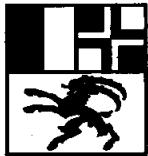


**Die Regierung
des Kantons Graubünden**

**La regenza
dal chantun Grischun**

**Il Governo
del Cantone dei Grigioni**



Sitzung vom

12. April 2016

Mitgeteilt den

14. April 2016

Protokoll Nr.

338

A

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Falera** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Ausstattung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Falera einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. November 2014 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Juni 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Juli 2015. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2015 ersuchte der Gemeindevorstand Falera um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung bilden ein überarbeitetes Baugesetz sowie die Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne. Die rechtskräftige Ortsplanung stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1984. Anpassungsbedarf ergab sich vor allem wegen den in den vergangenen Jahren erfolgten Revisionen der kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie wegen der neuen eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung, welche nicht ohne Einfluss auf die zulässige Bauzonengrösse im Bereich der Wohnbauzonen sein sollte.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

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

D.

Baugesetz

1. Einleitende Bemerkung

Die Gemeinde hat ihr Baugesetz einer Totalrevision unterzogen und dabei auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde Falera über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Materielle Prüfung

Artikel 22, Touristikzone Hotel La Mutta

Die Touristikzone Hotel La Mutta wurde im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung im Jahre 2011 beschlossen und genehmigt. Die Genehmigung wurde aufgrund der landschaftlich heiklen Lage mit der Auflage verknüpft, eine Begleitkommission einzuberufen, welche die architektonische Qualität sowie die landschaftliche Einordnung des Hotelprojektes sicherstellen sollte. Mit einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde, den Projektanten und dem ARE vom 9. April 2014 wurde eine entsprechende Expertenkommission eingesetzt. Zwischenzeitlich wurde die Planung vorangetrieben, und die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen haben sich geändert, wodurch das Projekt verbessert werden konnte. Das geänderte Projekt entspricht allerdings nicht mehr der projektbezogenen Nutzungsplanung vom Jahre 2011. Deshalb wurde diese nun aufgehoben, und das Gebiet ist im Gegenzug der Arealplanpflicht unterstellt worden. In den Arealplan können zu gegebener Zeit dann auch die Gestaltungs- und Erschliessungselemente aufgenommen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Auflage bezüglich der Begleitkommission weiterhin gilt und dass die Befristung der Zone auf zehn Jahre gemäss Art. 22 Abs. 5 BauG unabhängig von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Einzonung im Jahre 2011 zu rechnen ist.

Im Übrigen gibt das am 25. Juni 2015 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

1. Wohnbauzonen

1.1 Grösse der Wohnbauzone

Anfangs 2015 umfassten die rechtskräftigen Bauzonen der Gemeinde Falera gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht eine Fläche von ca. 39,2 ha, wovon rund 7,2 ha noch nicht überbaut waren. Gemäss dem Plan „Überbauungsstand der

Bauzonen 1:3500“ vom 23. Februar 2015 gehören zu den 7,2 ha Bauzonenreserven insgesamt 2,99 ha unüberbaute Wohnbauzonen.

Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht rechnet die Gemeinde Falera mit einem Bedarf von jährlich zwei bis drei Bauplätzen für Erstwohnungen. Demgegenüber sieht selbst das höchste Szenario der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Falera nicht mehr als einen jährlichen Zuwachs von ein bis zwei Personen vor. Dies entspricht etwa einem Bauplatz pro Jahr. Der Bedarf nach Wohnbauzonen beträgt also nur etwas mehr als 1 ha für die nächsten 15 Jahre. Neben den 2,99 ha unüberbauten Wohnbauzonen existieren in Falera zudem auch noch innere Reserven. Diese wurden teilweise ermittelt (z.B. Stallgebäude). Die Reserven an unüberbauten und unternutzten Parzellen sind demnach (mehr als) ausreichend.

Dennoch hat die Gemeinde Falera in der Genehmigungsvorlage im Gebiet „Er Liung“ auf Teilen der Parzellen Nr. 1205 und 1207 eine Neueinzonung von rund 1782 m² beschlossen (858 m² + 924 m²).

