Kanton Graubünden

Gemeinde Falera

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Planungsbüro
Madeleine Grob, dipl. Ing. ETH
Via Caplania
7031 Laax

Tel. 081 921 51 17
Mobil 079 583 46 72
Fax 081 921 51 26
madeleine.grob@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Umfang der Planung	3
2.	Organisation, Ablauf und Planungsträger	4
3.	Vorgaben der Richtplanung und Inventare	4
3.1	Richtplanobjekte in der Gemeinde Falera	4
3.2	Natur- und Landschaftsschutzinventare, Wildschutz	5
3.3	Gewässerschutz	6
3.4	Kulturgüter (Denkmalpfleg und Archäologischer Dienst)	7
3.5	Fachstelle für Langsamverkehr (Kapitel 5.4)	7
4.	Weitere Vorgaben und Grundlagen	7
4. 1	Stand der Überbauung, Bautätigkeit und Bedarf	7
4. 2	Innere Reserven und Mobilisierung	8
4.3	Wald und Gefahrenzonen	12
4.4	Siedlungsentwicklungskonzept und Siedlungsinventar	13
5.	Die neuen Planungsmittel der Grundordnung	13
5.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Baugebiet 1:2000	13
5.2	Bauzonenbilanz und Überbauungsstand	16
5.3	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Nichtbaugebiet 1:2000/10000	16
5.4	Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10000	17
5.5	Das Baugesetz	18
6.	Plandarstellung und Planungsmittel	19
7.	Verfahren	20
7.1	Ergebnisse der Vorprüfung	20
7.2	Mitwirkungsauflage	22
7.3	Beschlussfassung	24

Anhang

1 Überbauungsstand der aktuellen Bauzonen (Plan 1:3500)

2 Überbauungsstand der revidierten Bauzonen (Plan 1:3500)

3 Übersicht der Bauzonen (Tabelle)

4 Nutzungsreserven (Plan 1:3000)

1. Anlass und Umfang der Planung

Die Ortsplanung Gemeinde Falera wurde im Jahr 1984 in Teilen erarbeitet. Sie umfasste im Wesentlichen den Zonenplan für das Baugebiet und einen Generellen Erschliessungsplan Verkehr.

Seither sind im Rahmen von Teilrevisionen laufend Ergänzungen und Aktualisierungen vorgenommen worden. Die wesentlichen Teilrevisionen stammen aus den Jahren:

1992: Gesamtrevision Baugesetz

1997: Schaffung der Einheimischenbauzone Er Liung

2002: Siedlungsentwicklungskonzept

2003: Siedlungsinventar

2004: Zonen- und Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Nichtsiedlungsgebiet

2005: Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet

2009/2011: Teilrevisionen Touristikzone Hotel La Mutta

2011: Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

Gleichzeitig mit den Teilrevisionen der Pläne wurden jeweils auch kleinere Teilrevisionen des Baugesetzes festgesetzt. Infolge der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung und verschiedener Anpassungswünsche beschloss der Gemeindevorstand im Jahr 2013 eine Gesamtrevision des Baugesetzes durchzuführen. Aufgrund der materiellen Zusammenhänge mit den Plänen der Grundordnung und der zwischenzeitlich im Kanton massgebenden IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) erwies sich eine umfassendere Revision der Ortsplanung als notwendig. Hierbei sollten insbesondere

- der Generelle Erschliessungsplan - Ver- und Entsorgung neu ergänzt,
- die Generelle Erschliessungsplan- Verkehr für die Siedlung aktualisiert,
- der Zonenplan für das Siedlungs- und das Nichtsiedlungsgebiet überarbeitet
- das Baugesetz aufgrund des Musterbaugesetzes vollständig neu erarbeitet

werden. Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplanes bedürfen lediglich einer Harmonisierung aller Elemente aus den diversen Teilrevisionsphasen. Insbesondere das Konzept im Siedlungsgebiet aus dem Jahr 2005 soll unverändert beibehalten werden.

Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 hat sich die Situation teilweise grundlegend geändert. Das Zweitwohnungsgesetz ist hinfällig. Das Siedlungsentwicklungskonzept basiert jedoch bereits auf einer Entwicklung im Hotellerie-/ Beherbergungsbereich. Die Projektentwicklung für das Hotel La Mutta wurde 2009 in diesem Zusammenhang gestartet. Die Planungen sind noch im Gang.
Die Wohnbauzonen sind in Falera - abgesehen von der Einheimischenbauzone Er Liung - nie vergrössert worden. Aufgrund des Verbrauchs im Zweitwohnungssektor hatte die Gemeinde nie Probleme mit zu grossen Baulandreserven.

Aufgrund der Annahme der RPG-Revision anfangs März 2013 herrschen wieder neue Voraussetzungen und Unsicherheiten. Nachdem betreffend Siedlungsentwicklung weder die Vorgaben vom Kanton noch von der Regiun Surselva kurzfristig er

wartet werden können, entschied der Gemeindevorstand, die Revision im Sinne einer Aktualisierung nun trotzdem unverzüglich abzuschliessen. Die Zusammenhänge im Revisionsgebiet der Touristikzone Hotel La Mutta (weitere Revision ist notwendig), den Pendenzen in den Generellen Erschliessungsplänen sowie zwischen Baugesetz, KRG, KRVO und den Festsetzungen in den Plänen der Grundordnung bedingen eine gesamthafte Erneuerung, damit die Gemeinde wieder anwendbare Vorgaben im Bereich Ortsplanung hat.

2. Organisation, Ablauf und Planungsträger

Die Ortsplanung, insbesondere die Revision des Baugesetzes, wird von der Baukommission bearbeitet. Zusätzlich nehmen der Gemeindepräsident, Herr Wendelin Casutt und Herr Claudio Casutt, als ehemaliger, langjähriger Baufachchef, Einsitz in der Kommission. Die beauftragte Planerin, Madeleine Grob startete die Arbeit mit einem ersten Entwurf des Baugesetzes Ende 2013. Bereits vorgängig hatte sie die Daten der rechtskräftigen Ortsplanungsinhalte provisorisch im digitalen Modell des Kantons erfasst. Die Kommission startete ihre Tätigkeit im April 2014.

3. Vorgaben der Richtplanung und Inventare

Gemäss kantonalem Richtplan gehört die Gemeinde Falera zum Tourismusraum Flims-Laax-Falera.

3.1 Richtplanobjekte in der Gemeinde Falera (siehe nachfolgende Übersicht in Kap. 3.2)

Nachfolgende Richtplanobjekte sind behördenverbindlich und in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.3).

