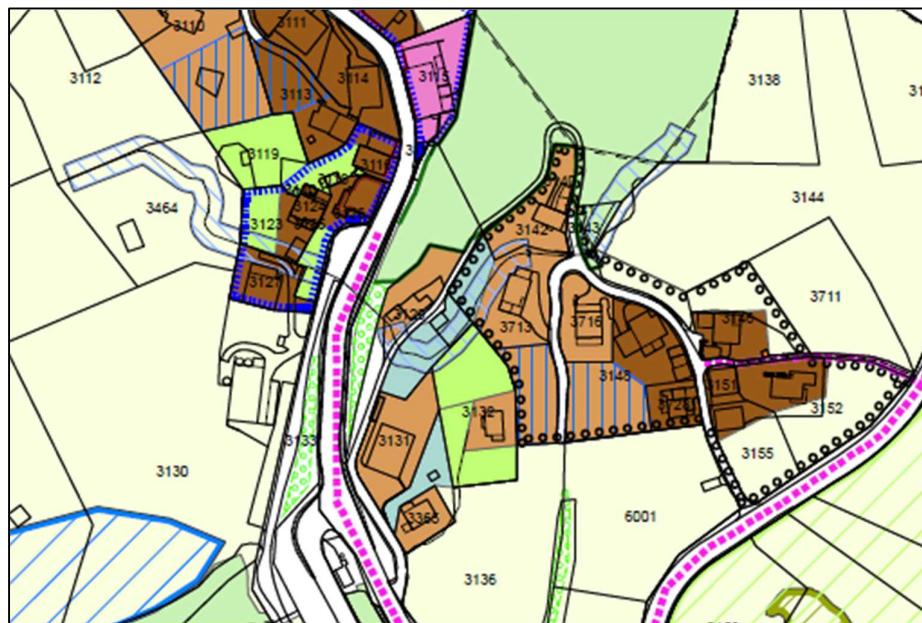


Abbildung 6: Zonenplanausschnitt mit Bauverpflichtungen (blau schraffiert)

Die Bauverpflichtung wird für sämtliche unüberbaute Parzellen oder eigenständig überbaubaren Parzellenteile festgelegt und im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (5 Jahre gemäss Art. 13 BauG) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen.



Damit soll gewährleistet werden, dass interessierten Zuzügern möglichst rasch Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

#### 4.6 Minestdichten

Der KRIP-S fordert im Interesse einer baulichen Verdichtung die Festlegung von Minestdichten. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, wird im Baugesetz eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses verankert (Art. 21 BauG).

Demnach muss die im Zonenschema festgelegte minimale Ausnützungsziffer eingehalten werden. Ist das nicht möglich, kann die Baubehörde Ausnahmen zulassen, wenn die Bauten so projektiert werden, dass die minimale Ausnützung später noch realisiert werden kann..

#### 4.7 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird keine Abgabe erhoben bei Mehrwerten von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück.

Die vorliegende Planung wird für die Einzonung der Parzelle Nr. 801 in Safien Platz zu einer Gewerbezone einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen. Das relevante Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung liegt vor.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit einer separaten Verfügung veranlagt. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten bestimmt. Vom so bestimmten Mehrwert sind 30 % als Mehrwertabgabe geschuldet. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder bei der Veräußerung des Grundstückes fällig.



## 5. Ortsbild: Analyse und Massnahmen in der Ortsplanung

### 5.1 Allgemeines/Grundlagen

Die bestehenden baulichen Qualitäten und Eigenheiten der verschiedenen Weiler und Siedlungen auf Gemeindegebiet Safiental sollen weiterhin erhalten bleiben. Die intakten Ortsbilder mit den wertvollen Gebäuden bilden zusammen mit der Naturlandschaft des Tales ein grosses Potenzial für die Gemeinde.



Abbildung 7: Safien Platz, Gasthaus Rathaus

Wichtig ist aber nicht nur der Erhalt des Ortsbildes und der Landschaftsräume, sondern auch die Weiterentwicklung der Siedlung und die Schaffung von Möglichkeiten für Neubauten und Umbauten. Bei diesen sollen innovative und energetisch nachhaltige Projekte angestrebt werden.

Für verschiedene Siedlungen der Gemeinde liegen ISOS-Datenblätter vor, welche die Siedlungsentwicklung beschreiben, das Ortsbild bewerten und die Erhaltungsziele festhalten. Diese Datenblätter sind zwar teilweise aus den 80er Jahren, bilden aber weiterhin eine wichtige Grundlage.

Eine weitere Grundlage, welche für die konzeptionellen Überlegungen zur Gestaltung herangezogen wurde, ist der Vorabzug des Bauinventars der Denkmalpflege Graubünden vom August 2015. Diese Grundlagen wurden überprüft und mit allenfalls notwendigen Anpassungen in die Ortsplanung übernommen.

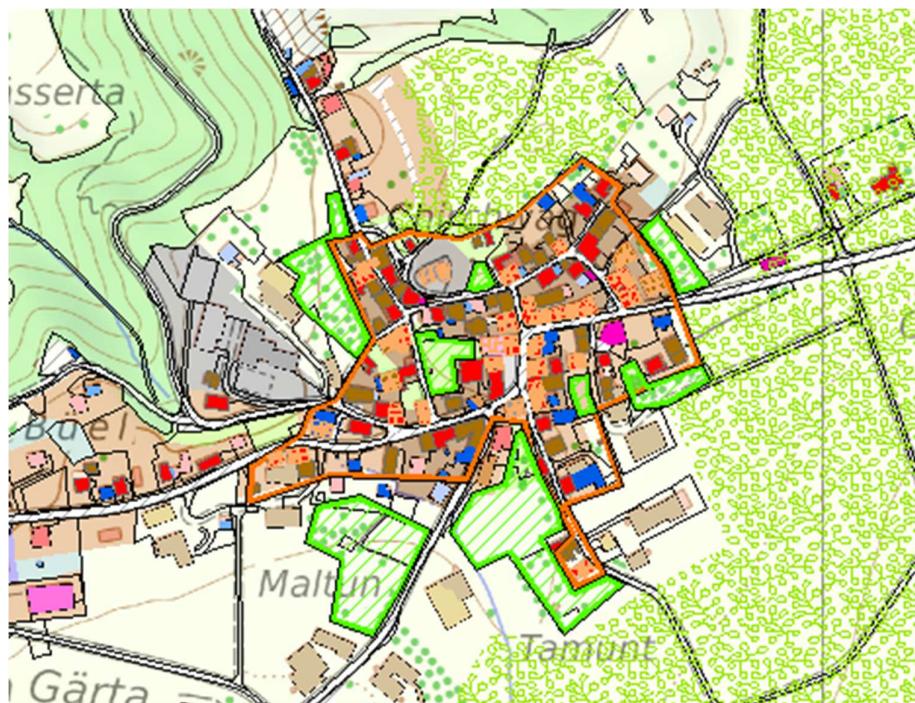
In den nachfolgenden Planausschnitten zu den einzelnen Siedlungen sind Wohngebäude rot, Ökonomiegebäude braun und Nebengebäude blau markiert. Je satter die Farbe, desto älter das Gebäude. Grün gekennzeichnet sind wichtige Freiräume und Gärten, der ISOS-Perimeter ist jeweils braun dargestellt.



## 5.2 Analyse Siedlungen und Umsetzung in die Ortsplanung

### Valendas

Das ISOS weist den historischen Ortskern von Valendas als Ortsbild von nationaler Bedeutung aus. Die gemäss ISOS hohen architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten sind bis heute weitgehend erhalten geblieben.



Am südlichen Dorfrand befindet sich ein den Siedlungsrand prägendes Ensemble mit Wohnhaus und Stallscheune und am westlichen Dorfeingang bildet ein Ensemble mit hohem siedlungsbaulichem Stellenwert den Übergang vom westlichen Ortsteil zum kompakten Ortskern. Die wertvollen Gebäude (orange-gestrichelte Umrundung) liegen alle innerhalb des historischen Ortskerns.

Valendas gehört mit seinem kompakten und architektonisch vielfältigen Dorfkern gemäss Denkmalpflege Graubünden zu den besterhaltenen Siedlungen des Kantons. Bei baulichen Eingriffen ist deshalb Wert darauf zu legen, dass diese herausragenden Qualitäten erhalten bleiben. Mit Valendas Impuls gibt es einen Verein und eine Stiftung, die sich für den Erhalt und die Nutzung der wertvollen Bauten und Freiräume aktiv einsetzen.