1.2 Neueinzonung im Gebiet „Er Liung“

a) Ausgangslage

Das Schweizer Stimmvolk hat am 3. März 2013 eine Teilrevision des RPG angenommen. Diese Gesetzesrevision sowie die dazugehörige Anpassung der RPV sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten und somit für die Beurteilung der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung zu berücksichtigen, zumal diese am 25. Juni 2015 beschlossen worden ist.

Im Zusammenhang mit der vorliegend näher zu prüfenden Neueinzonung „Er Liung“ sind namentlich die folgenden Bestimmungen des geänderten RPG von Bedeutung:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG:

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken;

- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:
Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden;
- Der Kanton hat innert fünf Jahren Vorschriften über den Planungsmehrwertausgleich zu erlassen (Art. 5 i.V.m. Art. 38a Abs. 4 KRG);
- Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG:
Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG:
Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Teilrevision des RPG am 1. Mai 2014 ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs.1 RPG an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder eine flächengleiche Auszonung mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

b) Beurteilung der Neueinzonung im Gebiet „Er Liung“

Die im vorliegenden Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 vorgenommene Bauzonenerweiterung von ca. 1782 m² im Gebiet „Er Liung“ muss durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV).

Vorliegend werden verschiedene Wohnzonen, die neu von einer Gefahrenzone 1 überlagert werden, in die Zone übriges Gemeindegebiet ausgezont (im Halte von ca. 1000 m²). Zudem wird im Gebiet „Trutg“ die rund 1490 m² grosse Parzelle Nr. 39

von der Wohnzone 2 einer Freihaltezone (ca. 1039 m²) sowie in die Zone übriges Gemeindegebiet (ca. 451 m²) zugewiesen. Damit stünde einer Genehmigung der Neueinzonung im Gebiet „Er Liung“ zumindest unter dem Aspekt der Kompensation gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG nichts entgegen.

Bei Neueinzonungen sind indessen nebst der Kompensationsvorgabe gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG auch die zentralen Anforderungen von Art. 15 und Art. 15a RPG sowie generell die vorstehend zusammengefassten grundlegenden Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu erfüllen.

Eine bedeutende Voraussetzung bildet zunächst einmal der Bedarf (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG). Die Gemeinde Falera verfügt unbestrittenermassen über genügend noch unüberbaute Wohnbauzonen sowie über weitere Nutzungsreserven in Form von unternutzten Bauparzellen und leerstehenden Stallbauten. Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn der Bedarf nach zusätzlichen Bauparzellen resp. Baumöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren selbst im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen nicht gestillt werden könnte. Das erscheint im Falle der Gemeinde Falera unwahrscheinlich, zumal der prognostizierte Einwohnerzuwachs locker in den vorhandenen Reserven untergebracht werden könnte. Sollte gegen diese Betrachtungsweise der Einwand erhoben werden, die bestehenden inneren Nutzungsreserven liessen sich in Falera nur sehr schlecht mobilisieren, bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde es ja in der Hand hätte, Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der bestehenden Reserven zu ergreifen. Das hat die Gemeinde in Bezug auf die bestehenden Nutzungsreserven in der vorliegenden Ortsplanung gerade nicht gemacht. Soweit die Gemeinde mit einem gewissen Verständnis einwendet, sie könne oder wolle die Reserven, die in Form von unternutzten oder verdichtungswürdigen Bauzonenteilen bestünden, aus Rücksicht auf die hergebrachte typische Siedlungsstruktur der Zweitwohnungssiedlung Falera nicht ändern, bleibt darauf hinzuweisen, dass auch ohne Berücksichtigung dieser Reserven genügend andere Reserven in Form von noch unüberbauten Parzellen (2,99 ha) oder leerstehenden Ställen vorhanden sind. Die Neueinzonung „Er Liung“ kann somit bereits wegen des fehlenden Bedarfs bzw. wegen der Erkenntnis nicht genehmigt, dass zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs objektiv genügend innere Nutzungsreserven, z.B. in

Form von noch unüberbauten Bauzonen wie in „Trutg“ oder in Form von leerstehenden Ställen, vorhanden wären. Dass die Gemeinde diese Reserven nicht verfügbar gemacht hat, kann ihr selbstverständlich nicht zum Vorteil gereichen. Jedenfalls geht es vor dem Hintergrund des Grundsatzes, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, auch nicht an, am Bauzonenrand Neueinzonungen vorzunehmen und dafür im Inneren der Siedlung Auszonungen zu beschliessen.