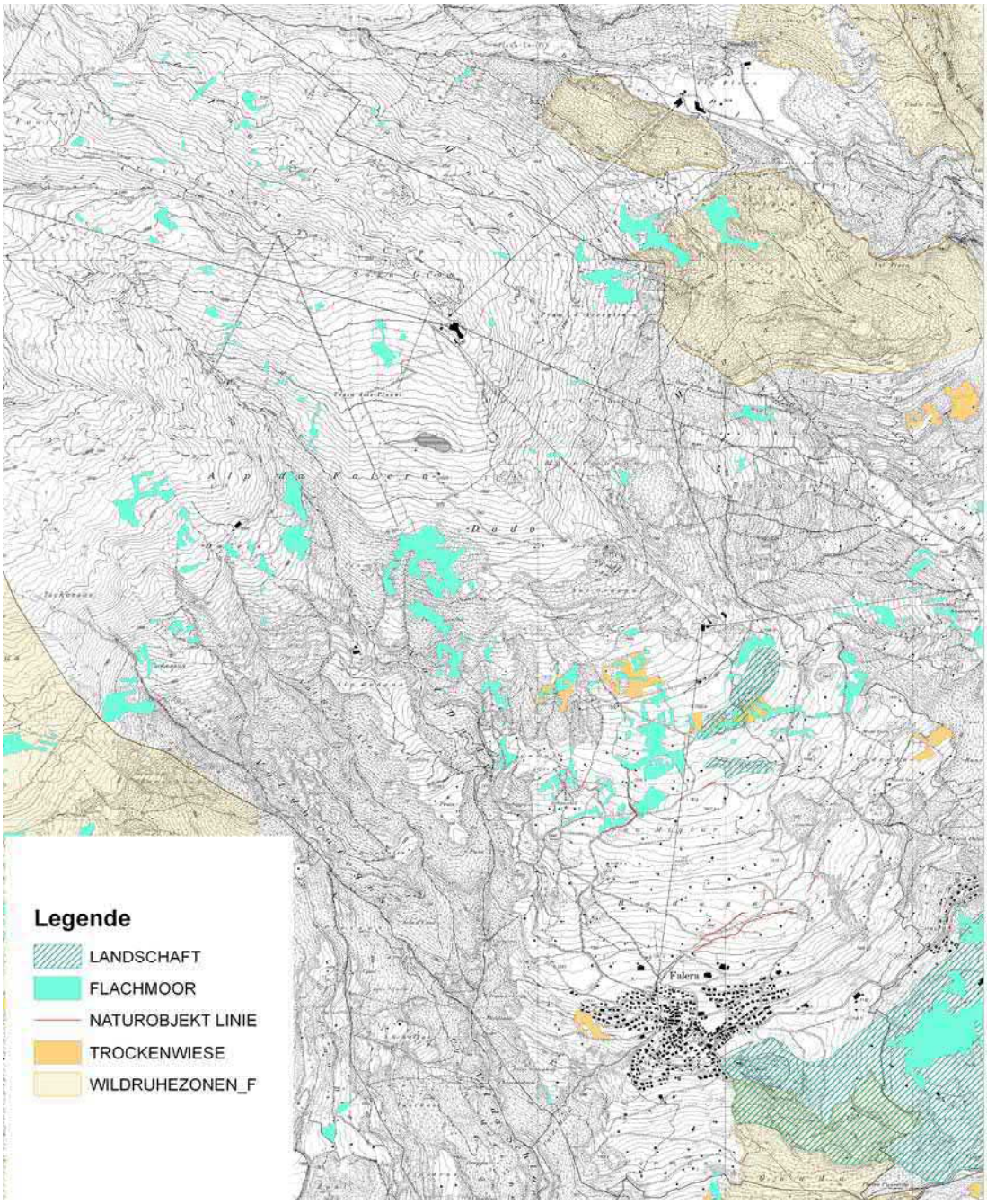
a) Natur- und Landschaftsschutz

Nr.	Name	Bedeutung	Bemerkungen	Stand der Koordination
Flachmoore				
FM-998	Alp da Falera Dadens	regional		Festsetzung
FM-1000	Tschessas, Falera	national		Festsetzung
FM-1004	Paliu Marscha, Falera	national		Festsetzung
FM-1005	Tegia Sura, Falera	national		Festsetzung
FM-1007	Cavarschons Nord, Falera	national		Festsetzung
FM-1010	Preis, Falera	regional		Festsetzung
FM-1011	Cavarschons, Falera	national		Festsetzung
FM-1012	Con da Cuts	regional		Festsetzung
FM-1027	Panadeglias	regional	aufgrund Detailkartierung im Rahmen OP umsetzten; bestehende Wasserfassung gewährleisten	Zwischenergebnis
FM-12104	Cugns, Falera	regional	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.30 im Rahmen OP	Zwischenergebnis
FM-12109	Alp da Falera Dado Süd	regional	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverholungsgebiet 02.FS.30 im Rahmen OP	Zwischenergebnis
FM-12120	Cavarschons West Falera	regional		Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete				
02.LS.31R	Muota - Lag digl Oberst			Festsetzung

3.2 Natur- und Landschaftsschutzinventare, Wildschutz (siehe nachfolgende Übersicht)

Trockenwiesen

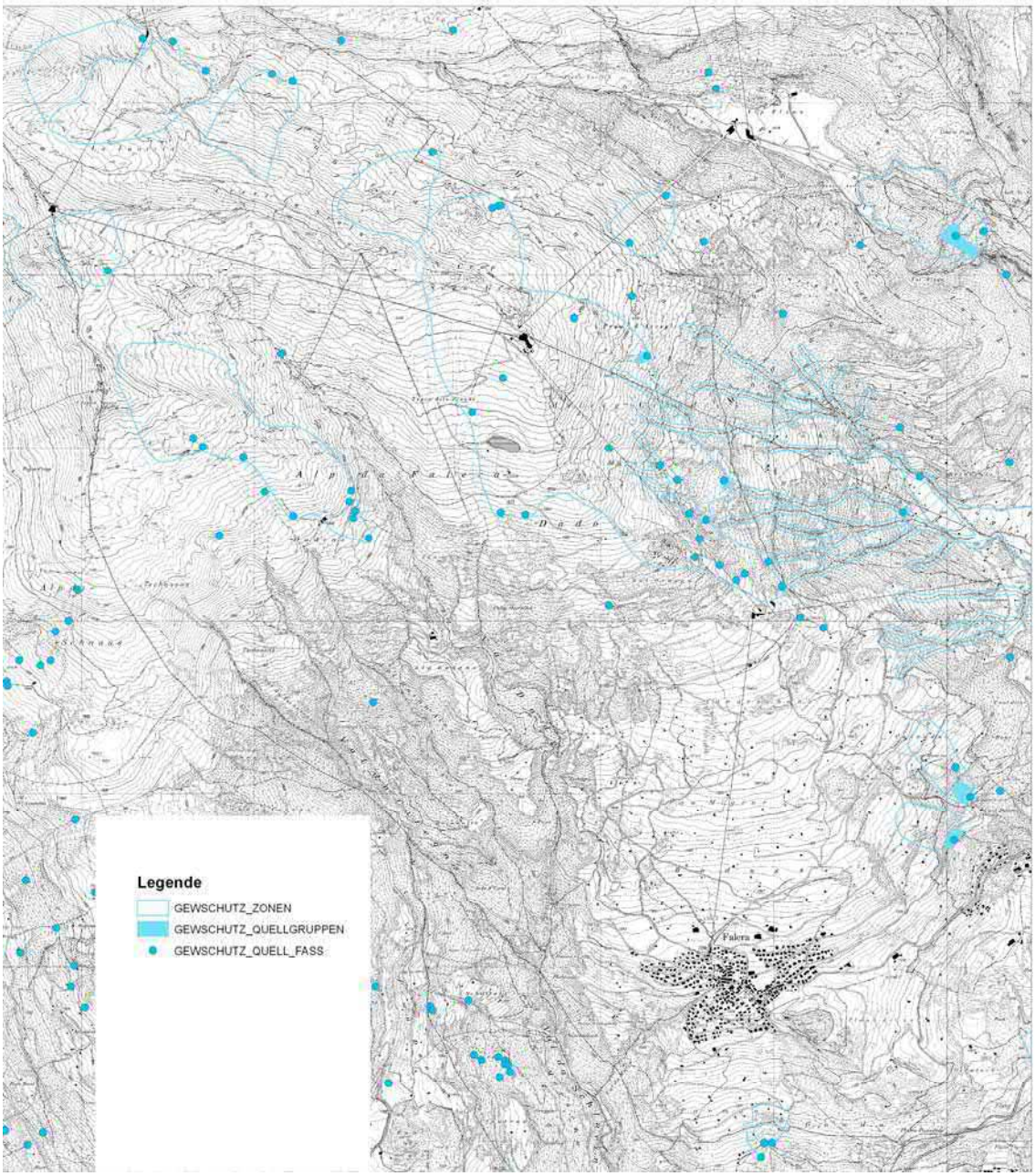
NR.	BEDEUTUNG	NAME	KURZBESCHR	BEM_OBJEKT
TWW-8742	regional	Ruina Wildenberg	Trockenstandort	von Bund übernommen
TWW-9192	regional	Cavarschons	Trockenstandort	von Bund übernommen
TWW-9193	regional	Cavarschons	Trockenstandort	von Bund übernommen
TWW-9189	national	Paternaus	Trockenstandort	rechtsgültiger Perimeter aus Bundesinventar
TWW-9190	national	Flurius	Trockenstandort	rechtsgültiger Perimeter aus Bundesinventar
TWW-9191	national	Cavarschons	Trockenstandort	rechtsgültiger Perimeter aus Bundesinventar
TWW-9191	national	Cavarschons	Trockenstandort	rechtsgültiger Perimeter aus Bundesinventar



Die Inventare von nationaler Bedeutung sind rechtskräftig. Die Umsetzung in eigentümerverbindliche Festlegungen muss mit der Nutzungsplanung im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen (siehe Kapitel 5.2). Im Übrigen sind die Inventarobjekte des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) die verwendeten Grundlagen. Die Gemeinde und die Eigentümer können im Festsetzungsverfahren für die revidierten Planungsmittel ihr Mitwirkungsrecht bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen wahrnehmen.

Wild
Die voranstehende Übersicht zeigt die rechtskräftigen Wildschutzzonen. Zwischenzeitlich ist zusätzlich die Wildruhezone Tschessas vom Amt für Jagd und Fischerei beantragt.

3.3 **Gewässerschutz** (> Kapitel 5.2)



3.4 Kulturgüter (Denkmalpfleg und Archäologischer Dienst)

Die schutzwürdigen Objekte sind im Rahmen der bereits erfolgten Teilrevisionen im Generellen Gestaltungsplan als Kulturobjekte, Naturobjekte oder geschützte Objekte festgesetzt und werden übernommen (Kap. 5).