Aus den Grundlagen und Analysen ergeben sich für Valendas folgende Massnahmen:

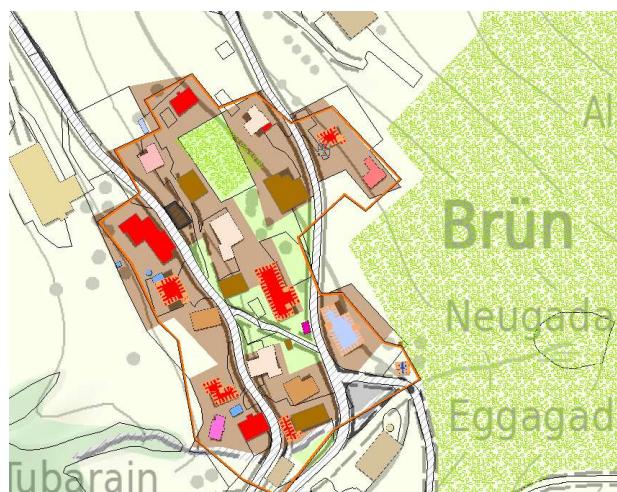
1. Der ISOS-Perimeter resp. der sensible Siedlungsbereich wird wie bisher mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Ein Abbruch und Neubau im Erhaltungsbereich ist nur mit einer entsprechenden positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege möglich. Die im Bauinventar der Denkmalpflege enthaltenen Bauten liegen alle in diesem Schutzbereich.
2. Die wertvollen Gebäude gemäss rechtskräftigem GGP, ISOS und Bauinventar der DP werden überprüft und als schützenswert, zu erhaltend oder bemerkenswert gekennzeichnet (vgl. Art. 42 BauG sowie nachfolgend Kapitel 5.3)
3. Bedeutende Grünflächen (Böngert etc.) innerhalb der Siedlung werden neu mittels Zone für Grünflächen statt mit einer Freihaltezone gesichert. Bei der Freihaltezone handelt es sich um eine Nichtbauzone, was innerhalb des Siedlungsgebietes nicht zielführend ist (z.B. BAB-Pflicht für sämtliche Gartenarbeiten). Beim Wechsel von Freihaltezone zu Zone für Grünflächen handelt es sich nicht um eine inhaltliche Änderung.
4. Die Ebene sowie der Geländesattel Fraissen (Umgebungszonen I und V gemäss ISOS) werden mittels Freihaltezone von Bauten freigehalten.
5. Eine Quartierplan stellt sicher, dass das Gebiet Fraissen qualitätsvoll überbaut werden kann.

Diese Massnahmen sind in der rechtskräftigen Ortsplanung bereits umgesetzt worden. Sie stellen den Erhalt der hohen Siedlungsqualitäten sicher, ohne eine nachhaltige Entwicklung zu verhindern. Dem Ortsbild soll eine weiterhin erhöhte Beachtung geschenkt werden, wobei in Valendas auch die Grünflächen eine wichtige Funktion einnehmen.

### **Brün**

Brün liegt auf der rechten Seite des Carrerabachtälchens auf einer schwach ausgeprägten Terrasse. Seit 1980 wird Brün im ISOS als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Insbesondere die Lagequalitäten sind ausgezeichnet. Die räumlichen sowie die architekturhistorischen Qualitäten gemäss ISOS wurden durch Neubauten teilweise zwar etwas geschränkt, sind aber weiterhin hoch.

Die Gebäude sind systematisch nach Osten orientiert, wodurch eine gewisse Geschlossenheit des Ortes entsteht. In der Mitte der Siedlung dominiert ein mächtiges Wohnhaus einen schwach ausgeprägten Freiraum. Da es sich um eine historische Hofsiedlung handelt, welche bis heute landwirtschaftlich geprägt ist, dominieren die Ökonomiegebäude.



Aus den Analysen und Überlegungen ergeben sich für den Weiler Brün die folgenden Massnahmen:

1. Der ISOS-Perimeter resp. der sensible Siedlungsbereich wird wie bisher mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Ein Abbruch und Neubau im Erhaltungsbereich ist nur mit einer entsprechenden positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege möglich.
2. Die wertvollen Gebäude gemäß rechtskräftigem GGP, ISOS und Bauinventar der DP werden überprüft und als zu erhaltend oder bemerkenswert gekennzeichnet (vgl. Art. 42 BauG sowie nachfolgend Kapitel 5.3).
3. Die Grünflächen innerhalb der Siedlung werden mittels Zone für Grünflächen gesichert.
4. Die östliche Umgebung der Siedlung (Teil der Umgebungszone I gemäß ISOS) wird mittels Freihaltezone von Bauten freigehalten.

Auch hier entsprechen die Massnahmen grösstenteils den bereits rechtskräftigen Festlegungen.



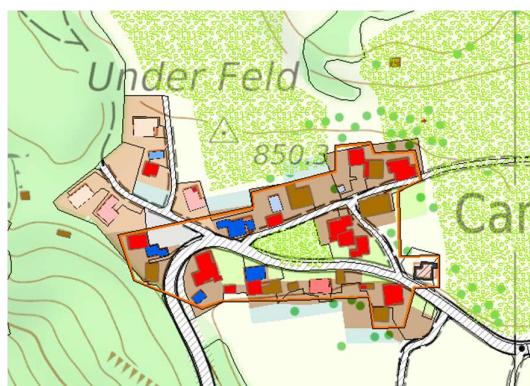
### Carrera

Bei Carrera handelt es sich um einen Weiler zwischen Valendas und Versam, der sich durch klare Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft auszeichnet, welcher der Siedlung insbesondere aus der Fernsicht ein malerisches Ortsbild verleihen.



Abbildung 8: Ostansicht des Weilers Carrera

Der Weiler verfügt im Osten über prägende sensible Eingangssituationen, die zusammen mit den Aussenräumen eine wichtige Bedeutung für die Siedlung haben. Charakteristisch ist auch der übermäßig grosse dreieckig zentrale Freiraum mit dem Dorfbrunnen.



Um die ortsbaulichen Stärken von Carrera weiterhin zu erhalten, werden die Ortseingänge im Osten mittels Erhaltungszone gesichert. Die wichtigen Grünräume resp. Freihalteräume in der Siedlung werden über mit der Zone für Grünflächen gesichert. Die wertvollen Gebäude werden überprüft und als zu erhaltend eingestuft (wie bisher).

Die noch unverbaute Umgebungszone I im Norden wird über eine Landschaftsschutzzone gesichert.



### Versam

Das Dorf Versam liegt auf einer Terrasse über dem Vorderrhein und zeichnet sich insbesondere durch die weitgehend unverbaute Umgebung und der landwirtschaftlichen Nutzung zwischen den Dorfteilen aus.



Gemäss ISOS verfügt Versam über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. In der Kernbebauung im südlichen und nördlichen Dorfteil sind die ursprünglichen architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten teilweise erhalten geblieben.

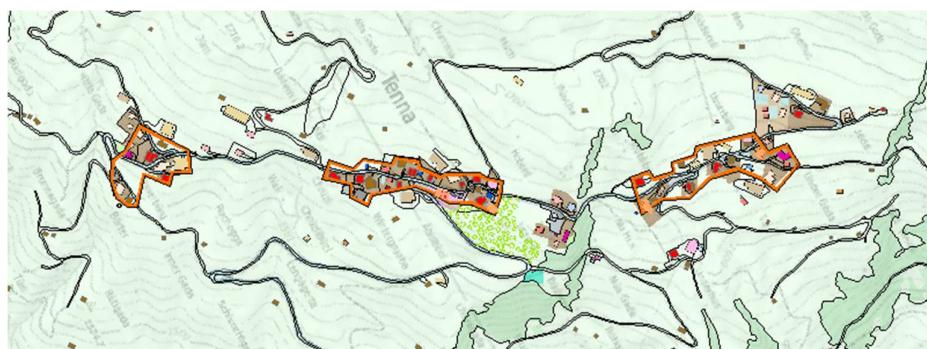
Aus den Grundlagen und Analysen ergeben sich für Versam die folgenden Massnahmen:

1. Die Kernbebauung im nördlichen und im südlichen Dorfteil wird mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Ein Abbruch und Neubau im Erhaltungsbereich ist nur mit einer entsprechenden positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege möglich.
2. Die wertvollen Gebäude gemäss rechtskräftigem GGP, ISOS und Bauinventar der DP werden überprüft und als schützenswert oder zu erhaltend gekennzeichnet (vgl. Art. 42 BauG sowie nachfolgend Kapitel 5.3)
3. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen den Dorfteilen (Umgebungszone I gemäss ISOS) wird mittels Freihaltezone gesichert. Damit wird auch die Umgebung der Kirche grossräumig freigehalten.