Bei allem Verständnis vermögen im Übrigen auch die von der Gemeinde in ihren diversen (aktenkundigen) Anhörungsschreiben und in der Sitzung mit dem ARE geäusserten Argumente eine Genehmigung der Einzonung „Er Liung“ nicht zu rechtfertigen. Zumindest im heutigen Zeitpunkt kann eine Einzonung in „Er Liung“ aufgrund der gegebenen Bedarfslage und rechtlichen Ausgangslage nicht in Betracht kommen. Dass es sich dabei um eine Einheimischenzone handeln würde, spielt erst recht keine Rolle, da es wegen der Zeitwohnungsgesetzgebung in Zukunft ohnehin nichts anderes mehr als Wohnbauten für Einheimische geben wird.

Die Gemeinde führt in ihrem Anhörungsschreiben vom 22. Januar 2015 aus, dass im Falle einer allfälligen Nichtgenehmigung der Einzonung im Gebiet „Er Liung“ natürlich auch die zur Kompensation dieser Neueinzonung beschlossene „Auszonung“ von Land der Bürgergemeinde im Gebiet „Trutg“ nicht genehmigt werden dürfe. Die beschlossene Ein- und kompensationsbedingte Auszonung sind tatsächlich in einem Kontext zu beurteilen, weshalb es in der Tat stossend wäre, das eine nicht zu genehmigen und das andere schon. Entsprechend wird auch die im Gebiet „Trutg“ erfolgte Auszonung nicht genehmigt (obschon rein vom Bedarf her diese Auszonung selbst bei einer Nichtgenehmigung der Einzonung „Er Liung“ noch gerechtfertigt wäre). Die Auszonung auf der Parzelle Nr. 39 im Gebiet „Trutg“ (Freihaltezone und übriges Gemeindegebiet, total ca. 1490 m²) wird somit ebenso wie die Neueinzonung im Gebiet „Er Liung“ von der Genehmigung ausgenommen, und die betreffende Fläche in „Trutg“ wird wieder der Dorfzone 2 zugewiesen, entsprechend dem bisher rechtskräftigen Zonenplan.

2. Beschwerdebedingte Sistierungen

Wegen einer Planungsbeschwerde, deren Behandlung noch eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, wird das Genehmigungsverfahren bezüglich folgender Festlegungen sistiert:

- a) Zonenschema Art. 17 BauG, Zeile W2, soweit davon die Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 in „Samun“ betroffen sind;
- b) Die auf den erwähnten Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 im Zonen- und Generalen Gestaltungsplan festgelegte Schraffur „Höhenzuschlag z: + 1,5 m (Art. 17)“;
- c) Die auf den südlichen Bereichen der Parzellen Nr. 537 und 1651 ausgeschiedene Zone für Kleinbauten und Anbauten.

3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Gebiet „La Mutta“ wurde der alte Schiessstand in eine rund 30 m² grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) eingezont. Diese ZöBA liegt völlig isoliert in der Landschaft und ist von einer Freihaltezone umgeben. Nach der Rechtsprechung sind Kleinstbauzonen oder sog. Punktbauzonen grundsätzlich gesetzeswidrig. Vorliegend handelt es sich geradezu um ein Paradebeispiel einer solch unzulässigen Punktbauzone, welche offensichtlich einzig zur Umgehung der Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden wurde. Die ZöBA wird nicht genehmigt, und die Gemeinde wird ersucht, für die entsprechende Fläche eine Nichtbauzone festzulegen. Zwischenzeitlich ist die Fläche als Zone übriges Gemeindegebiet zu betrachten. Die Ausführungen der Gemeinde im Anhörungsschreiben vom 23. Oktober 2015 vermögen eine Genehmigung dieser Zone nicht zu rechtfertigen.

4. Gewässerraumzone

4.1 Allgemeine Bemerkungen

Im Jahre 2011 trat die revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft (am 1. Januar 2011 das GSchG und am 1. Juni 2011 die GSchV). Danach haben die Kantone für alle Fliessgewässer sowie stehende Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden (Art. 36a GSchG). Dieser Gewässerraum soll die natürliche Funktion der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässerernutzung gewährleisten. Die Übergangsbestimmungen in der GSchV zur Änderung vom 4. Mai 2011 bestimmt, dass die Kantone diese Arbeiten bis zum 31. Dezember 2018 abzu-

schliessen haben. Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, würden die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV gelten.