3.5 Fachstelle für Langsamverkehr (Kapitel 5.4)

Die Weisse Arena Gruppe erarbeitet zurzeit in Zusammenarbeit mit den Gemeinden einen Masterplan Langsamverkehr für die Gemeinden ihres Tourismusraumes. Die bestehenden Netze (Wanderwege BAW, Bikerouten usw. werden vollständig überarbeitet. Die bestehenden Netze werden deshalb nicht von der Fachstelle sondern vom Masterplan übernommen. Der Masterplan wurde im Jahr 2014 vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Vorbehalte des Berichtes wurden soweit möglich berücksichtigt. Der bestehende Bikeweg auf dem Wirtschaftsweg zum Crap Masegn soll jedoch nicht, wie angeregt, aufgehoben werden. Diesen Weg nutzen die Biker „nur" als Aufstiegsroute, so dass keine Entflechtung nötig ist. Der geplante Downhill-Weg hingegen wird für die Abfahrt die angezielte Entflechtung bringen. Er soll insbesondere jenen Bikern dienen, die mit der Luftseilbahn auf den Crap Masegn fahren. Die verlangte Koordination mit der BAW erfolgt gesamthaft durch die Weisse Arena Gruppe im Rahmen der Bereinigung des Masterplanes. Der Gemeindevorstand will das Wanderwegnetz gemäss dieser neuen Vorgabe anpassen.

4. Weitere Vorgaben und Grundlagen

4. 1 Stand der Überbauung, Bautätigkeit und Bedarf (Stand Februar 2015)

Das Siedlungsgebiet von Falera umfasst heute eine Fläche von 39.2 ha. Von den Bauzonen (Gewerbebauzonen, Wohnbauzonen und ZöBA) können 28.4 ha als bebaut (inkl. Projekte bewilligt/im Bau) und ca. 7.2 ha als nicht bebaut beurteilt werden. Davon entfallen

2.99 ha auf Wohnbauzonen

3.51 ha auf (Gast-)Gewerbezonen

0.71 ha auf Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der aktuelle Überbauungsstand der Bauzonen ist im Anhang 1 dargestellt. Im Anhang 3 sind die Flächenanteile je Zonentyp zusammengestellt. Aufgrund der Zweitwohnungsbeschränkung ergibt sich der Baulandbedarf aus dem Trend für Erstwohnungen. Die Bautätigkeit für Erstwohnungen beschränkte sich in den letzten Jahren im Wesentlichen auf die Einheimischenbauzone in Er Liung. Neu muss auch die übrige Bauzonenreserve für diesen Zweck verfügbar werden. Eine Bautätigkeit von zwei bis drei Neubauten jährlich für Einheimische und Zuzüger wird als realistisch und als wünschbar eingeschätzt, damit sich die Gemeindeinfrastrukturen für Familien halten lassen und um der Überalterung und Abwanderung entgegenzuwirken. Für die nächsten 15 Jahre bedeutet dies einen Bedarf von ca. 2 -3 ha. Die Gemeinde verfügt somit rechnerisch über hinreichende Baulandreserven auf unüberbauten Grundstücken in der Bauzone. In der Einheimischenbauzone Er Liung stehen noch knapp 0.2 ha (vier Bauplätze) zur Verfügung. In den letzten Jahren konnten jährlich zwei Bauplätze an geeignete Familien abgegeben werden. Im Mai 2015 werden wiede-

rum zwei Bauplätze vergeben. Sie sind beim Überbauungsstand noch nicht berücksichtigt. Die Bebauung ist 2016 geplant.

4.2 Innere Reserven und Mobilisierung

Mit der Annahme der Revision der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung im Jahr 2013 hat die schweizerische Bevölkerung einschneidende Massnahmen bezüglich der künftigen Siedlungsentwicklung beschlossen:

a) *Art. 1 Abs. 2 a^{bis} RPG: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,* ***die Siedlungsentwicklungen*** *unter Berücksichtigung einer angemessenen Qualität* ***nach Innen zu lenken.***

b) *Art. 3 Abs. 3a RPG:* ***Massnahmen getroffen*** *werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit* ***zur Verdichtung der Siedlungsfläche;***

c) *Art. 15 Abs. 2 RPG: Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.*

d) *Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer* ***konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven*** *in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.*

e) *Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG: Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 an.* ***Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden.***

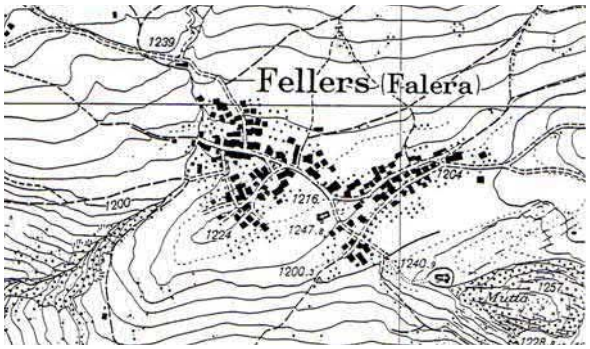
f) *Art. 47 Abs. 2 RPV: Insbesondere legt die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dar,* ***welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen*** *und welche* ***notwendigen Massnahmen*** *in welcher zeitlichen Folge* ***ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren*** *oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.*

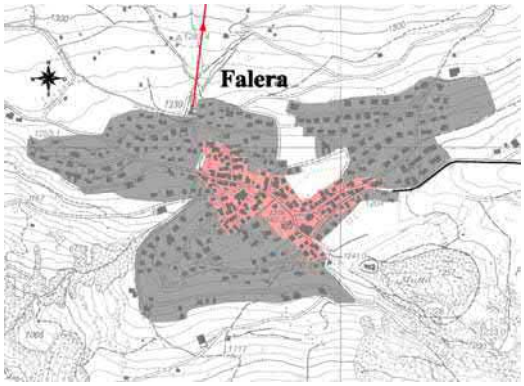
Die Baulandreserven werden nachfolgend in diesem Sinn beurteilt.

Siedlungsentwicklung nach Innen und Verdichtung

Die Siedlungsfläche von Falera blieb in den letzten 30 Jahren weitgehend stabil. Lediglich die Schaffung der Einheimischenbauzone Er Liung 1997 sowie der beiden Spezialzonen zur Förderung von Hotelbetten (Hotelzone La Siala und Touristikzone Hotel La Mutta) haben seit Erlass des ersten Zonenplanes zu einer Vergrösserung der Bauzonenfläche geführt.
Die Wohnmischzonen sind sukzessive „gefüllt" worden. Dies jedoch zur Hauptsache mit Zweitwohnungen. Hierbei ist spätestens in den 90iger Jahren jeder zulässige m2 Bruttogeschossfläche realisiert worden, da sich die Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Gemeinde Falera überproportional entwickelte und zu Bodenpreisen um ca. 1'500 Fr./m2 geführt hat. Die Ausnützungsmöglichkeit der Bauzonen war mit dem neuen Baugesetz 1992 markant erhöht worden. Im Interesse des Ortsbildes im ehemaligen Landwirtschaftsdorf, blieben die zulässigen Bauvolumen jedoch auf zwei- bis dreigeschossige Gebäude beschränkt. Die ca. 80 % Zweitwohnungen bilden heute

im Wesentlichen die neuen Siedlungsteile. Eine grosse, gliedernde Freihaltezone blieb erhalten:









Zum Schutz des ursprünglichen Ortsbildes sind in den Jahren 2002 - 2004 ein Siedlungsentwicklungskonzept, ein Siedlungsinventar und darauf fussend, ein Genereller Gestaltungsplan erarbeitet worden. Mit diese Planung wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die ursprünglichen Siedlungsstrukturen (dicht bebaute Gebäudezeilen aus Wohn- und Ökonomiegebäuden mit gliedernden Garten- und Grünflächen) gepflegt, weiter entwickelt und erhalten werden können.








Im ursprünglichen Ortsteil wohnt bis heute der Grossteil der einheimischen Bevölkerung in diesen, über die Familien geerbten, bäuerlichen Liegenschaften. Vereinzelt sind neben Wohnbauten im alten Dorf auch ungenutzte Ökonomiebauten zu Zweitwohnungen umgebaut worden. Für die Attraktivität als Ferienort ist jedoch der Erhalt der traditionellen Bausubstanz und der ursprünglichen Strukturen von massgebender Bedeutung. Die ortsansässigen Familien nutzen die Ökonomietrakte als Garagen, Lager- und Stauraum. Aufgrund ihrer Lage, Grösse sowie der eigentumsmässigen und wohnhygienischen Verhältnisse eignen sie sich in der Regel nicht als eigenständige Erstwohnungsliegenschaft. Die „romantische" Situation war für eine Ferienwohnung eines Städters im idyllischen Dorfkern von Falera allenfalls noch attraktiv. Für den Zuzug einer einheimischen Familie ist keine Nachfrage gegeben. Zuwenig Umschwung, schlechte Besonnungs- und Aussichtsverhältnisse, problematische Erschliessungsverhältnisse, zu kleine Bauvolumen (in der Regel nur Hofstattbauten mit entsprechenden Restriktionen und Auflagen aus den Eigentumsverhältnissen und dem Nachbarrecht) stehen dem Erwerb und einer Eignung als Erstwohnsitz grundsätzlich entgegen. Der Zuzug junger Familien hat sich entsprechend auf die Einheimischenbauzone Er Liung beschränkt, wo Bauplätze im Baurecht zu günstigen Bedingungen abgegeben werden. Gegenüber den bisherigen Marktpreisen von über ca. 1'500 Fr./m2 ist den Baurechten ein mittlerer Landwert von ca. 250 Fr./m2 zugrunde gelegt.