### Tenna

Tenna ist eine Weilersiedlung auf einer Terrasse am Westhang des Safientals. Die Siedlung ist aufgeteilt in Innerbärg, Mitti und Usserbärg. Die drei Siedlungsbereiche liegen in noch weitgehend unverbauter Umgebung entlang der hangparallelen Strasse.



Der bedeutendste Ortsteil ist «Mitti», dort sind die architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten im Bereich der Kirche bis heute erhalten geblieben. In Innerbärg bilden 3 äusserlich gut erhaltene Wohnhäuser mit Stallscheunen ein wichtiges Ensemble für das charakteristische Kulturlandbild. Tenna ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung enthalten.

Aus den Grundlagen und Analysen ergeben sich für Tenna die folgenden Massnahmen:

1. Die charakteristische Baugruppe in Innerbärg sowie das Gebiet bei der Kirche werden einem Erhaltungsbereich zugewiesen.
2. Die wertvollen Gebäude gemäss rechtskräftigem GGP, ISOS und Bauinventar der DP werden überprüft und in den GGP aufgenommen (vgl. Art. 42 BauG sowie nachfolgend Kapitel 5.3)
3. Die Kirchenansicht wird durch die Festlegung einer Freihaltezone gesichert.

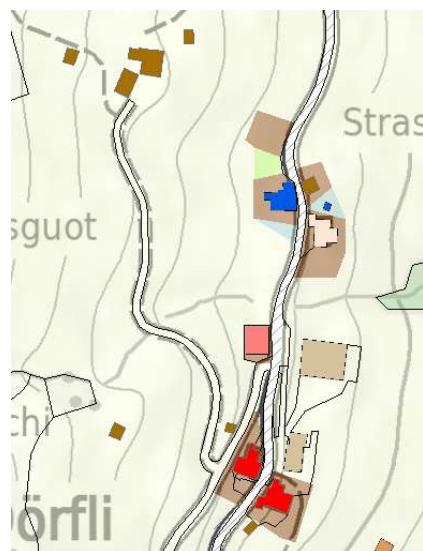
### Neukirch

Bei Neukirch handelt es sich um eine typische Streusiedlung an der Talstrasse. Die drei typologisch identischen Wohnhäuser mit den seitlich angebauten Stallscheunen aus dem 19. Jahrhundert sind weitgehend ursprünglich erhalten und prägen die Siedlung. Für die wertvolle Baugruppe wird ein Erhaltungsbereich ausgeschieden.



### Inder Zalön / Usser Zalön

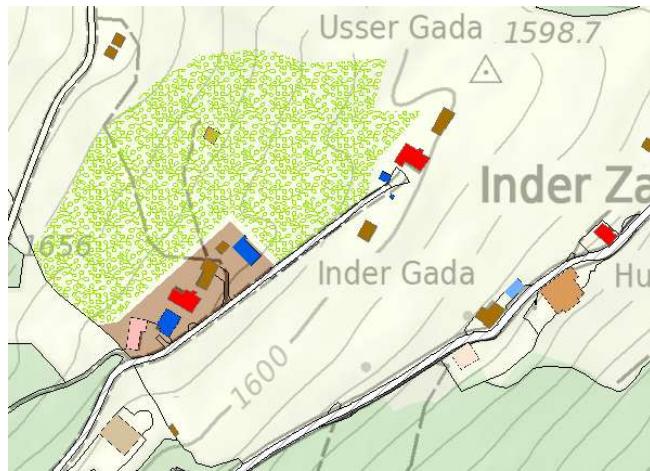
Zalön ist eine Streusiedlung oberhalb von Safien Platz. In Usser Zalön befinden sich am Ortseingang Süd zwei Zweikaminhäuser, welche zu den wertvollsten Zeugen bäuerlichen Bauens im Safiental gehören. Auch im nördlichen Ortseingang befindet sich eine weitgehend intakte Hofeinheit. Bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 436 ist deshalb darauf zu achten, dass die bestehenden Strukturen nicht zerstört, sondern ergänzt werden.



Ausserhalb der Bauzone befindet sich im Nordwesten von Usser Zalön ein Streuhof mit weitgehend original erhaltenem Baubestand und einer herausragenden Bedeutung für das charakteristische Kulturlandschaftsbild im Safiental.

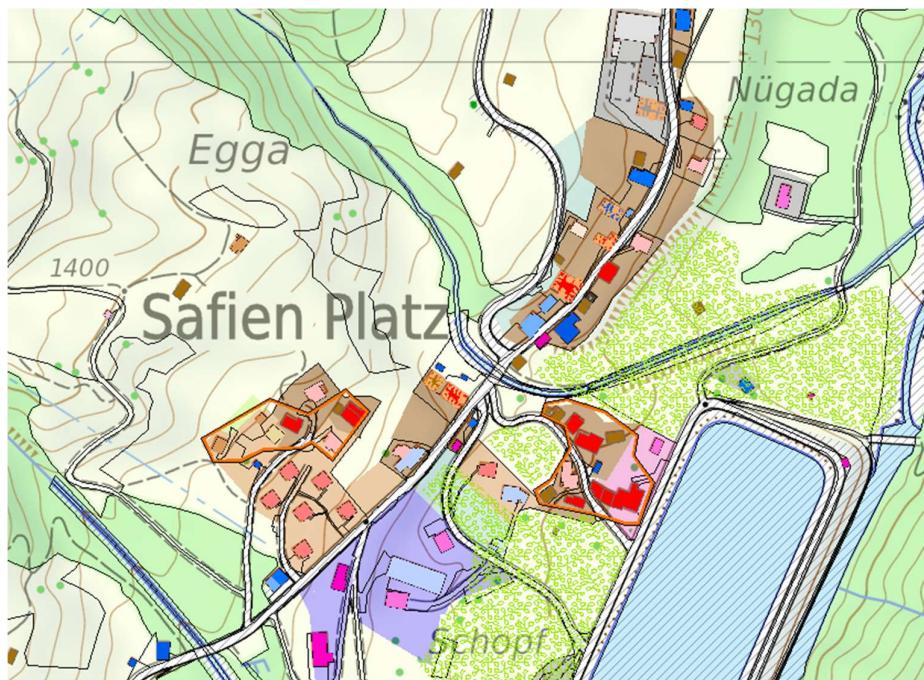
Die wertvollen historischen Gebäudegruppen (Ortseingang Süd, Ortseingang Nord sowie Streuhof im Nordwesten) werden mit einem Erhaltungsbereich gesichert. Die Bauparzelle Nr. 436 wird ebenfalls mit dem Erhaltungsbereich überlagert. Damit wird sichergestellt, dass sich ein Neubau gut in die bestehenden Strukturen einfügt.

Beim Weiler Inder Zalön handelt es sich um ein intaktes Beispiel einer für das Safiental charakteristischen Kleinsiedlung mit historisch wichtigen Einzelbauten, weshalb ebenfalls ein Erhaltungsbereich ausgeschieden wird. Um das intakte Kulturlandschaftsbild zu sichern, wird die Baureserve auf der Parzelle Nr. 419 ausgezont und zusammen mit der Parzelle Nr. 420 mit einer Freihaltezone überlagert.



### Safien Platz

Safien Platz liegt beinahe am Talfuss auf der orographisch linken Seite des Safientals und ist die einzige kompakte Siedlung im Tal. Es besteht aus mit Firstrichtung quer zum Hang gestellten einfachen Wohn- und Stallbauten. Die Siedlung ist in den 1950er Jahren gewachsen, als der Kraftwerkbau anfing. Für diesen wurden Häuser und Barracken errichtet, wodurch die drei historischen Dorfteile stark verändert wurden.





Einzig der Ortsteil neben dem Ausgleichsbecken ist noch weitgehend intakt. Die zentralen Freiräume sowie die Wiesen zwischen dem Ort und dem Ausgleichsbecken sind charakteristisch für das Ortsbild.

Aus den Grundlagen und Analysen ergeben sich für Safien Platz die folgenden Massnahmen:

1. Die charakteristische Gebäudegruppe neben dem Ausgleichsbecken wird einem Erhaltungsbereich zugewiesen.
2. Um die hervorragende Fernwirkung dieser Gebäudegruppe sicher zu stellen werden die Parzellen Nr. 847, 846 und 843 einer Landwirtschaftszone zugewiesen und mit einer Freihaltezone überlagert.
3. Die Bauplätze an der Talstrasse werden erhalten und verfügbar gemacht, so dass dort eine relativ dichte Bebauung mit Gassencharakter fortgesetzt werden kann.
4. Die wertvollen Gebäude gemäss rechtskräftigem GGP, ISOS und Bauinventar der DP werden überprüft und in den GGP aufgenommen (vgl. Art. 42 BauG sowie nachfolgend Kapitel 5.3).