Am 11. Juni 2015 hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) den Leitfaden „Gewässerraumausscheidung Graubünden“ vorgelegt. Dieser ist von der Regierung mit Beschluss Nr. 640 vom 24. Juni 2014 zur Kenntnis genommen worden. Danach soll die Gewässerraumausscheidung im Kanton Graubünden in der Nutzungsplanung erfolgen. Die Gemeinde Falera hat sich in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung darauf beschränkt, den Gewässerraum vorerst nur im Siedlungsgebiet (Ual da Mulin) auszuscheiden; für alle übrigen Gewässer möchte sie die Gewässerräume in einer nächsten Ortsplanungsrevision ausscheiden. Die Regierung nimmt dies zur Kenntnis.

4.2 Materielle Bemerkungen

Art. 41a Abs. 1 und 2 GSchV bezeichnen die minimale Breite des Gewässerraums. Danach muss der Gewässerraum für Fliessgewässer mit einer Gerinnesole von weniger als 2 m wie beim „Ual da Mulin“ mindestens 11 m betragen (vgl. Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV). Diese Vorgabe wird im unteren, rund 160 m langen Bereich der „Ual da Mulin“ südlich der Via Dual sut eingehalten. Die ausgeschiedene Gewässerraumzone kann in diesem Bereich (südlich der Strassenparzellen Nr. 444 und 445) denn auch ohne weiteres genehmigt werden. Hingegen ist der Gewässerraum im oberen Bereich teilweise schmaler, wobei insbesondere die beidseitig einzuhaltenden Minimalabstände ab der aktuellen Uferlinie des Gewässers von 5 m nicht eingehalten werden.

Gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Der im oberen Bereich ausgeschiedene Gewässerraum liegt offensichtlich im dicht überbauten Gebiet (vgl. UVEK-Merkblatt „Gewässerraum im Siedlungsgebiet“ vom 18. Januar 2013). Zudem liegen die ausgeschiedenen Gewässerräume nicht innerhalb einer Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1), weshalb auch der Nachweis der Hochwassersicherheit grundsätzlich als erbracht gelten kann. Gemäss ANU-Leitfaden (vgl. S. 27) darf der Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten in einer 1. Priorität auf die bestehenden Häuser-

fluchten gelegt werden. In einer 2. Priorität ist jedoch ein beidseitiger Minimalabstand von 5 m ab aktueller Gerinnesolenbreite einzuhalten. Dabei wurde ausdrücklich vermerkt, dass Gebäude innerhalb dieses 5-metrigen Gewässerraumstreifens einen Bestandesschutz geniessen.

Die Gemeinde Falera hat bei der Gewässerraumzonenausscheidung einzelne Gebäude „umfahren“ und auch andernorts diesen Mindestabstand gegenüber dem Gewässer von 5 m teilweise unterschritten. Das ist problematisch. Im Siedlungsgebiet muss der Gewässerraum wie erwähnt vornehmlich die Funktion des Hochwasserschutzes gewährleisten. Dies wird durch einen Mindestabstand von 5 m erreicht. So können im Ereignisfall die entsprechenden Sofortmassnahmen ohne zusätzlichen Aufwand rasch und mit den geeigneten Maschinen und Gerätschaften ergriffen werden. Aber auch für den normalen Unterhalt der Gewässer stellt dieser Mindestabstand sicher, dass mit geeigneten Maschinen der nötige Unterhalt der Gewässer relativ kostengünstig sichergestellt werden kann. Ein kostengünstiger Unterhalt der Infrastrukturanlagen liegt in einem grossen öffentlichen Interesse. Ein Beispiel aus einer anderen Gemeinde zeigt, dass wegen zu klein bemessener Gewässerabstandslinien bei einer Bachsanierung nur kleine Baumaschinen eingesetzt werden konnten, was zu einer unnötigen Verteuerung der Arbeiten führte. Entsprechend wird den Gemeinden im ANU-Leitfaden empfohlen, diesen 5-metrigen Abstand einzuhalten. Eine Reduktion des 5-metrigen Abstands innerhalb des Siedlungsgebiets ist zwar rechtlich nicht völlig ausgeschlossen, lässt sich jedoch höchstens dann rechtfertigen, wenn erstens sich die Gemeinde über die sich daraus ergebenden Konsequenzen bewusst ist und wenn zweitens vorgängig die Machbarkeit einer Bachsanierung oder Räumung im Notfall zu tragbaren finanziellen Mitteln abgeklärt worden ist. Das ist vorliegend nicht erfolgt. Der ausgeschiedene Gewässerraum im oberen Bereich bis zu den Strassenparzellen Nr. 444 und 445 wird daher von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Rahmen der Arbeiten für die übrigen Gewässer zurückgewiesen. Die Ausführungen der Gemeinde im Anhörungsschreiben vom 23. Oktober 2015 vermögen eine Genehmigung ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Die betroffenen Grundeigentümer werden dannzumal, wenn die Gemeinde den Gewässerraum im fraglichen Gebiet erneut festlegt, gegebenenfalls Planungsbeschwerde erheben können.