Aus der Zeit vor 1980 und bis 1992 (Erhöhung Ausnützungsziffer) finden sich in den „Neubauquartieren" (grossmehrheitlich Zweitwohnungsbauten) noch vereinzelt unternutzte Liegenschaften. Sie gehören langjährigen Ferienwohnungsbesitzern. Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Stockwerkeigentümergemeinschaften, die sich aus auswärtigen Schweizern und Ausländern zusammensetzten. Ein Ferienhaus- oder Wohnungsbesitzer hat weder ein Interesse noch eine Auflage, dass er seine Liegenschaft einem Einheimischen zur Verfügung stellen soll oder muss. Die Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerkes, die Erstellung eines Ergänzungsgebäudes oder ein grösserer Ersatzbau sind Eingriffe in die bestehenden Verhältnisse, die aus Sicht der Ferienhaus- und Ferienwohnungsbesitzer unerwünscht sind. Sie wollen die rechtmässig erworbenen Qualitäten ihrer Ferienliegenschaft unbehelligt und uneingeschränkt geniessen. Hierfür haben sie ihre Liegenschaften zu einem hohen Preis erworben. Dieses Recht will die Gemeinde auch unterstützen, da die Ferienwohnungsbesitzer wesentlich zum Gemeindewohl beitragen. Der für die Ferienliegenschaft geschätzte Landwert liegt im Übrigen nach wie vor weit über dem von Einheimischen kalkulierbaren Bodenpreis (siehe Einheimischenbauzone Er Liung), da eine Veräusserung nicht von der Zweitwohnungsbeschränkung betroffen ist. Der Erwerb für Einheimische ist weitgehend ausgeschlossen. Es ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

Verdichtungsbeschränkung und Eignung in der Dorfzone

Eine Verdichtung in der Dorfzone, insbesondere im Ortsbildschutzbereich steht den Entwicklungszielen der Gemeinde entgegen. Die Erhaltung der ursprünglichen Strukturen und Bauten wird stärker gewichtet als die Forderung nach Verdichtung. Eine Verdichtung kann nur möglich sein, wo eine Liegenschaft sich tatsächlich für die Nutzung durch eine einheimische Familie eignet. Sie muss eine Grösse von mindestens 400 - 500 m2 aufweisen, eine Zufahrt und Parkierungsmöglichkeit aufweisen und ein nutzbares Gebäudevolumen von mehr als 120 m2 Wohnfläche ermöglichen. Ein bestehendes oder geplantes Gebäude muss eine gute wohnhygienische Eignung aufweisen. Die bestehenden Ökonomiebauten sind als Lagerräume oder für die Unterbringung von Tieren angeordnet worden und deshalb in der Regel für Dauerwohnnutzungen ungeeignet. Deren Mobilisierung für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ist ortsbaulich unerwünscht und wird im überwiegenden Interesse des Ortsbildschutzes abgelehnt.

Verdichtungs- und Mobilisierungsgrenzen in den übrigen Wohnmischzonen

Vorhandene Nutzungsreserven auf Liegenschaften, die ganz oder mehrheitlich aus Zweitwohnungen bestehen, können **für den Bedarf von Einheimischen nicht** mobilisiert werden. Die wohlerworbenen Rechtsverhältnisse am Eigentum müssen respektiert werden. Das Wohlwollen der Ferienwohnungsbesitzer ist für die Zukunft der Gemeinde Falera existentiell. Mit den beschlossenen Restriktionen im Zweitwohnungsbau muss diese Konsequenz akzeptiert werden. Bis sich der Bodenpreis für unbebaute Grundstücke soweit reduziert hat, dass er für den Einheimischenwohnbau realistisch ist, muss den Eigentümern angemessen Zeit eingeräumt werden. Die Wertminderung um 60 - 80 % wird verständlicherweise erst akzeptiert, wenn der Erlös aus einem Verkauf tatsächlich gebraucht wird. Das Enteignungsrecht ist mit der geltenden Ordnung noch nicht eingeräumt. Der Festsetzung von enteignungsähnlichen Massnahmen in der Ortsplanung (wie ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde innert Frist) können heute unter diesen Voraussetzungen keinerlei Chancen eingeräumt werden.

Innere Reserven

In Planbeilage 4 sind vorhandene Nutzungsreserven dokumentiert. Ca. 10 Ökonomiegebäude im Dorf eignen sich allenfalls als Standorte für Neubauten von Einheimischen. Auf ca. 15 Liegenschaften kann die Nutzfläche bei Bedarf der jeweiligen einheimischen Eigentümer vergrössert werden. Die Verfügbarkeit dieser Reserven ist bis zum Vorliegen der definitiven Zweitwohnungsgesetzgebung nicht gegeben, da eine Vergrösserung der Wohnfläche eine grundbuchlich gesicherte Erstwohnungsverpflichtung der altrechtlichen Wohnliegenschaft zur Folge hätte. Bis diese Gesetzgebung abschliessend vorliegt, muss der Baulandbedarf der Gemeinde mit dem Angebot in der Einheimischenbauzone Er Liung gedeckt werden.

Auszonungen und Einzonungen

Die vorhandenen Baulandreserven (unbebaute Parzellen und innere Reserven) genügen rechnerisch für den voraussichtlichen Bedarf. Die Eignung der Reserven und die Mobilisierungmöglichkeiten für den Erstwohnungsbau wurden bereits relativiert. Neueinzonungen sind vorderhand ausgeschlossen, da der Kanton Graubünden seine Bauzonen nicht vergrössern darf.

Zusammenfassender Ausblick (Art. 47 Abs. 2 RPV)

Im Gegensatz zu den Siedlungen in Städten und Agglomerationen, muss Falera wie die anderen Gemeinden der Surselva, um Zuzüger werben, wenn sie der Abwanderung und Überalterung aktiv entgegenwirken will. Nur ein attraktives Angebot kann eine Nachfrage auslösen, da infolge Zweitwohnungsverordnung in der Region insgesamt ein Überangebot an Bauland für Einheimische besteht. Beim attraktiven Baulandangebot für Einheimische gilt neben den raumplanerischen Entwicklungszielen betreffend Siedlungentwicklung: „ Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Fischer". Diesem Grundsatz muss in den Bergregionen mehr Beachtung geschenkt werden, da die Wohnsitznahme hier in aller Regel mit dem Verzicht auf andere Annehmlichkeiten und verschiedenen Nachteilen verbunden ist. Der Verbrauch an Siedlungsfläche wird deshalb insgesamt verhältnismässig gering bleiben. Das raumplanerische Ziel der stabilen Siedlungsflächen ist durch den Verbrauch für Einheimische in der Surselva nicht gefährdet.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie in den nächsten 4 - 6 Jahren fast ausschliesslich ihr Land in der Einheimischenbauzone Er Liung zur Verfügung hat, um Angebot und Bedarf wie angezielt zu befriedigen. Unüberbaute Privatliegenschaften und geeignete, innere Reserven werden von den Eigentümern zurückgehalten, bis die definitive Zweitwohnungsgesetzgebung vorliegt. Die Gemeinde rechnet damit, dass dies in ca. drei Jahren der Fall ist. Bis dann haben Kanton und Region die verlangten Siedlungskonzepte erarbeitet. Damit liegen dann die notwendigen Erfahrungen und Grundlagen vor, um die Ortsplanung Falera bezüglich der gesetzlichen Forderungen wieder zu überprüfen. Mit einer Teilrevision der Ortsplanung in ca. 4 - 5 Jahren werden im Wesentlichen folgende Aspekte zu bearbeiten sein:

- Überprüfung und nach Bedarf Überarbeitung der Gestaltungs- und Schutzvorschriften im Ortsbildschutzbereich unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten aus der definitiven Zweitwohnungsgesetzgebung; Restriktive Mobilisierung innerer Reserven nach Möglichkeit;
- Nach Bedarf weitergehende Festlegungen zur Verfügbarmachung der unbebauten Baulandreserven, nachdem Rechtssicherheit betreffend Zweitwohnungsbau geschaffen worden ist und sich ein bereinigtes Bodenbewertungsgefüge eingestellt hat;
- Detaillierte Analyse betreffend innerer Reserven in den „Zweitwohnungsquartieren"; Schaffung von Anreizsystemen zur Verdichtung wo sich in Zusammenarbeit mit den Eigentümern realistische Chancen bieten;

Erst die kommenden Jahre werden zeigen, auf welche Veränderungen (Chancen und Probleme) die Gemeinde aus den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen zu reagieren hat. Die Liste der zu behandelnden Aspekte ist nicht abschliessend.

