

Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Beantwortung Wünsche und Anträge der Mitwirkung

Beschluss Gemeindevorstand vom 10. Oktober 2022

Inhalt

- 1 Einleitung
- 2 Vorbemerkungen
- 3 Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand
- 4 Vorschläge und Einwendungen

1 Einleitung

2 Partizipation beim kommunalen räumlichen Leitbild

Die Gemeinde Falera hat den Entwurf des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) vom 3. Juni bis 31. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Begleitet wurde die Mitwirkungsaufgabe durch eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zum KRL, die am 13. Juni 2022 in der Fermata durchgeführt wurde.

Während der öffentlichen Auflage konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen einbringen. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. Beim Gemeindevorstand sind insgesamt 30 Stellungnahmen eingegangen. Geäussert haben sich Ortsansässige, Feriengäste und Zweitwohnungsbesitzende.

Die Gemeinde ist erfreut über das grosse Interesse und die aktive Beteiligung und bedankt sich für das konstruktive Mitwirken und die eingebrachten Ideen und Vorschläge.

Behandlung der Vorschläge und Einwendungen

Die eingegangenen Vorschläge, Einwendungen, Fragen und Hinweise sind in einer Tabelle sinngemäss und anonymisiert zusammengefasst (siehe Kap. 4). Die Beantwortung erfolgt wo zweckmässig in summarischer Form (siehe Kap. 3).

Nächste Schritte

Das aufgrund der Mitwirkung angepasste KRL wird vom Gemeindevorstand im Herbst 2022 beschlossen. Zusammen mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht wird das KRL auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht. Dem Kanton wird das beschlossene KRL zur Kenntnis zugestellt.

Auf Grundlage des KRL wird der Gemeindevorstand die Revision der Nutzungsplanung einleiten. Das Verfahren für die Anpassung der Nutzungsplanung richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; Art. 47 ff). Der Gemeindevorstand wird zu gegebener Zeit über den Stand der Planung und die Mitwirkungsmöglichkeiten informieren.

2 Vorbemerkungen

«Flughöhe» und Verbindlichkeit des KRL

- Die Gemeinde bestimmt mit dem KRL die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen Aufgaben fest. Damit legt sie gleichzeitig den Grundstein für die Ortsplanungsrevision.
- Das KRL hat eine hohe Flughöhe bzw. Unschärfe und zeigt die wünschbaren und möglichen Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans auf.
- Das KRL ist ein konzeptionelles Dokument, welches für die Grundeigentümer nicht verbindlich ist. Das KRL ist keine Vornutzungsplanung.
- Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KRL dargelegten Aspekte und Ziele erfolgt erst im Nutzungsplanverfahren. Konkrete Entscheide müssen von der Gemeindeversammlung beschlossen und der Regierung genehmigt werden. Betroffene haben ein Mitwirkungs- und Beschwerderecht.

Aktualisierung aufgrund neuer Datengrundlagen

Der Analyseteil des KRL wird zuhanden der Beschlussfassung auf Grundlage der neusten verfügbaren Daten (Einwohner, Beschäftigte, Überbauungsstand) aktualisiert.

3 Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand

A. Entwicklung im Gebiet Giaus

Die im Entwurf vorgesehene Sicherung des Gebiets Giaus für die ansässigen Gewerbebetriebe und Abstimmung mit den gemeindeeigenen Bedürfnissen wird von einer Vielzahl von Personen – namentlich Zweitwohnungsbesitzenden und Feriengästen – skeptisch aufgenommen. Die Gemeinde hat dafür Verständnis, da der Standort am Dorfeingang aus verkehrlicher Sicht schwierig ist. Die Gemeinde schliesst daher einen Entsorgungsstandort (im Sinne einer Multisammelstelle o.ä.) an diesem Standort aus, da ein solcher zahlreiche Mehrfahrten privater Personenwagen durch das Dorf zur Folge hätte.