Im Übrigen gibt der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 vom 25. Juni 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Zone für touristische Einrichtungen

Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 wurden auf dem Crap Sogn Gion, auf Cumius, beim Pumpwerk sowie bei der Alp Dado Zonen für touristische Einrichtungen ausgeschieden. Zonen für touristische Einrichtungen dürfen gemäss Art. 29 KRG nur bei Tal-, Mittel- und Bergstationen ausgeschieden werden. Die Zonen für touristische Einrichtungen bei der Alp Dado sowie beim Pumpwerk liegen nicht in solchen Gebieten, weshalb die Zonen grundsätzlich nicht genehmigt werden können.

Bei der Zone für touristische Einrichtungen handelt es sich um eine Bauzone. Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG müssen die einzuzonenden Flächen andernorts durch entsprechend grosse Auszonungen kompensiert werden, bis ein kantonaler Richtplan Siedlung vorliegt. Bis zum Vorliegen einer entsprechenden Kompensation resp. bis zum Vorliegen des Richtplans Siedlung wird das Genehmigungsverfahren für die Zonen für touristische Einrichtungen auf dem Crap Sogn Gion und auf Cumius sistiert.

2. Wintersportzone

Für die Piste Richtung Munt Sura wurde im Masterplan der Weissen Arena AG eine andere Linienführung definiert. Die vorliegend festgelegte Wintersportzone führt in der Fortsetzung auf Laaxer Boden durch heikle Gebiete. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde diese Wintersportzone lediglich „vorsorglich“ in den Zonenplan aufgenommen, weil die Weiterführung auf Gemeindegebiet Laax noch nicht geklärt sei. Die neu ausgeschiedene Wintersportzone im Gebiet „Munt Sura“ wird deshalb sistiert, bis eine genehmigungsfähige Fortsetzung auf Laaxer Gemeindegebiet vorliegt.

3. Wald- und Wildschonzone

Die Abgrenzungen der Wald- und Wildschonzone „Fuorcla“, „Tschessas“ und „Gonda“ entsprechen nicht dem aktuellen Stand. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, bei einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung die Perimeter dieser Zonen anzupassen.

Im Übrigen gibt der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 vom 25. Juni 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Ausstattung

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung

Diese Pläne können ohne Bemerkungen genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Wanderweg

Der Wanderweg „Curnius – Punkt 1809“ tangiert Flachmoorbiotope von lokaler Bedeutung. Die Gemeinde hat in der Detailprojektierung die Linienführung dahingehend zu optimieren, dass möglichst keine Flachmoorbiotope tangiert werden.

2. Grünabfall-Kompostierplatz

Der Grünabfall-Kompostierplatz auf der Parzelle Nr. 895 darf sich nicht weiter in das Wäldchen ausdehnen. Die Gemeinde wird ersucht, geeignete Massnahmen zu prüfen (z.B. Zaun etc.).