4.3 Wald und Gefahrenzonen

Die Waldflächen sind gemäss Datenlieferung vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) vollständig neu übernommen und mit den zuständigen Mitarbeitern bereinigt worden.
Die Gefahrenzonen und Erfassungsbereiche liegen gemäss Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012 vor. Die detaillierte Definition der Zonenabgrenzung im Baugebiet erfolgte nach Absprache mit Herrn Urban Maissen vom AWN. Bezüglich der blauen Zone in Er Liung hat die Gemeinde Vorbehalte. Sie hat bei der Gefahrenzonenkommission eine

Überprüfung beantragt, soweit die Gefahrenzone die Zone für künftige bauliche Nutzung (2. Etappe Einheimischenbauzone Er Liung) betrifft. Die Richtigkeit der Festlegung wurde im Vorprüfungsverfahren jedoch bestätigt.

4.4 Siedlungsentwicklungskonzept und Siedlungsinventar

Die Analysen und Inventare werden in einer nächsten Revisionsphase weitergehend überprüft und bei Bedarf überarbeitet (siehe 4.2).

5. Die neuen Planungsmittel der Grundordnung

5.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Baugebiet 1:2000

a) Bauzonen

Die Wohnbauzonen werden grundsätzlich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung übernommen. Neu werden die Wohnbauzonen weniger differenziert. Im Hinblick auf die Förderung von bewirtschafteten Betten und erweiterte Möglichkeiten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, werden Wohnmischzonen anstelle von reinen Wohnbauzonen mit hoher Nutzungsintensität festgelegt. Reine Wohnbauzonen dieser Nutzungsintensitäten sind aufgrund der Zweitwohnungsbeschränkung nicht mehr realistisch. Die Nachfrage von Zuzügern ist auf Ein- oder Zweifamilienhausparzellen ausgerichtet.

Wo Hochbauverbote ohne Nutzungstransport festgesetzt waren, wird neu die Zone für Kleinbauten und Anbauten vorgesehen. Die Nutzungsmöglichkeiten in dieser Zone entsprechen im Wesentlichen dem Bestand und diese Zonenordnung vereinfacht die Übersicht der ortsplanerischen Festsetzungen für die Eigentümer.

Nicht oder beschränkt als Wohnbauzone nutzbare Flächen werden bereinigt. Die wegfallenden Teilflächen werden in Er Liung kompensiert. Aus den beschränkten Mobilisierungsmöglichkeiten wird sich kurzfristig trotz genügender Reserven ein Mangel an verfügbaren Bauparzellen für Zuzüger einstellen. Mit der vorgesehenen Kompensation kann die Gemeinde bis auf Weiteres noch ca. sechs statt lediglich zwei Bauplätze anbieten, die für die Wohnsitznahme von fünf bis sieben Familien geeignet sind. Hiermit muss einerseits die Nachfrage in den nächsten Jahren befriedigt werden und andererseits das Angebot an attraktiven, geeigneten Bauplätzen vorderhand abgedeckt werden. Es wird auf die Erwägungen in Kap. 4.2 verwiesen.

Quartierplanpflicht - Nachtrag Quartierplan Er Liung

Für die Einheimischenbauzone Er Liung war mit der Güterzusammenlegung langfristig geeignetes und verfügbares Bauland am damaligen Siedlungsrand geschaffen worden. Es wurde bedarfsgerecht etappiert (1. und 2. Nutzungsetappe). Für das gesamte Gebiet wurde 1999 eine Quartiergestaltungsplanung erlassen. Aus heutiger Sicht muss eine vollständige Einzonung der bisherigen 2. Nutzungsetappe aufgrund der Vorgaben der eidg. Raumplanungsgesetzgebung in Frage gestellt werden (siehe Kap. 4). Damit werden jedoch Festlegungen im Quartiergestaltungsplan nicht mehr umsetzbar sein, die sowohl die 1. als auch die 2. Etappe betreffen.



Vorgabe Quartiergestaltungsplan:

Grünbereich (2. Nutzungsetappe) und Erschliessungsanlagen für die steilen Parzellen Nr. 1449 -1451 in der 1. Nutzungsetappe

1999 ging die Gemeinde davon aus, dass die 2. Nutzungsetappe kurzfristig auch eingezont werden kann. Deshalb wurden - abgestimmt auf die Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse - die neuen Parzellen Nr. 1449 - 1451 mit Erschliessungsmöglichkeit in der 2. Nutzungsetappe mit erfasst. Wie sich aktuell beim Projekt für die Parz. Nr. 1447 und 1448 zeigt, ist die Einhaltung der zulässigen Höhen gemäss Quartierplan auf den Parz. Nr. 1447 - 1451 infolge Steilheit sehr schwierig. Für die Parz. Nr. 1449-1451 ist die Anlage einer Garagierung oder von Abstellplätzen kaum möglich. Der Quartiergestaltungsplan soll deshalb für diesen Bereich abgeändert und für die neue, voraussichtlich definitive Begrenzung der Einheimischenbauzone Er Liung neu erarbeitet werden. Im Zonenplan wird eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Erweiterungsgebiet Einheimischenbauzone Er Liung

Für den verbleibenden Teil der der 2. Nutzungsetappe wird die Zone für künftige bauliche Nutzung festgesetzt. Nachdem das Land mit der Güterzusammenlegung zu diesem Zweck der öffentlichen Hand zugeteilt worden war, und keine anderen Baulandreserven bestehen, soll sie als langfristige Reserve beibehalten werden.

La Mutta

Das ehemalige Schützenhaus am Fuss der Mutta wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es handelt sich um eine kleine Fläche mit Bezug zum Siedlungsgebiet innerhalb der Freihaltezone. Die bestehende Baute soll im Zusammenhang mit der Touristikzone La Mutta und touristischen Aktivitäten genutzt werden. Demgegenüber werden ca. 4‘200 m2 der ZöBA am Fusse der Mutta neu der ZöA zugewiesen. Dieser Bereich ist für Hochbauten ausgeschlossen. Er wird heute für diverse Spielplätze und Sportanlagen genutzt.

Waldfeststellung und statische Waldgrenzen

Es grenzen keine Bauzonen im Siedlungsgebiet direkt an Wald. Entlang dem Ual da Mulin unterschreitet der Wald jedoch gegenüber der Bauzone den minimalen Abstand von 10 m. Die statische Waldgrenze konnte vom Regionalforstingenieur gemäss Festsetzung angegeben werden.

Archäologiezonen

Diese Schutzzonen werden unverändert übernommen.

Gefahrenzonen

Im Siedlungsgebiet ist vor allem die Bauzone von der neu vorgegebenen Gefahrenzone 1 betroffen. Der von dieser Zone überlagerte Bereich entlang des Baches muss der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen werden. Die Abgrenzung erfolgte im Detail mit dem zuständigen Regionalforstingenieur.

Gewässerraumzone

Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebungen muss entlang der Gewässer in potentiellen Konfliktgebieten eine Gewässerraumzone ausgeschieden werden. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt entlang des Ual Mulin wurden die notwendigen Abstände im Bereich des Siedlungsgebietes eingehend untersucht und gestützt darauf Gewässerabstandslinien festgelegt. Sie erfüllen die Anforderungen an die Festlegung der Gewässerraumzone im Siedlungsgebiet gemäss Gewässerschutzgesetz. Bereichsweise Unterschreitungen des minimalen Abstandes werden an anderen Stellen kompensiert. Diese und die Gefahrenzone 1 geben denn auch die Vorgabe für die Gewässerraumzone. Die Gebäude werden in der Regel nicht mit Gewässerraumzone überlagert. Der Besitzstand hat Vorrang, so dass eine Überlagerung für die Eigentümer unverständlich wäre. Ausserhalb des Baugebietes wird die Gewässerraumzone in der näheren Umgebung des Siedlungsgebietes analog vorgenommen. Im Übrigen gelten die minimalen Gewässerräume wie sie in der Gesetzgebung für kleine Gerinne definiert sind.

siehe auch Änderungen infolge Vorprüfung in Kapitel 7.1

b) Genereller Gestaltungsplan

Dorfgebiet

Die bisherigen Inhalte des Generellen Gestaltungplanes 2005 haben sich bewährt und werden unverändert übernommen, soweit sie nicht aufgrund ausgeführter Quartierplanungen obsolet sind.

Touristikzone Hotel La Mutta

Der Architekt G.A. Caminada hat das Hotelprojekt nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative in Zusammenarbeit mit der Steiner AG weiter entwickelt. Neu sind alle vorgesehenen Nutzungen in einem einzigen Gebäudekomplex zusammengefasst. Damit entstehen betriebliche Vorteile und eine zusätzliche Flexibilität für die Anordnung der bewirtschafteten Wohnungen und Hotelzimmer. Das neue Konzept wurde mit Vertretern des Kantons und der Umweltschutzorganisationen besprochen und als Verbesserung gewürdigt. Zwischenzeitlich wurde auch die Begleitkommission gemäss öffentlich-rechtlicher Vereinbarung nach KRG Art. 4 bestellt. Die Anpassung hat zur Folge, dass die Gestaltungsbereiche gemäss Teilrevision der Ortsplanung von 2011 nicht mehr gelten und aufzuheben sind. Die veränderten Eigentumsverhältnisse am Hotel La Siala haben zur Folge, dass auch betreffend Zufahrten und Tennisplatzersatz neue, bessere Lösungen gesucht werden können. Nach Absprache mit Herrn L. Wild vom ARE werden deshalb mit dieser Revision alle Festsetzungen gemäss Generellem Gestaltungsplan für die Touristikzone Hotel La Mutta aufgehoben. Die Zonenordnung bleibt unverändert.

c) Allgemeine Planungsinstrumente

Touristikzone Hotel La Mutta

Die Elemente des Generellen Gestaltungsplanes und die Erschliessung sollen neu erst im Arealplan erarbeitet werden. Die bestehende Landumlegungspflicht bleibt bestehen. Die massgeblichen Eckwerte betreffend Bebauung bleiben unverändert. Die baugesetzlichen Regelungen zur Touristikzone Hotel La Mutta sind entsprechend überarbeitet (Art. 22 Baugesetz). Sobald diese Revision abgeschlossen ist, kann die Folgeplanung für diese wichtige Zone fortgesetzt werden. Bereits im Jahr 2012 ist der Arealplan mit Landumlegung rechtskräftig eingeleitet worden.

Weitere Planinhalte

Für die quartierplanpflichtigen Gebiete der bisherigen Grundordnung sind die Folgeplanungen zwischenzeitlich ausgeführt worden. Soweit neben der Grundordnung noch spezielle Quartierplanvorschriften zu beachten sind, werden die Gebiete als Hinweis im Plan bezeichnet. Neu wird die Quartierplanpflicht für ein Teilgebiet der Einheimischenbauzone Er Liung festgelegt (siehe Kap. 5.1 a)

5.2 Bauzonenbilanz und Überbauungsstand

Im Anhang 2 ist der Überbauungsstand der Bauzonen gemäss Revisionsvorlage dargestellt. Die Tabelle im Anhang 3 zeigt die Details mit Bezug zur bisherigen Bauzone. Die unüberbauten Wohnmischzonenreserven werden um ca. 600 m2 reduziert. Die gewerblichen Zonen bleiben unverändert. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird durch teilweise Umzonung in ZöA reduziert (Bereich mit bisherigem Hochbauverbot). Die verbleibende, als unbebaut beurteilte ZöBA, wird für Spiel- und Sportanlagen genutzt.

Bei den Bauzonen im Siedlungsgebiet resultiert eine Reduktion um insgesamt 1'500 m2. Bis auf die folgeplanpflichtigen Gebiete sind alle Bauzonen voll erschlossen und baureif.

5.3 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Nichtbaugebiet 1:2000/10000

Die Waldflächen werden gemäss Datenlieferung vom Amt für Wald und Naturgefahren in der Grundnutzung festgesetzt. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Flächen die der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Unproduktive Flächen sind Zone übriges Gemeindegebiet. Betreffend Gefahrenzone wird auf Kap. 4.3 verwiesen.

Zone für touristische Einrichtungen

Mit dem Kantonalen Raumplanungsgesetz ist die Zone für touristische Anlagen geschaffen worden. Sie soll die Nutzung in Intensiverholungsgebieten erleichtern, wo standortgebundene Bauten und Anlagen unbestritten sind. Nachdem die Bauzone im Kanton Graubünden und damit auch in Falera nicht vergrössert werden darf, ist eine unsinnige Situation entstanden, da diese Zone mit der Siedlungsentwicklung und den Baulandreserven keinen Zusammenhang hat. Die wichtigsten Nutzflächen im Umfang von 2.16 ha (Restaurationsbetrieb Curnius, Restaurationsbetriebe Crap Sogn Gion, Restaurationsbetrieb Alp Miez und Pumpwerk beim Speichersee) werden vorsorglich trotzdem der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens soll die Genehmigungsfähigkeit - gegebenenfalls mit Auflagen - geprüft werden.

Wintersportzone

Die Wintersportzone wird den leicht veränderten Vorgaben (Wald, Masterpläne Weisse Arena Gruppe) angepasst. Wo Pisten auf Wegen im Wald verlaufen, werden sie im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Landschaftsschutzzonen werden gemäss Vorgabe der Richtpläne übernommen. Die Wildschutzzonen werden neu als Wald- und Wildschonzonen übernommen. Hinzu kommt die neue Zone für das Gebiet Tschessas. Die Ruhezone entfällt aufgrund dieser Festsetzungen. Die Flachmoore werden gemäss Inventarvorgaben als Naturschutzzonen ausgeschieden. Sowohl die im Richtplan festgesetzten Flächen als auch die beiden Flachmoore mit Koordinationstand Zwischenergebnis werden von der Wintersportzone überlagert. Eine Entflechtung ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig, da die Nutzung als Piste wie in den anderen Flachmooren zulässig sein muss. Bei diesen beiden Mooren sind weder Geländeeingriffe noch Beschneiungsanlagen geplant.

Neu wird eine Trockenstandortzone für die Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung ausgeschieden. Das Objekt TWW-8742 wird am Rand der Bauzone abgegrenzt.

Die Natur- und Kulturobjekte werden ebenfalls gemäss gültiger Ortsplanung übernommen. Die Naturobjekte NO-3114 und 3115 (Steinreihe resp. Trockenmauer von lokaler Bedeutung) aus dem Inventar des ANU sind den Gemeindevertretern nicht bekannt. Sie werden nicht ergänzt.

Die Grund- und Quellwasserschutzzonen werden von der bestehenden Grundordnung Falera und von Laax übernommen. Für die Quellfassungen von Falera sind sie provisorisch. Zurzeit ist die detaillierte Schutzzonenausscheidung in Arbeit. Die bereinigten Zonen werden mit einer Teilrevision der Ortsplanung in die Grundordnung überführt sobald sie vorliegen.

Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan sind als Hinweis im Plan 1:10‘000 eingetragen.

5.4 Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10000

a) Verkehr und Ausstattung

Die Infrastrukturen für den Verkehr sind dem bisherigen Bedarf entsprechend realisiert worden. Im Generellen Erschliessungsplan wird die Erschliessungsfunktion festgesetzt. Hierbei ist es unerheblich, ob eine Anlage in Privatbesitz ist oder der Gemeinde gehört. Für das Beizugsgebiet des Arealplanes Touristikzone La Mutta wird eine Pflicht zur projektbezogenen Erschliessungsplanung für alle Bereiche festgesetzt. Die bestehenden Anlagen werden anzupassen sein, was erst mit der Folgeplanung im Detail erfolgen kann.

Betreffend Ausstattung werden die bestehenden Picknickplätze erfasst.

Die bestehenden und geplanten touristische Transportanlagen werden in den Plänen als Hinweis erfasst.

Langsamverkehr

Die Wanderwege sind gemäss aktuellem Stand des Masterplanes abgestimmt und übernommen. Diese Wege sollen mit der BAW entsprechend bereinigt werden. Einzelne Fusspfade werden im Sommer von der Gemeinde zusätzlich bereitgehalten. Sie sind speziell und zusätzlich zum markierten Wanderwegnetz erfasst.

Auch die Velo-/Bikewege sind gemäss diesem Masterplan erfasst. Eine weitere Abstimmung erfolgt bei Bedarf im weiteren Verfahren nach Absprache mit der Weissen Arena Gruppe.

Im Siedlungsgebiet werden die allgemeinen, ganzjährig nutzbaren Fusswege gemäss Bestand festgesetzt.

Die touristischen Transportanlagen sind gemäss Angabe der Unternehmung eingetragen.

Öffentliche Parkplätze

Die Gemeinde will das teilweise autofreie Konzept weiterführen. Der bestehende Parkplatz am Dorfeingang hat deshalb im Grundsatz Bestand. Mit der Folgeplanung und der Realisierung des Hotel La Mutta soll eine unterirdische Parkierungsmöglichkeit anstelle des heutigen Parkplatzes geschaffen werden.

b) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasser

Die Netze und Infrastrukturen im Baugebiet sind gemäss Leitungskataster übernommen worden. Die bestehende Gründeponie wird ebenfalls übernommen. Neu wird die bestehende Multisammelstelle festgesetzt.

Beschneiungsanlagen

Im Intensiverholungsgebiet sind die bestehenden Beschneiungsanlagen und -flächen aktualisiert worden. Soweit Projekte für weitere Einrichtungen vorhanden sind (Masterpläne), werden sie als geplante Anlagen ebenfalls in den Generellen Erschliessungsplänen erfasst.

5.5 Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz MBG14 für bündnerische Gemeinden und unter Berücksichtigung der Vorgaben über die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Begriffen und Messweisen vollständig neu entworfen. Diese Vereinbarung ist am 13. 09. 2010 in Kraft getreten und wird damit für die Gemeinden des Kantons Graubünden verbindlich. Die Gemeinde Falera setzt sie mit dieser Revision um. Für die notwendige Festlegung des Nutzungsmasses, tritt die Überbauungsziffer anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer.

Die wesentlichen bisherigen kommunalen Regelungen zur Bebauung und Gestaltung werden soweit notwendig aufgrund der IVHB angepasst. Die zulässigen Gebäudemasse sind im Zonenschema aufgrund der bisherigen Vorschriften und der angezielten Siedlungsstruktur festgelegt. Die vorgesehene Überbauungsziffer erlaubt gegen-

über heute eine dichtere Nutzung und einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland.
In Ergänzung zur Bewilligungsbefreiung von Solaranlagen auf Dächern gemäss RPG Art. 18a, werden alle Anlagen im Ortsbildschutzbereich einer Bewilligungspflicht unterstellt. Damit soll in diesem wertvollen Siedlungsbereich unerwünschten Problemen und Verfahren für ungenügend angepasste Anlagen vorgebeugt werden.

Die baugesetzlichen Regelungen zur Erschliessung sind auf die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne abgestimmt.

In den Plänen findet sich bei den Festlegungen jeweils ein Verweis auf die entsprechenden Artikel des Baugesetzes oder der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO). Ein Auszug dieser Gesetzgebung wird dem kommunalen Baugesetz im Anhang 2 beigefügt. Ebenfalls beigefügt werden die Definitionen gemäss IVHB im Anhang 3. Im Baugesetz finden sich jeweils Verweise.

Im Anhang 1 ist die heute gültige Definition der Ausnützungsziffer beigefügt. Soweit die Bestimmungen in Quartier- und Quartiergestaltungsplänen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision nicht aufgehoben werden (vorgesehen mindestens für den Quartierplan Er Liung), bleibt diese Definition für feste Zuweisungen einer bestimmten BGF massgeben (Anmerkung der Folgeplanung im Grundbuch).

6. Plandarstellung und Planungsmittel

Die Plandaten sind in einer Geodatabase gemäss Vorgabe des Kantons vom Planungsbüro Madeleine Grob aufgearbeitet. Die vollständige Digitalisierung ist Teil dieser Revision.
Die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne werden kombiniert. Für die Adressaten im Festsetzungsverfahren und für die künftigen Nutzer ist es sehr wichtig, dass alle eigentümerverbindlichen Festlegungen, die das Bauen in den Bauzonen betreffen, vollständig in einem einzigen Plan ersichtlich sind. Erfahrungsgemäss muss mit Problemen gerechnet werden, wenn die Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes separat dargestellt werden. Diese Inhalte werden von den EigentümerInnen oder einer Bauherrschaft erst wahrgenommen, wenn ausgehend vom Zonenplan und Baugesetz bereits Projekte vorliegen. Diesem praktischen Aspekt soll vorgebeugt werden, da die Folgen jeweils für alle Parteien sehr unangenehm sind und die Weiterentwicklung von Projekten im Sinne der Gestaltungsplanung stark erschweren. Die Pläne für das Siedlungsgebiet werden im Masstab 1:2000 bearbeitet. Das verbleibende Gebiet wird wie bisher in Plänen 1: 10‘000 dargestellt.

a) Eigentümerverbindliche Planungsmittel

- Baugesetz
- Pläne Siedlungsgebiet:
  - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
  - Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung 1:2000
  - Genereller Erschliessungsplan - Ver- und Entsorgung 1:2000

- Pläne Nichtsiedlungsgebiet:
  - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10000
  - Genereller Erschliessungsplan 1:10000

b) Grundlagen und Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

7. Verfahren

Die Vorlage wurde im August 2014 vom Vorstand zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

7.1 Ergebnisse der Vorprüfung

Ende November 2014 wurde der Vorprüfungsbericht zugestellt. Im Folgenden wir auf einzelne Forderungen eingegangen, soweit sie nicht in den Kap. 1 - 6 angepasst worden sind.

Baugesetz

Forderung: Erhöhung der Überbauungsziffern prüfen

Wie unter Kap. 4 dargelegt, sind hohe Nutzungsintensitäten in den Wohnmischzonen nicht sinnvoll, da kein Bedarf an grossen Mehrfamilienhausbebauungen besteht. Für die Bedürfnisse von Einheimischen sind die baugesetzlichen Vorgaben mehr als ausreichend. Gebäude mit einer grösseren Zahl an Mietwohnungen für Einheimische bedingen die unmittelbare Nähe zu einem Zentrum mit allen infrastrukturellen Vorteilen und nicht die abseitige Lage in Falera. Auch im Licht von RPG 13 müssen die unterschiedlichen Verhältnisse berücksichtigt bleiben. Es macht wenig Sinn, die inneren Reserven weiter zu erhöhen, wenn deren Mobilisierung insbesondere mangels Bedarf nicht vorausgesetzt werden kann.

Art. 26 Trockenstandortzone: Hinweis auf bundesgesetzliche Vorschriften für Objekte von nationaler Bedeutung ergänzen

Die Gemeinde erachtet die Bestimmung als ausreichend und sieht kein Konfliktpotenzial. Der Artikel bleibt unverändert.

Art. 43 Baubewilligungspflicht: Meldepflicht für ausnahmslos alle Solaranlagen ergänzen

Die Meldepflicht wurde ergänzt.

Art. 57 Zu- und Ausfahrten: Zulässige Dimensionen, Neigungen an Musterbaugesetz anpassen

Die leicht reduzierten Anforderungen tragen den Verhältnissen in Falera Rechnung und haben noch zu keinen Problemen geführt. Die Werte bleiben unverändert wie im bestehenden Baugesetz.

Forderungen und Vorbehalte betreffend Bodennutzung

Betreffend Bedarf und übergeordneten Restriktionen wird auf Kap. 4 verwiesen. Diverse Punkte des Vorprüfungsberichtes zu den Bauzonen haben sich erledigt oder sind in die Überarbeitung von Kapitel 5 eingeflossen.

Wintersportzone verkleinern

Die Wintersportzone zwischen Curnius und Dorfgebiet muss im bisherigen Umfang zur Ausübung des Wintersportes erhalten bleiben. Die Überlagerungen mit Schutzzonen haben bisher nicht zu nennenswerten Problemen geführt. Die sich wandelnden Ansprüche und Anforderungen sowie die unterschiedlichen Schnee- und Witterungsverhältnisse bedingen auch flexible Anpassungsmöglichkeiten.

Die beanstandete Piste nach Munt Sura führt auf Gebiet von Falera weder Wald noch über Schutzgebiete und kann auf Gemeindegebiet von Laax ebenfalls in der Landwirtschaftszone fortgesetzt werden. Sie wird in Falera vorsorglich mit der Gesamtrevision in den Zonenplan aufgenommen, da diese Verbindung für die Destination gewünscht wird. Die Präparierung kann erst erfolgen, wenn die Fortsetzung auf Gemeindegebiet von Laax ebenfalls im Detail abgeklärt und festgesetzt ist.

Archäologische Schutzzone statt Archäologiezone und Grenzbereinigung

Der Wunsch auf Umklassierung in die „stärkere" Schutzzone wird von der Gemeinde abgelehnt. Die Bestimmungen der Archäologiezone haben sich bewährt.

Der geforderten Anpassung der Abgrenzung im Süden der La Mutta wird nicht entsprochen. Es fehlt jegliche Begründung für diese Veränderung und die geforderte Vergrösserung kann seitens der Gemeindebehörde nicht nachvollzogen werden. Falls zu diesem Begehren im Rahmen einer nächsten Revision konkretere Hinweise und Begründungen eingehen, kann das Anliegen wieder aufgenommen werden.

Gewässerraumzone

Mit dieser Revision wird die Gewässerabstandslinie aus dem Hochwasserprojekt im Bereich der Siedlung in eine Gewässerraumzone umgesetzt. Hierbei wird insbesondere auch die neue Gefahrenzonenausscheidung berücksichtigt. Bei der Festlegung der Gewässerabstandslinien wurden die analogen Kriterien beurteilt, wie sie für den Gewässerraum gelten. Grundsätzlich müssen im bebauten Siedlungsgebiet die Interessen und Belange der Siedlung, der Grundeigentümer und der Liegenschaftsbesitzer höher gewichtet werden als die Maximalforderungen aus der neueren Gewässerschutzgesetzgebung. Eine Interessenabwägung mit Augenmass ist insbesondere angezeigt, wo bestehende Wohnbauten den theoretischen, minimalen Gewässerabstand unterschreiten. Es ist wenig zielführend, bestehede Wohnbauten im Dorf ganz oder teilweise dem Gewässerraum zuzuweisen. Die Wohnnutzung wird infolge Bestandesgarantie immer Vorrang haben und ausgeübt bleiben. Die Überlagerung mit einem Gewässerraum bringt zusätzliche Umtriebe in Bewilligungsverfahren für Bauten innerhalb der Bauzone, was aus grundsätzlichen Überlegungen abzulehnen ist, wenn nicht ein konkreter Nutzen für das Gewässer absehbar ist.