### Camana

Bei Inder Camana handelt es sich um einen intakten Weiler mit hohen Lagequalitäten und einigen historischen Einzelbauten. Die homogene Siedlung setzt einen baulichen Kontrast am Übergang zur extensiv besiedelten Alpstufe.



Abbildung 9: Blick auf Inder Camana

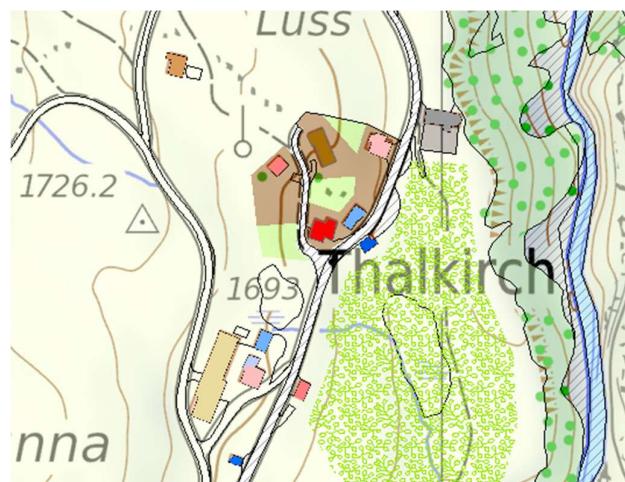


Dieses für das Safiental wertvolle Beispiel einer charakteristischen Kleinsiedlung wird mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Damit wird sichergestellt, dass bei allfälligen Erneuerungen und Umbauten ein Augenmerk auf die bestehende Substanz gelegt wird.

### Thalkirch

Der Weiler Thalkirch besteht aus verschiedenen Höfen entlang der Talstrasse auf dem Talboden im hinteren Teil des Safientals. Beim Turrahus handelt es sich um einen seit dem Mittelalter gewachsenen hübschen Baugruppe in einer malerischen Landschaftskulisse. Um einen sorgfältigen Umgang mit dem Bestand sicherzustellen, wird die Baugruppe mit einem Erhaltungsbereich überlagert.

In Malönja verfügt die an der Strasse gelegene Baugruppe mit der Kirche über einen sehr hohen Wert für das Kulturlandschaftsbild. Die Kirche wurde erstmals 1441 erwähnt, die Wohnbauten stammen aus dem 18. Jahrhundert. Für das Ensemble wird ein Erhaltungsbereich ausgeschieden. Um die Fernwirkung sicherzustellen, wird unterhalb der Strasse eine Freihaltezone ausgeschieden.



Für die weiteren Siedlungen auf dem Gemeindegebiet wie **Unter Dutjen, Ober Dutjen, Arezen, Acla, Eggschi, Gün, Camanaboda** oder **Gassli** werden keine spezifischen Gestaltungsvorschriften festgelegt. Sofern sie in der Dorfzone liegen, ist über das Baugesetz ein sorgsamer Umgang mit den traditionellen Strukturen vorgeschrieben. Zudem gilt bei sämtlichen Bauvorhaben Art. 73 KRG, wonach Siedlungen, Bauten und Anlagen so zu gestalten und einordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.



### 5.3 Wertvolle Gebäude

Der Gemeindevorstand hat die bereits rechtskräftigen wertvollen Bauten und Anlagen überprüft und die Umsetzung des kantonalen Bauinventars sowie der ISOS-Datenblätter in die Gestaltungsplanung vorgenommen. Basierend auf das Inventar der Denkmalpflege wurden schützenswerte, erhaltenswerte sowie bemerkenswerte Gebäude festgesetzt. Einige Objekte wie z.B. Brunnen wurden zudem als geschützte Kulturobjekte ausgeschieden.

Bis auf zwei Objekte wurden alle Objekte aus dem Inventar der kantonalen Denkmalpflege vom 17. August 2015 umgesetzt. Zu den Abweichungen gegenüber dem Inventar ergeben sich folgende Bemerkungen:

- Das Gebäude auf der Parz. 6142 wurde im Jahr 2020 umgebaut und wird deshalb nicht explizit als wertvoll beurteilt.
- Bei der Pension Alpenblick laufen aufgrund eines Projektes verschiedene Abklärungen, welche sich mit der Bedeutung der Baute befassen. Vorläufig wird deshalb auf eine allfällige Zuweisung der Baute zu einer wertvollen Baute verzichtet.

Auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten wurde verzichtet, da die Gemeinde den Erstwohnungsbau fördern will und keine zusätzlichen Zweitwohnungen in den Dorfkernen entstehen sollen. Die wertvollen Ställe wurden analog zu den Wohnbauten den Kategorien schützenswert oder zu erhaltend zugewiesen.

## 6. Landschaft

### 6.1 Regionalpärke

Die Gemeinde Safiental liegt im Perimeter des regionalen Naturparks Beverin und ist auch Teil des Naturmonumentes Ruinaulta/Rheinschlucht. Das Ziel dieser Pärke ist der Erhalt von bestimmten natürlichen Besonderheiten resp. der Schutz von Landschaften mit besonderer Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. So- wohl beim Naturmonument Ruinaulta wie auch beim Naturpark Beverin sind die entsprechenden Elemente und Landschaften über Festlegungen im Zonen - und Generellen Gestaltungsplan gesichert worden. Verschiedene Schutzzonen sichern die Qualitäten dieser besonderen Landschaften und Lebensräume.



## 6.2 Landschaftsschutz

Die Gemeinde Safiental verfügt über eine Vielzahl von bedeutsamen und wertvollen Landschaften. Folgende Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan/kantonalem Inventar werden über eine Landschaftsschutzzone gesichert:

- 02.LS.32, Ruinaulta
- 02.LS.26, Brüner Alp – Tscheppa
- 02.LS.25, Signinagruppe – Runca – Alp da Pitasch, Dutjeralp
- 02.LS.29, Bärenhorn – Safien Platz, rechte Talseite
- 02.LS.28, Tomül

Die verschiedenen wertvollen Auen, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen- und weiden, Flachmoor und Hochmoore werden ebenfalls über entsprechende Schutzzonen gesichert.

Für die Wildlebensräume werden dort wo Störungen durch Freizeitaktivitäten und Tourismus in Willeinstandsgebiete oder Brunft- und Balzplätze der heimischen Tierarten vermieden werden sollten, Wildruhezonen ausgeschieden. Während den definierten Ruhezeiten werden die Wildruhezonen mittels Zutrittsverbot abseits der eingezeichneten Wege vor übermässigen Störungen geschützt.

## 6.3 Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich Landschaft wurden in der Grundnutzung des Zonenplans die aktualisierten Waldumrisse des Amtes für Wald und Naturgefahren umgesetzt, die Waldfläche entsprechend gekennzeichnet und die Wiesen und Weideflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Wald wird als informativer, orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen.

In Versam und in Valendas gibt es Fruchfolgeflächen, welche ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegen Unproduktive Flächen wie Gewässer, Felsen sowie Strassen wurden der Zone übrigens Gemeindegebiet zugeteilt.

## 6.4 Naturgefahren

In der Gemeinde Safiental wurden die Gefahrenzonenpläne durch die Gefahrenkommission überarbeitet resp. neu erstellt. Die Überarbeitung konnte im Juni 2024 abgeschlossen werden. Die neuen Gefahrenzonen wurden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt. Im Siedlungsbereich gab es vor allem in Safien Platz relevante Änderungen, wobei teilweise die Bauzonen angepasst werden mussten.



## 6.5 Gewässer

Die Gewässerschutzzonen sind nicht mehr alle aktuell und bedürfen einer Überarbeitung. Die entsprechenden Schutzzonenausscheidungen sind in Arbeit resp. die Überprüfung ist beim Amt für Natur und Umwelt noch hängig. Die provisorischen Schutzzonen werden in der vorliegenden Planung bereits umgesetzt. Ergeben sich im Genehmigungsverfahren der Schutzzonen noch Änderungen, werden diese zu einem späteren Zeitpunkt in die Zonenplanung umgesetzt.

Die Gewässerräume wurden bereits ausgeschieden und sind vom Kanton genehmigt worden. Sie wurden unverändert in die vorliegende Gesamtrevision aufgenommen.

# 7. Erschliessung

## 7.1 Verkehr

### Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen führen zu einer Aktualisierung des Generellen Erschliessungsplans Verkehr:

- Gesamtmeiliorationen Thalkirch, Valendas und Gün-Neukirch
- Kantonaler Richtplan Verkehr (KRIP-V): Das Kapitel 6 Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022.).
- Regionaler Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV): Der RRIP Teil Langsamverkehr der Region Surselva ist momentan in Überarbeitung.