Im Übrigen ergeben sich keine weiteren Bemerkungen zum Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 vom 25. Juni 2015; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 25. Juni 2015 beschlossene **Baugesetz** wird mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Art. 22 (Touristikzone Hotel La Mutta) wird mit dem Hinweis genehmigt, dass die im Zuge der Genehmigung der Zone im Jahre 2011 angeordnete Einsetzung einer Begleitkommission weiterhin gilt und dass die in Art. 22 Abs. 5 BauG vorgesehene zehnjährige Befristung der Zone nach wie vor ab der Genehmigung der Zone im Jahre 2011 zu rechnen ist.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000** vom 25. Juni 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Neueinzonung im Gebiet „Er Liung“ im Bereich der Parzellen Nr. 1205 und Nr. 1207 wird samt der auf der Neueinzonungsfläche festgelegten Quartierplanpflicht nicht genehmigt, und die entsprechenden Teilflächen der Parzellen Nr. 1205 und 1207 werden stattdessen der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.
 - b) Die Auszonung auf der Parzelle Nr. 39 im Gebiet „Trutg“ (Freihaltezone und übriges Gemeindegebiet, total ca. 1490 m²) wird nicht genehmigt, und die betreffende Fläche wird wieder der Dorfzone 2 zugewiesen.
 - c) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 458 im Gebiet „La Mutta“ wird nicht genehmigt. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechende Fläche einer Nichtbauzone zuzuweisen. Zwischenzeitlich ist die Fläche als Zone übriges Gemeindegebiet zu behandeln.
 - d) Die Gewässerraumzone beim Ual da Mulin wird in Bezug auf den nördlichen Bereich bis zu den Strassenparzellen Nr. 444 / 445 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

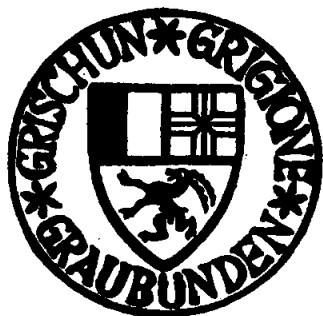
3. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000** vom 25. Juni 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Zonen für touristische Einrichtungen bei der Alp Dado und beim Pumpwerk werden nicht genehmigt. Die Gemeinde wird ersucht, für die entsprechenden Flächen eine Nichtbauzone festzulegen. Die entsprechenden Flächen sind inzwischen als Landwirtschaftszone zu betrachten.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die Zonen für touristische Einrichtungen auf dem Crap Sogn Gion und auf Curnius wird sistiert, bis eine Kompensationslösung vorliegt oder der kantonale Richtplan „Siedlung“ genehmigt ist.
 - c) Das Genehmigungsverfahren für die neu ausgeschiedene Wintersportzone im Gebiet „Munt Sura“ wird sistiert, bis eine entsprechende Fortsetzung auf Laaxer Gemeindegebiet vorliegt.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, die Abgrenzungen der Wald- und Wildschonzonen „Fuorcla“, „Tschessas“ und „Gonda“ zu überprüfen.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung**, beide vom 25. Juni 2015, werden genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000** vom 25. Juni 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei der Detailprojektierung des Wanderwegs Curnius – Punkt 1809 die Linienführung so zu optimieren ist, dass möglichst keine Flachmoorbiotope tangiert werden.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, geeignete Massnahmen für den Schutz des Waldes beim Grünabfall-Kompostierplatz auf der Parzelle Nr. 895 zu treffen.

6. Die **Planungsbeschwerde** wird zu einem späteren Zeitpunkt behandelt. Aus diesem Grund wird hiermit das Genehmigungsverfahren bezüglich folgender angefochtener Festlegungen in den neuen Planungsmitteln sistiert:
 - a) Zonenschema Art. 17 BauG, Zeile W2, soweit davon die Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 in „Samun“ betroffen sind;
 - b) Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan auf den Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 festgelegte Schraffur „Höhenzuschlag z: + 1,5 m (Art. 17)“;
 - c) Die in den südlichen Bereichen der Parzellen Nr. 1651 und 537 ausgeschiedene Zone für Kleinbauten und Anbauten.
7. Der Gemeindevorstand Falera wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeabstimmungsbeschlusses vom 25. Juni 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

11. Der Gemeindevorstand Falera sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung. Dabei ist zu beachten, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss in- nert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwer- den eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

12. Mitteilung an:

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



Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Namens der Regierung

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen