

Vischnaunca / Gemeinde Falera

Gemeinde Falera

Ortsplanung - Präzisierung der Planungszone vom 26. Februar 2009 zwecks Einführung von Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Gestützt auf Art. 21 KRG hat der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 16. Februar 2009 für das gesamte Gemeindegebiet eine Planungszone erlassen. Am 6. Juli 2009 hat der Vorstand die nachfolgenden Konkretisierungen beschlossen. Nachfolgende Bestimmungen werden auf alle seit dem 26. Februar 2009 eingegangenen Baugesuche angewandt. Sie gelten bis die definitiven Regelungen im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung beschlossen und in Kraft sind, längstens jedoch während zwei Jahren seit dem Erlass der Planungszone mit Publikation vom 26. Februar 2009. Für Begriffsdefinitionen und weitergehende Auslegungen werden die entsprechenden Angaben im Entwurf zum kantonalen Richtplan „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“ vom 18. März 2009 angewandt.

A Kontingentierung von neuen, unbewirtschafteten Zweitwohnungen

- 1 Die Bruttogeschossfläche (BGF) für neue, unbewirtschaftete Zweitwohnungen wird auf 600 m² pro Jahr gemäss nachfolgenden Bestimmungen beschränkt.
- 2 Im Zusammenhang mit der Erstellung von neuen Erstwohnungen mit einer minimalen Wohnungsgrösse von 100 m² BGF, dürfen zusätzlich max. 30 % deren Bruttogeschossfläche für neue, unbewirtschaftete Zweitwohnungen verwendet werden. Dieser Anteil unterliegt nicht dem Kontingent gemäss Abs.1.
- 3 Der Kontingentierung unterliegen im Übrigen alle Zweitwohnungen, die zufolge Neubau und Umnutzung geschaffen werden, keinen anrechenbare Erstwohnungsanteil gemäss Abs.2 nachweisen und nicht explizit gemäss Abs. 4 ausgenommen sind.
- 4 Von der Kontingentierung ausgenommen sind:
 - a) bei allen bestehenden Wohnungen derer Umbau und deren Erweiterungen um bis zu 25 m² BGF, sowie die Umnutzung als neue, unbewirtschaftete Zweitwohnung;
 - b) neue Zweitwohnungen, die hotelähnlich genutzt oder touristisch bewirtschaftet werden;
 - c) neue Zweitwohnungen, die nachgewiesenermassen und massgeblich für die Querfinanzierung von bestehenden Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden und so zu deren Weiterbestand beitragen;
- 5 Für ein einzelnes Bauvorhaben oder von einer einzelnen Bauherrschaft kann höchstens 2/3 eines Jahreskontingentes beansprucht werden.
- 6 Für die Zuteilung eines Kontingentes ist das Datum des Eingangs eines vollständig und vorschriftsgemässen Baugesuchs massgebend. Reichen die Kontingente für gleichzeitig eingereichte Baugesuche nicht aus, entscheidet das Los in freigestellter Anwesenheit der betroffenen Bauherrschaften. Wesentliche Projektänderungen können zum Verfall des Kontingentes führen. Die Bestimmungen gemäss Ziffer 9 gelten sinngemäss.

- 7 Die Baubehörde kann einen Kontingentsvorbezug der gleichen Grösse aus dem Folgejahr zulassen, wenn eine Etappierung des Bauvorhabens nicht möglich ist. Die Baubehörde entscheidet über die Etappierungsmöglichkeiten. Reicht dieses Kontingent für ein grösseres Bauvorhaben nicht aus, so wird eine Baubewilligung erst auf jenen Zeitpunkt zur Ausübung freigegeben, in dem das benötigte Gesamtkontingent im Rahmen dieser Vorgaben erreicht wird.
- 8 Die Baubehörde kann nicht beanspruchte Jahreskontingente auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Sie führt laufend eine öffentlich einsehbare Übersicht über die nachge-suchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente.
- 9 Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung oder zum Missbrauch der Kon-tigentierungsregelung führen, wie:
 - unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen,
 - gegebenenfalls Handänderungen und Grenzänderungen nach dem Erlass der Pla-nungszone,
 - nicht ausreichende Angaben zu allen rechtlich oder wirtschaftlich an einem Vorhaben beteiligten Personen,
 - Baueingaben, deren Baubeginn innert sechs Monaten seit Bewilligung unrealistisch erscheinen
 bleiben unberücksichtigt.
 Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an einer Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen. Die Baubehörde kann wei-tergehende Angaben und Sicherstellungen verlangen.

B Schlussbestimmungen

- 1 Bei Erschleichung von Kontingenten oder Nichteinhaltung der Nutzungsverpflichtungen wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren in die Wege geleitet. Den verant-wortlichen Personen können künftige Kontingentsbezüge gemäss Ziffer A verweigert wer-den.
- 2 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb eines Jahres, nachdem die Baubewilligung Rechtskraft erlangt hat, in Angriff ge-nommen (oder lediglich pro forma), verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherr-schaft und kann von der Baubehörde neu zugeteilt werden. Der Verfall wird in einer an-fechtbaren Verfügung der Baubehörde festgestellt.
- 3 Der Souverän ist im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen befugt, im über-wiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilwei-se oder ganz von den Regelungen gemäss Ziffer A auszunehmen.
- 4 Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Publikation bei der Regierung des Kantons Graubünden schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.