### Öffentlicher Verkehr

Gemäss den Leitsätzen des KRIP wird im ländlichen Raum ein Grundangebot im öffentlichen Verkehr angeboten (Stundentakt, Lücken bei sehr schwacher Nachfrage möglich). Es stellt die Anbindung an Regionalzentren, an Orte mit Stützfunktion und an wichtige Verbindungsachsen sicher. Die ÖV-Erschliessung ist für Ortschaften/Fraktionen mit mindestens 60 Einwohnern und/oder Arbeitsplätzen sowie mit zusammenhängendem Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Das Angebot ist genügend.

### Motorisierter Individualverkehr

Safiental ist durch den motorisierten Individualverkehr gut ans übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die notwendigen Ausbaumassnahmen sind fortlaufend in Arbeit. Handlungsbedarf im Rahmen der Revision besteht nicht. Der



Handlungsbedarf betreffend die landwirtschaftliche Erschliessung wurde mit den zum Teil abgeschlossenen Gesamtmeiliorationen umgesetzt.

#### **Fuss-, Velo- und Mountainbikeverkehr**

Der Sachplan Velo macht zu Safiental keine Aussagen und ist somit nicht zu berücksichtigen. Es sind keine Schwachstellen betreffend Alltagsverkehr vorhanden.

Gemäss revidiertem KRIP legt der Kanton das signalisierte Wanderwegnetz in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionen fest. Die Gemeinden legen die (in der Regel nicht signalisierten) Fusswegnetze im Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung fest. Die Gemeinden sind überwiegend zuständig für Planung, Projektierung, Bau und Betrieb der Fussverkehrswege und der Wanderwege und nehmen dieses in die Erschliessungspläne auf.

Die übergeordneten Grundlagen von Kanton und Region werden in der Ortsplanung angemessen berücksichtigt und soweit zweckmässig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen. Die Region Surselva revidiert momentan den Richtplan Langsamverkehr. Die für die Gemeinde Safiental wichtigen Langsamverkehrsarten wurden geprüft und in die Nutzungsplanung aufgenommen.

#### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung wird mit den Leitungskatastern der einzelnen Werke abgeglichen und aktualisiert. Weiter werden die geplanten Erneuerungsmassnahmen betreffend Wasserversorgung insbesondere in der Fraktion Versam in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.



## 8. Erläuterungen zu den Planungsmitteln

### 8.1 Änderungen Baugesetz

Die bisher rechtskräftigen Baugesetze der Gemeinde wurden zusammengeführt und auf die übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und angepasst resp. ergänzt. Die rechtskräftigen Baugesetze basierten auf früheren Versionen des Musterbaugesetzes, wodurch die Zusammenführung vereinfacht wurde. Grundlage für die aktuelle Überarbeitung bildete das neue Musterbaugesetz 2020.

Neue Baugesetzesartikel sind insbesondere bei der Grundordnung in den Kapiteln «Baulandmobilisierung» und «Mehrwertabgabe» enthalten. In diesen Artikeln werden die neuen übergeordneten Vorgaben aus dem RPG und dem KRG umgesetzt. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wurde auf 5 Jahre festgelegt. Da kein neues Bauland eingezont wird, kommt Art. 13 Abs. 1 BauG momentan nicht zum Tragen.

Für bestehende Baulandreserven wurde in Art. 13 Abs. 2 BauG die die Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung ebenfalls auf 5 Jahren festgelegt. Damit wird der vom Kanton und Bund geforderten Mobilisierungspflicht nachgekommen. Es ist auch im Sinne der Gemeinde, dass interessierten Neuzügern innert nützlicher Frist geeignetes Bauland angeboten werden kann.

Das Zonenschema (Art. 20 BauG) definiert die Nutzungsmasse der Dorferweiterungszone, Gewerbezone und der Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten. Das Mass der Nutzung wird durch die Festlegung einer minimalen Ausnützungsziffer, einer maximalen Gesamthöhe, einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie einer maximalen Gebäudelänge definiert. Für die Dorfzone wurden keine konkreten Nutzungsmassen definiert. Diese werden jeweils durch die bestehenden traditionellen Strukturen vorgegeben.

Statt einer Dorfzone 1 und 2 (Safien und Valendas) sowie einer Wohnzone (Valendas und Versam) gibt es neu nur noch eine Dorfzone sowie eine Dorferweiterungszone. Damit werden über das ganze Gemeindegebiet die gleichen Nutzungsmöglichkeiten festgelegt, wobei die jeweiligen Eigenheiten resp. charakteristischen Eigenschaften durch das Einfügungsgebot der Dorfzone gewährleistet werden.

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde auch Art. 21 BauG, die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmassen. So muss die minimale Ausnützungsziffer immer eingehalten werden. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn die Mindestausschöpfung später noch realisiert werden kann. Dies ist im Baugesuch aufzuzeigen.



Die Zonenvorschriften, welche nicht kantonal im KRG geregelt sind, finden sich in Art. 27 bis Art. 38 BauG. Die Dorfzone bildet grundsätzlich das historische Siedlungsgebiet resp. Streusiedlungen ab. Bei einem Umbau oder Neubau sind die bestehenden jeweiligen Strukturen massgebend. Die Dorferweiterungszonen erstrecken sich über die neu gewachsenen Siedlungsstrukturen. Die zulässigen Nutzungsmasse sind im Zonenschema definiert. Die Gewerbezonen werden weiterhin beibehalten und die Bestimmung geringfügig angepasst. Um das Gastgewerbe zu sichern, wurde entsprechend den Vorlagen im KRL eine Spezialzone ausgeschieden. Für die Gasthäuser wird neu eine Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten festgelegt. Damit können diese Nutzungen längerfristig gesichert werden..

Statt einer Trockenstandortzone wird neu eine Zone für besondere Flora (Art. 33 BauG) ausgeschieden. Diese umfasst neben den Trockenwiesen und -weiden weitere Blumenwiesen, deren Flächen und Qualität erhalten werden sollen.

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan sind in Art. 40 bis 44 BauG definiert. Bei den Erhaltungsbereichen handelt es sich um historische Ortsteile oder Baugruppen, welche aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von grosser Bedeutung sind. Der Fokus in diesen Bereichen liegt beim Erhalt der Gebäude und Freiräume, wobei ein Abbruch möglich ist, wenn der Neubau bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

Die schützenswerten, zu erhaltenden und bemerkenswerten Bauten wurden gemäss Wegleitung des BVR sowie basierend auf den Entwurf des Bauinventars der Denkmalpflege, der ISOS-Datenblätter sowie Begehungen und Ortskenntnissen des Planungsbüros und des Gemeindevorstandes ausgeschieden. Art. 42 BauG definiert diese Kategorien der wertvollen Bauten und Anlagen. Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte sind in Art. 43 BauG umschrieben.

Die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne sind in Art. 46 bis 51 BauG abgebildet. Art. 64 BauG legt fest, dass Solaranlagen auf schützenswerten, zu erhaltenden oder bemerkenswerten Bauten sowie im Erhaltungsbereich bewilligungspflichtig sind.

Das neue Baugesetz ersetzt die bisherigen Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.



## 8.2 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

### Dorfzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone

Die Überprüfung der Bauzonengrösse durch den Kanton hat ergeben, dass die Gemeinde Safiental über zu grosse Bauzonenreserven verfügt (vgl. Kap. 4.3). Entsprechend dem schrittweisen Vorgehen der Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf des Kantons (II. Ermittlung Auszonungsbedarf in C-Gemeinden) hat die Gemeinde Safiental WMZ-Reserven einer geeigneten Nicht-WMZ-Reserve zugewiesen.

Die Vorarbeiten dazu sind bereits im kommunalen räumlichen Leitbild gemacht worden. Nun erfolgt die parzellenscharfe Umsetzung in die Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurden nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Frei- und Grünräume ausgezont oder einer anderen Bauzone zugewiesen. Anschliessend wurden auch erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand einer Nicht-WMZ zugewiesen. Angesichts der hohen Bautätigkeit und Nachfrage in Versam und Valendas wurde in diesen beiden Siedlungen nur kleinere Bereinigungen vorgenommen. Die Gemeinde Valendas verfügt grundsätzlich über eine aktuelle Planung und mit dem Quartier Fraissen ein Entwicklungsschwerpunkt, wo bereits ein Quartierplan eingeleitet wurde. Bezuglich Erschliessung mussten jedoch noch zusätzliche Abklärungen getroffen werden, weshalb es zu Verzögerungen kam. Auch wenn dieses Quartier am Rand des Siedlungsgebietes liegt, ist aufgrund der Vorarbeiten sowie aufgrund der hohen Nachfrage in Valendas eine Auszonung kein Thema. Sobald das Quartierplanverfahren abgeschlossen werden kann, erfolgt die Überbauung des Quartiers.

Mit den genannten Schritten konnten die WMZ um insgesamt rund 5.2 ha reduziert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist damit der erforderlichen Reduktion an WMZ-Reserven genüge getan. Die noch vorhandenen Bauplätze decken den Bedarf für die nächsten 5-10 Jahre ab. Da bereits Nachfragen nach Bauland bestehen, hat die Gemeinde entschlossen, die Bebauungspflicht auf 5 Jahre festzusetzen. Damit ist gewährleistet, dass das noch vorhandene Bauland möglichst rasch auf den Markt kommt.

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen von Grundstücken, welche aus der Bauzone entlassen werden (oder welche einer Nicht-WMZ-Bauzone zugewiesen wurden), erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsnachteil. Dieser wird entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen solcher Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen.



Neben den Auszonungen gibt es auch Flächen, welche neu einer Bauzone zugewiesen werden. Dabei handelt es sich zumeist um Anpassungen der Zonen an neue Parzellengrenzen oder um Anpassungen aufgrund der geänderten Gefahrenzone. Durch die Einzonungen entstehen keine neuen Überbauungsmöglichkeiten und somit voraussichtlich auch kein Mehrwert (siehe Kapitel 4.7).

### **Gewerbezone**

Die Gewerbezone in Versam ist bereits überbaut. Für die noch unbebauten Reserven in Valendas laufen seit einiger Zeit verschiedene Abklärungen. In Safien Platz besteht ebenfalls eine Nachfrage nach Gewerbezone, dort wird das Transportunternehmen Gredig eine neue Garage auf der noch zur Verfügung stehenden Reserve erstellen. Der bestehende Betrieb Hunger, welcher bisher von einer Gefahrenzone 1 überlagert war, kann aufgrund der geänderten Gefahrensituation neu ebenfalls der Gewerbezone zugewiesen werden.

### **Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten**

Für die folgenden Gastgewerbebetriebe, die sich bereits heute in einer Bauzone befinden, wurde entsprechend den Vorgaben im kommunalen räumlichen Leitbild eine Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätte ausgeschieden: das Turrahus, den Gasslihof, dem Angebot «demhimmeleinstücknäher», das Rathaus in Safienplatz, den Alpenblick in Tenna, das Gasthaus zum Brunnen in Valendas, das Gasthaus Rössli in Versam. Damit werden die touristischen Angebote gestärkt und sichergestellt.

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Zone für öffentliche Anlagen**

Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wurden überprüft und dem heutigen Bedarf angepasst. In Versam wird die ZöBA beim Schulhaus auf die heutigen Verhältnisse resp. Parzellierung angepasst. Weiter werden der Informationsstand sowie die Trafostation auf den Parzellen Nr. 3079 und 3080 neu einer ZöBA (bisher Dorferweiterungszone) zugewiesen. In Tenna wird die Parkierungsfläche beim Alpenblick neu einer ZöBA zugewiesen.

Die Parkplätze in Usserbärg werden einer ZöA zugewiesen. Auf Camanaboda werden der neue Spielplatz auf der Parzelle Nr. 6378 sowie das Museum auf der Parzelle 589 neu einer ZöBA zugewiesen.

In Carrera wurde zudem neu eine ZöA für die Parkierungsfläche auf der Parzelle Nr. 4836 ausgeschieden.



#### **Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen**

Für verschiedene kleinere Teilflächen mit bestehenden oder geplanten Kleinbauten oder Nebenanlagen wurde neu eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ausgeschieden. In Safien Platz wurde die Parzelle Nr. 823 mitten im Siedlungsgebiet neu einer solchen Zone zugewiesen. Bisher befand sich die Parzelle in der Zone übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone).

#### **Zone für Grünflächen**

Ortsbaulich bedeutende Freiräume sowie Gärten und Hofanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes werden einer Zone für Grünflächen zugewiesen. In der rechtskräftigen Ortsplanung Valendas wurden diese Gebiete bereits in der letzten Ortsplanung aufgenommen und einer Freihaltezone zugewiesen. Im Sinne einer einheitlichen Planung werden nun diese Freihaltezonen im Siedlungsgebiet neu auch der Zone für Grünflächen zugewiesen. In der Zone für Grünflächen sind – analog zur Freihaltezone – grundsätzlich keine Hochbauten möglich. Die wichtigen frei zu haltenden Flächen am Siedlungsrand oder ausserhalb der Siedlung werden einer Freihaltezone (überlagerte Zone) zugewiesen.

#### **Campingzone**

Für den Campingplatz Carrera wird wie bisher eine Campingzone ausgeschieden. Es handelt sich um den einzigen offiziellen Campingplatz in der Gemeinde.

#### **Zone für Fischzucht**

Beim Stausee Egschi ist im Rahmen des PRE-Projektes eine Fischzuchtanlage vorgesehen. Dazu bedarf es einer Zone für Fischzucht.

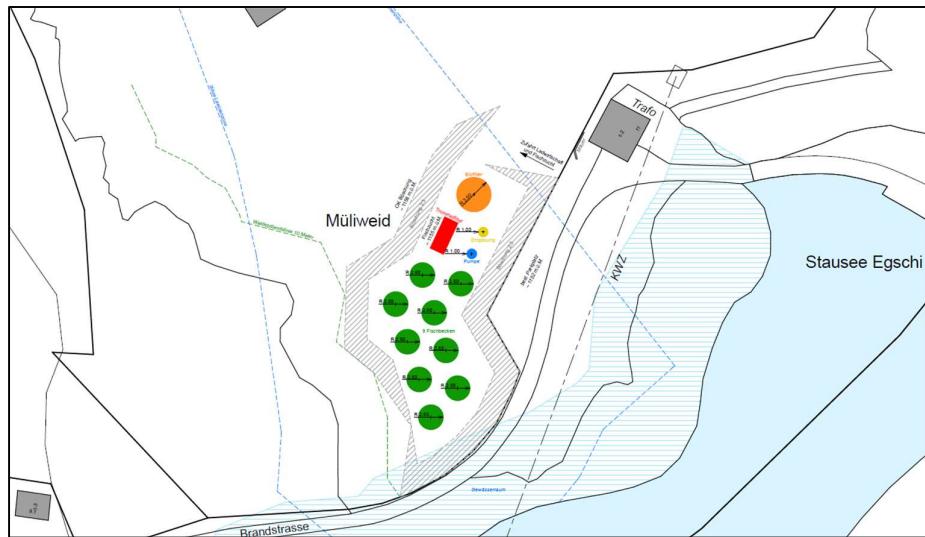


Abbildung 10: Auszug Situationsplan Fischzuchtanlage Egschi

Da für die Umsetzung des Projektes noch verschiedene Abklärungen vorgenommen werden müssen, welche allenfalls auch Auswirkungen auf den Perimeter der Zone haben, wird vorerst auf die Ausscheidung der Zone für Fischzucht verzichtet. Diese erfolgt projektbezogen, sobald alle dazu notwendigen Nachweise und Grundlagen vorliegen.

### Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone

In Safien Platz wird seit 1990 aus der Rabiusa Kies entnommen. Seit 2016 wird zusätzlich ein Betonwerk und Kieswerk betrieben, welches zertifizierten Beton und Fundationsmaterial für kantonale Baustellen im Tal liefert. Der Abbaustandort ist im regionalen Richtplan enthalten. Die Kiesentnahme findet oberhalb der Wasserfassungen der Kraftwerke Zervreila in einem Bereich mit einer Gefällsabnahme statt. Die Materialentnahme erfolgt in einer Aue von regionaler Bedeutung, für welche eine Naturschutzzone ausgeschieden wurde. Die Verwertung erfolgt ausserhalb der Aue in der Materialbewirtschaftungszone.

Im Gebiet Bergli wird ebenfalls schon seit längerer Zeit Material abgebaut. Der Materialabbau ist im Richtplan enthalten (Objekt 02.VB.11) und umfasst die Abbauetappen I – IV. Die Abbauetappen I – III sind bereits vollständig beendet, die bewilligte Abbauetappe IV umfasst noch ein Restabbauvolumen von ca. 300'000 m<sup>3</sup>. Neu ist im Gebiet Bergli ein Sammel- und Sortierplatz vorgesehen (Bauabfälle etc.). Gemäss Absprache mit dem ANU ist dies grundsätzlich in der Materialbewirtschaftungszone denkbar.