Die Festlegung des Gewässerraumes wird auf den mittels Gewässerabstandslinie hinreichend untersuchten Abschnitt beschränkt. Entlang der weiteren Gewässer wird auf eine Ausscheidung mit dieser Revision der Ortsplanung verzichtet. Wohngebäude werden nicht mit Gewässerraumzone überlagert. Bei Ökonomiebauten im theoretischen Gewässerraum wird die Überlagerung zugelassen, insbesondere wo eine Umnutzung ausgeschlossen werden kann. Die Gewässerraumzone kann aus Sicht der Gemeinde mit diesem Kompromiss geeignet festgelegt werden. Konkrete, örtlich begründete Abänderungswünsche seitens der Genehmigungsbehörde können allenfalls im Genehmigungsverfahren noch diskutiert und geklärt werden. Die Festset-

zung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet kann seitens der Gemeinde mit dieser Revision auch vollständig zurückgestellt werden.

Korrektur Wald- und Wildschonzone

Die Abgrenzung wurde bereinigt.

Überarbeitung kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar

Die Resultate der Überarbeitung können in einer künftigen Revision in die Ortsplanung Falera überführt werden. Mit dieser Revision werden die Biotope gemäss aktuellem Inventar des Amtes für Natur und Umwelt erfasst. Die entspricht einer Forderung im Regierungsbeschluss zur letzten Revision des Nichtsiedlungsgebietes.

Gestaltung

Wie in Kapitel 1 erwähnt wurden in den Jahren 2002-2004 umfassende Untersuchungen zur Siedlungsentwicklung und Schutzwürdigkeit durchgeführt. Die Ergebnisse wurden vor zehn Jahren in den Generellen Gestaltungsplan umgesetzt. In den Kapitel 4.2 und 4.4 wird darauf Bezug genommen. Die Festlegungen sind jetzt überprüft worden. Grundsätzlich haben sich in diesem kurzen Zeitraum keine grundlegenden Veränderungen ergeben. Indem eine „konsequente Mobilisierung" der Reserven in Ökonomiebauten weder möglich noch sinnvoll ist, wird den berechtigten Vorbehalten und Anliegen zur Erhaltung der Siedlungsqualität im Sinn des Vorprüfungsberichtes Rechnung getragen.

Erschliessung

Die Korrekturen und Anregungen sind in die überarbeitet Vorlage eingeflossen, soweit sich ein Bedarf ergeben hat. Auf den zweiten Bikeweg auf der bestehenden Strasse zum Crap Sogn Gion kann nicht verzichtet werden. Der neue Bikeweg ist nur als Abfahrtsroute benützbar. Auf der Strasse ist die Kombination der langsam „aufsteigenden" Biker mit den übrigen Nutzern unproblematisch.

Anlagen mit NIS-Auswirkungen

Auf die Erfassung der Anlagen im Generellen Erschliessungsplan wird aus Gründen der Übersicht und Lesbarkeit verzichtet. Diese Belange werden im Baubewilligungsverfahren behandelt, wenn sie für Eigentümer, Bauherrschaften und Baubehörde von Bedeutung sind. Die Grundordnung ist nicht geeignet alle Informationen und Auflagen aus Spezialgesetzgebungen aufzunehmen. Diese unterliegen nicht der nutzungsplanerischen Genehmigungspflicht durch die Regierung des Kantons.

7.2 Mitwirkungsauflage

Im März 2015 wurde die öffentliche Mitwirkungsauflage durchgeführt und die Betroffenen konnten sich im Detail über den revidierten Inhalt und die Hintergründe informieren. Es gingen sieben Eingaben beim Vorstand ein. In der Folge hat der Vorstand folgende, wesentliche Änderungen beschlossen:

Anpassungen W2 und WG2
Die bisherige Wohnzone 3 wird zusammen mit den bisherigen gemischten Zonen WG3 und WG2 neu der Wohnmischzone WG2 zugeteilt. Die vorgeschlagenen Gebäude- und Gesamthöhen waren von der zweigeschossigen WG2 (alt) abgeleitet worden. Der Gemeindevorstand hat den Anträgen einiger Grundeigentümer in der bisherigen W3 entsprochen und die zulässigen Höhen den bisher geltenden Vorschriften für drei Vollgeschosse angepasst. Damit werden sie mit der neuen Ordnung nicht benachteiligt. In der Folge wurden die beiden Parzellen Nr. 90 und 91 (bisher WG2) neu der Wohnzone W2 zugeteilt. Hier ist eine Erhöhung gemäss der früheren WG3 und W3 ortsbaulich nicht angepasst.

Für die W2 und die WE werden die Höhen um 0.5 m erhöht. Auch diese moderate Erhöhung hat sich aufgrund konkreter Bauvorhaben als sinnvoll erwiesen. Sie berücksichtigt insbesondere die neue Messweise nach IVHB im flachen Gelände. Die neuen Werte sind dem Zonenschema (Art. 17) zu entnehmen.
Die Überbauungsziffern wurden nochmals überprüft. In der neuen Wohnmischzone wurde sie von 0.3 auf 0.33 erhöht. In dieser Zone sollen auch gewerbliche und Dienstleistungsbetriebe möglich sein, was eine dichtere Nutzung (Bedarf für Lagerräume oder Ähnliches) rechtfertigt. Die Überbauungsziffern in den übrigen Zonen bleiben unverändert. Die aktuelle Siedlungsstruktur in vollständig bebauten Bereichen ergibt eine Überbauungsziffer von ca. 0.24 - 0.27. Damit beinhalten die Bauzonen diesbezüglich noch einiges an Verdichtungsreserven. Die Umnutzungs- und Aufstockungsmöglichkeiten in einem bestehenden Grundriss sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die bestehende Siedlungsdichte und -struktur soll im Interesse der Wohnqualität von Gästen und Einheimischen nicht wesentlich verändert werden. Vorbehalten bleiben Verdichtungen wo relevante innere Reserven gemäss Anhang 4 bestehen.

Nachdem das eidg. Raumplanungsgesetz eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven verlangt, wenn eine Gemeinde Bauland braucht, macht es wenig Sinn mit noch höheren Überbauungsziffern noch zusätzliche, in der Realität kaum mobilisierbare innere Reserven zu schaffen. Falls sich die Überbauungsziffern in der Anwendung als zu gering erweisen, kann eine gezielte Anpassung bei entsprechenden Erfahrungen mit einer nächsten Teilrevision erfolgen. In diesem Zusammenhang werden auch die zahlreichen Nutzungstransfers der Vergangenheit genauer zu untersuchen sein.

Diverse Fusswege und Erschliessungsstrassen Striettas
Die Benützung diverser Fusswege im Siedlungsgebiet ist aus Sicht der Baubehörde nur im Sommer sichergestellt. Ein Winterdienst ist auch künftig nicht vorgesehen. Die betreffenden Fusswege werden neu als Sommerfusspfad im Generellen Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung 1:2000 bezeichnet. Der Gemeindevorstand beabsichtigt auch keinerlei Ausbauten dieser Wege.

In Striettas werden die bestehenden Verkehrswege neu als Erschliessungsstrasse bezeichnet, soweit sie der Baulanderschliessung (Zufahrten zu bestehenden Bauten) dienen.

Baugesetz
Auf Flachdachbauten soll in der bestehenden Siedlung auch künftig verzichtet werden. Vorbehalten sind Flach- und Pultdächer sowie Dachterrassen für Klein- und An-

bauten sowie für Dachterrassen bis 40 m2. Das Baugesetz wurde entsprechend angepasst (Art. 14 und 52).

Art. 37 wurde angepasst (keine Gestaltungs- und Beleuchtungsanforderungen für Fusswege).

2. Mitwirkungsauflage
Aufgrund der vorgenommenen Änderungen werden folgende Planungsmittel noch einmal öffentlich aufgelegt:

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung 1:2000
Baugesetz

Zulässig sind Eingaben, die die Änderungen gegenüber der 1. Auflage betreffen. Auf bereits behandelte Eingaben wird nicht eingetreten.

Im Rahmen der 2. Auflage gingen keine Eingaben ein.

7.3 Beschlussfassung

Am 25. Juni 2015 stimmte die Einwohnerversammlung den revidierten Planungsmitteln einstimmig zu.

Laax, 26.06.2015 Madeleine Grob