### **Materialablagerungszone**

Die bisher rechtskräftige Materialablagerungszone im Gebiet Islabord (Versam) wird aufgehoben. Die Deponie wird zeitnah ordentlich abgeschlossen.

Beim Kieswerk Bergli wird die rechtskräftige Materialablagerungszone unverändert in die neue Planung überführt.

Die Materialablagerung Röngg in Bülgada wird wie bisher weiterbetrieben.

### **Grüngutzwischenlagerzone**

In Wasa / Tamunt bei Valendas sowie in Büdemli bei Tenna befinden sich lokale Grüngutlager, welche sich bereits heute in einer entsprechenden Zone befinden. Beide Standorte werden von der Gemeinde betrieben. Büdemli wird neu ebenfalls einer Grüngutzwischenlagerzone (bisher Multikomponentensammel- und Kompostierplatz) zugewiesen, da keine Multikomponentensammelstelle vorgesehen ist.

### **Wintersportzone**

Für die Wintersportaktivitäten in Tenna im Skigebiet wird wiederum eine Wintersportzone ausgeschieden. Die Langlaufloipen im hinteren Safiental werden hingegen neu im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

### **Natur- und Landschaftsschutzzone**

Die Objekte des kantonalen Inventars der Biotope wurden geprüft und als Naturschutzzonen umgesetzt. Dabei handelt es sich um verschiedene wertvolle Auen, Amphibienlaichgebiete, Flachmoor und Hochmoore.

Die Landschaften gemäss kantonalem Landschaftsinventar wurden ebenfalls überprüft und mittels Landschaftsschutzzonen gesichert (siehe Kapitel 6.2).

### **Wildruhezone**

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich verschiedene rechtskräftige Wildruhezonen und weitere Gebiete, welche vor übermässigen Störungen geschützt werden sollen. Folgende Wildruhezonen werden in die Ortsplanung aufgenommen:

- rechtskräftige Wildruhezone Roggarueti, Lengwald-Bannwald (Beschlussjahr 2005)
- rechtskräftige Wildruhezone Tenner Chrüz (Beschluss 2011, Abgrenzungen angepasst)
- rechtskräftige Wildruhezone Hof (Beschluss 2005)
- rechtskräftige Wildruhezone «rechte Talseite» (Beschluss 2005)
- rechtskräftige Wildruhezone Bäch (Beschluss 2005)



- rechtskräftige Wildruhezone Wanna (Beschluss 2005), wobei die Wildruhezone hintere Wanna aufgehoben wird
- neue Wildruhezone Scala-Runggtobel-Fatschatobel
- neue Wildruhezone Alp-Hitzi
- neue Wildruhezone Sand
- neue Wildruhezone Hüttawald

Bei der Wildruhezone Tenner Chrüz wird für den Schlittelweg ein Korridor ausgeschieden. Die durch die neue Wildruhezone Sand führenden Langlaufloipen und Winterwanderwege werden über eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gesichert. Die neue Wildruhezone Sand wird als Kompensation für den Güterweg Falätscha – Grossalp ausgeschieden. Die Wildruhezone Scala wird geringfügig angepasst, so dass die Abfahrtsmöglichkeiten im Winter erhalten bleiben.

#### **Zone für besondere Flora**

Für die wertvollen Trockenwiesen und -weiden sowie für weitere Blumenwiesen deren Fläche und Qualität erhalten werden, wird eine Zone für besondere Flora ausgeschieden. Gemäss kantonalem Richtplan sind die Gemeinden verpflichtet, die Biotope in die Nutzungsplanung umzusetzen. Bei Objekten von lokaler Bedeutung besteht ein Ermessensspielraum, wobei eine Nichtumsetzung zu begründen ist. Nicht umgesetzt wurden folgende lokale Objekte:

- TWW-17237: keine Trockenwiesen an diesem Standort vorhanden, Standort teilweise bestockt
- TWW-17238: Standort im Wald, keine Trockenwiesen vorhanden
- FM-21199: das Objekt existiert nicht mehr, für das Gewässer wurde eine Gewässerraumzone ausgeschieden.

Im Übrigen wurden die Objekte des Biotop- sowie des TTW-Inventars in die Ortsplanung umgesetzt.

#### **Freihaltezone**

Für die Ortsansicht wertvolle Freiräume resp. Landschaftskammern (basierend auf die ISOS-Umgebungszonen) am Rand des Siedlungsgebietes werden Freihaltezonen festgelegt. Dies betrifft z.B. die Ansicht auf die Kirchen in Malönja, Tenna oder Versam, den östlich-südöstlichen Siedlungsabschluss in Versam oder die gesamte Dorfansicht in Brün

#### **Archäologiezone**

Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Belege zu erwarten sind, werden einer entsprechenden Schutzzone zugewiesen. Der Archäologische Dienst hat die archäologischen Objekte in der Gemeinde



Safiental auf die Relevanz für die Nutzungsplanung überprüft und der Gemeinde eine Objektliste abgegeben. Für die folgenden Objekte wird eine Archäologiezone ausgeschieden:

- Turrahus/Kapella: Kapelle und auch Turmbau vermutet
- Bir Burg Untergün: um 1930 noch niedrige Wälle von ehemaligen Fundamenten erkennbar
- Burgruine Valendas: ehemaliger Stammsitz und Herrschaftszentrum der Herren von Valendas
- Oberdorf Valendas: mehrere Körpergräber bei Bauarbeiten entdeckt
- Hohabiel Arezen: vermutlich Standort einer abgegangenen Turmburg
- Evang. Kirche Safien Platz
- Evang. Kirche Tenna
- Evang. Kirche Valendas
- Evang. Kirche Thalkirch

Bauabsichten in Archäologiezonen sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt zu geben. Diese legt dann unter Bezug des Archäologischen Dienstes allfällige Auflagen fest.

### **Grundwasser- und Quellschutzzone**

Auf dem Gemeindegebiet Safiental wurden teilweise bereits detaillierte Schutzzonen ausgeschieden und dem Amt für Natur und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Der Gemeinde Safiental wurde von der Fachstelle mit einer Zusammenstellung der offenen Pendenzen bedient. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden gemäss provisorischen oder genehmigten Schutzzonenausscheidungen ausgeschieden.

Die Quelle Turrahus und resp. die entsprechende GQZ wird aufgehoben, da die - Quelle nicht mehr genutzt wird.

Die bisher rechtskräftigen GQS bei Turisch sowie bei Imschlacht werden aufgehoben, da gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte keine Quellen vorhanden sind.

### **Gewässerraumzone**

Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die Gewässerräume der Gemeinde Safiental wurden von einem Fachbüro erhoben und sind bereits in die Nutzungsplanung als Gewässerraumzone umgesetzt und von der Gemeinde beschlossen worden. Die Regierung hat die Gewässerraumzonen am 6. Februar 2024 genehmigt.



### Gefahrenzonen

In der Gemeinde Safiental sind in den letzten Jahren resp. Monaten neue Gefahrenzonenpläne ausgearbeitet worden. Die definitiven Pläne und Daten liegen seit Ende Juni 2024 vor und wurden in die vorliegenden Pläne umgesetzt. Im Siedlungsgebiet sind in Safien Platz neu die Parzelle Nr. 835, 834, 840 sowie 851 von einer Gefahrenzone 1 (hohe Gefahr) betroffen. Die mit einer Gefahrenzone 1 überlagerten Bauzonenflächen auf den genannten Parzellen wurden ausgezont. Nicht mehr von einer Gefahrenzone 1 betroffen ist hingegen das bereits überbaute Grundstück Nr. 801, ebenfalls in Safien Platz. Die nicht mehr von einer Gefahrenzone 1 betroffenen Flächen wurden auf dieser Parzelle wieder einer Bauzone (Gewerbezone) zugewiesen. Dadurch ergeben sich keine neuen Reserven, da die Fläche bereits überbaut ist.

### Wald / statische Waldgrenze / Waldabstandslinien

Der Wald ist wiederum als informativer orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen worden. Da es keine neuen Bauzonen in der Nähe von Waldareal gibt, wurde gegenüber der bestehenden Bauzone die bereits rechtskräftige statische Waldgrenze übernommen.

Waldabstandslinien wurden ebenfalls keine neuen festgelegt. Die bestehenden Waldabstandslinien, welche unverändert in die neue Planung übernommen wurden befinden sich in Carrera (nordöstliche Siedlungsgrenze) sowie in Versam.

Der Waldumriss hingegen wurde von der zuständigen Fachstelle (AWN) überarbeitet. Die entsprechenden Anpassungen insbesondere im Bereich Landschaft (Abgrenzung Wald / Landwirtschaftszone) wurden in der vorliegenden Planung vorgenommen.

### Quartierpläne

Im Quartier Fraissen in Valendas wurde ein neuer Quartierplan erlassen.

Der Quartierplan Carstulien wurde im Jahr 2018 genehmigt und bleibt weiterhin rechtskräftig. Er ist im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan rein informativ dargestellt.

Aufgehoben werden sollen die folgenden Quartierpläne:

- Quartierplan Gewerbezone Carstuglia aus dem Jahr 1987 in Valendas
- Quartierplan Underhof aus dem Jahr 2005 in Versam

Die beiden Quartierpläne sind obsolet geworden, da sie in der Zwischenzeit umgesetzt worden sind und die entsprechenden Erschliessungen resp. Landumlegungen realisiert sind. Sie werden nach erfolgter Nutzungsplanung aufgehoben.



### Bauverpflichtungen

Unbebaute und unternutzte Grundstücke, welche sich für eine zusätzliche Bebauung eignen, werden mit einer Bauverpflichtung überlagert. Damit wird sichergestellt, dass die entsprechenden Flächen mobilisiert werden und für eine Überbauung frei gegeben werden. Von einer Bauverpflichtung betroffen sind die folgenden Parzellen:

- Parz. Nr. 4822 und 4833 in Carrera
- Parz. Nr. 4438, 6913, 4016, 4006, 4203, 4212, 4011, 4232 (sämtliche neuen Parzellen), 4068, 4189 und 4186 in Valendas
- Parz. Nr. 6365 in Ober Dutjen
- Parz. Nr. 3683, 3110, 3113 und 3148 in Versam
- Parz. Nr. 3504 in Arezen
- Parz. Nr. 2076, 2082 und 2083 in Tenna
- Parz. Nr. 436 in Usser Zalön
- Parz. Nr. 877, 820, 821, 825, 827, 816, 6928 und 894 in Safien Platz
- Parz. Nr. 6375 und 6377 in Camana
- Parz. Nr. 6142 in Thalkirch

Die mit einer Bauverpflichtung belegten Flächen haben eine Überbauungsfrist von 5 Jahren. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann die Gemeinde bei entsprechendem Bedarfsnachweis das Grundstück übernehmen und einer Bebauung zuführen.

### Erhaltungsbereiche

Ortsteile oder Baugruppen mit Bauten und Anlagen (sowie Freiräumen), die eine erhebliche räumliche, architektonische oder ortsbauliche Bedeutung haben werden im Generellen Gestaltungsplan mit einem Erhaltungsbereich überlagert.

Erhaltungsbereiche wurden für folgende Ortsteile oder Baugruppen ausgeschieden (siehe auch Kapitel 5):

- Valendas (ISOS national), historischer Ortskern inkl. Ensemble am Südeingang
- Brün (ISOS national)
- Carrera (ISOS regional), östliche Ortseingänge
- Versam (ISOS regional), historische Ortsteile Nord und Süd
- Tenna (ISOS regional), historisches Streusiedlungsgebiet, Kirchenquartier in Mitti
- Neukirch, wertvolle Baugruppe
- Inder Zalön und Usser Zalön, Ortseingänge und Streuhof
- Safien Platz beim Rathaus, Ortsteil beim Ausgleichsbecken
- Inder Camana, charakteristische intakte Kleinsiedlung
- Malönja, ortsbildprägende Baugruppe mit Kirche



- Turrahus, historische Baugruppe

Die verschiedenen Weiler ehemaligen Gemeinde Safiental sind im ISOS als «historische Hofweiler von regionaler Bedeutung» enthalten.

### **Wertvolle Bauten und Anlagen**

Im Generellen Gestaltungsplan wurden basierend auf das Inventar der Denkmalpflege, auf die rechtskräftige Ortsplanung sowie auf das ISOS schützenswerte, zu erhaltende sowie bemerkenswerte Bauten festgesetzt. Bauvorhaben an wertvollen Bauten sind durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten. Bei kantonal geschützten Gebäuden ist die Denkmalpflege beizuziehen.

### **Wertvolle Natur- und Kulturobjekte / Blumenwiesen**

Im Generellen Gestaltungsplan wurden auch geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Objekte wie Blumenwiesen, Mauern, historische Wege, Brunnen, Hecken etc. Diese sind geschützt resp. sind in ihrem Bestand zu erhalten und in besonderem Masse zu pflegen.

Ebenfalls aufgenommen als Naturobjekt wurden die Fledermausquartiere. Hier ist bei Bauvorhaben oder bei Handänderungen von der Gemeinde rechtzeitig eine von der Fachstelle beauftragte Person beizuziehen.

### **Baulinien für die bauliche Gestaltung**

In Valendas, Carrera, Versam und Safien Platz wurden in den historischen Ortskernen entlang der Kantonsstrasse Baulinien für die bauliche Gestaltung festgelegt. Diese stellen sicher, dass die charakteristischen Ortsdurchfahrten erhalten bleiben und damit den ISOS-Schutzziele entsprochen werden kann.

### **Bereich mit Nutzungsbeschränkung**

Die Campingzone in Carrera befindet sich teilweise innerhalb des NIS-Korridors der Hochspannungsleitung, welche am Campingplatz vorbeiführt. Dies führt zu einem Bereich mit Einschränkung der zonengemässen Nutzung. Der Bereich mit Nutzungsbeschränkung wird unverändert aus der rechtskräftigen Ortsplanung Valendas übernommen.



### 8.3 Erschliessungsplan

#### Verkehr

Der GEP Verkehr beinhaltet Strassen, die Land- und Forstwirtschaftswege sowie Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr, soweit sie für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Weiter beinhaltet er Anlagen der Freizeitnutzung.

Die Klassierung der Strassen zur Erschliessung der Bauzonen wurden über alle Fraktionen vereinheitlicht. Das Land- und Forstwirtschaftswegnetz wurde aufgrund der abgeschlossenen Gesamtmeiliorationen Valendas und Thalkirch und der noch laufenden Gesamtmeilioration Gün-Neukirch sowie den in den letzten Jahren erneuerten oder neu gebauten Forstwirtschaftswegen aktualisiert. Der im Entwurf vorliegende RRIP Teil Langsamverkehr der Region Surselva wurde überprüft und die für die Gemeinde Safiental wichtigsten Elemente daraus in die Nutzungsplanung überführt (Koordinationsstand Festsetzung und Ausgangslage: bestehend, Koordinationsstand Zwischenergebnis und Vororientierung falls für die Gemeinde Safiental relevant: geplant).

Der Erschliessungsplan wurde mit dem Projekt zur regionalen Entwicklung (PRE) Safiental abgeglichen. Der im Projekt geplante Alpenhöhenweg Safiental wurde nicht in den GEP aufgenommen, da er nicht mehr weiterverfolgt wird.

Aktuell erarbeitet die Gemeinde Safiental ein Parkierungskonzept. Die öffentlichen Parkplätze wurden aufgrund des Parkierungskonzeptes festgesetzt.

#### Ver- und Entsorgung

Der GEP Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Energie, Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen. Der GEP Ver- und Entsorgung wurde vollständig neu erstellt:

- Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser) wurden gemäss dem aktuellen Leitungskataster (Stand Dezember 2024) festgelegt.
- Weiter wurden die geplanten resp. die zu sanierenden Leitungen und Bauwerke der Versorgung (Wasser) abgeglichen und wo noch nicht realisiert als geplante Leitungen in den GEP aufgenommen.
- Die Hochspannungsleitungen (orientierend), Trafostationen (orientierend) und Verteilkabinen (verbündlich) inkl. die dazu notwendigen Niederspannungsleitungen bis zu den Verteilkabinen wurden gemäss den Werkleitungsplänen übernommen.
- Die öffentliche Fernwärmeleitungen in Safien Platz und in Versam sind ebenfalls in den GEP aufgenommen worden.



### Ausstattung

Beim Abzweiger Tenna wird die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Erstellung einer Sägerei geprüft. Die Sägerei ist Bestandteil des PRE Safientals. Da für die Ausscheidung einer geeigneten Zone noch verschiedene Abklärungen durchgeführt und Grundlagen geschaffen werden müssen, wird zur einstweiligen Sicherung des Standortes eine Kennzeichnung «geplantes Werkgebäude» in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen

**Beilage:** Tabelle Umgang mit der Vorprüfung

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10  
Postfach 12  
7031 Laax  
M 079 753 52 40  
[t.bischofberger@plan-idee.ch](mailto:t.bischofberger@plan-idee.ch)  
[www.plan-idee.ch](http://www.plan-idee.ch)

---