Die Gemeinde steht jedoch auch für die Bedürfnisse des ansässigen Gewerbes ein. Dieses soll über gute Rahmenbedingungen verfügen, um sich in Falera massvoll weiterentwickeln zu können. Der Standort in Giaus böte dafür flächenmässig und topographisch günstige Voraussetzungen an einem heute bereits bebauten, gewerblich genutzten Standort. Auch als Standort für den Werkbetrieb mit Einstellraum für gemeindeeigene Fahrzeuge und Geräte, Gemeinschaftsraum und Büro wäre das Gebiet Giaus geeignet, da der Werkbetrieb als «interner Dienstleister» von Giaus aus alle Quartiere gut bedienen könnte, ohne Mehrfahrten zu verursachen.

Als Alternative für das Gewerbe und den Werkbetrieb kommt einzig ein Standort am Dorfeingang (Travanaus) in Frage. Dieser Standort ist zwar verkehrsmässig geeignet, befindet sich jedoch an landschaftlich exponierter Lage am Eingang von Falera und im Arealplanperimeter La Mutta. Insofern ergeben sich an diesem Standort verschiedene Fragen und mögliche Konflikte hinsichtlich Abstimmung und Vereinbarkeit mit dem Projekt La Mutta und der landschaftlichen Auswirkungen am Eingangstor zu Falera.

Im Rahmen des KRL ist kein abschliessender Entscheid möglich. Der Gemeindevorstand ist sich jedoch einig, dass die Möglichkeit einer Nutzung des Gebiets Giaus weiterhin gewahrt bleiben muss. Gleichzeitig wird er darum bemüht sein, auch Möglichkeiten am Dorfeingang vertieft zu prüfen (inkl. Vereinbarkeit mit dem Tourismusprojekt La Mutta).

Das KRL wird dahingehend ergänzt und präzisiert.

B. Umgang mit Parzelle Trutz

Zahlreiche Privatpersonen unterstützen den Antrag, wonach die Parzelle Trutz entweder auszuzonen oder mit einem Hochbauverbot zu versehen sei (siehe Antrag Nr. 4). Wie bereits in der Analyse auf S. 14 des KRL festgehalten, sind die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung dieser Parzelle herausfordernd (schmaler Parzellenschnitt; steiles Gelände; bestehender Feldweg). Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde anhand von Überbauungsskizzen nochmals geprüft, ob bzw. wie diese Parzelle für die Wohnbauentwicklung sinnvoll genutzt werden könnte. Dabei ist sie zu folgendem Schluss gekommen:

- Im Rahmen der Regelbauweise und unter Voraussetzung einer Beibehaltung der Wegverbindung (Feldweg) ist eine massvolle Nutzung des unteren, an die Via Manduns anschliessenden Parzelleilstücks weiterhin denkbar. Dafür müsste der bestehende Feldweg an den nördlichen Parzellenrand verschoben werden. Diese Möglichkeit möchte die Gemeinde weiterhin aufrechterhalten und die Machbarkeit noch vertieft prüfen.
- Eine Entwicklung der Parzelle im Rahmen eines Quartierplans (mit Abweichungen von der Regelbauweise) schliesst die Gemeinde aus verschiedenen Gründen aus. Eine Überbauung, wie sie in den ETH-Ideenstudien skizziert wird, ist in Trutz entsprechend nicht realisierbar bzw. erstrebenswert. Das KRL wird dahingehend ergänzt und präzisiert.

C. Freihaltung siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume im Ortskern

Auf die im Entwurf vorgesehene Freihaltung siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume innerhalb des historischen Ortskerns wird mit Ausnahme der rechtskräftigen Freihaltebereiche verzichtet. Bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich gelten weiterhin die rechtskräftigen Bestimmungen des Allgemeinen Gestaltungsplans.

D. Baulandmobilisierung

Einzelne Privatpersonen beantragen, private Bauparzellen nicht mit einer Bauverpflichtung im Sinne des KRG zu versehen. Dieser Antrag kann nicht berücksichtigt werden. Ohne eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen wäre es der Gemeinde in

Zukunft nicht mehr möglich, Einzonungen vorzunehmen (siehe Art. 15 Abs. 4 RPG). Dies würden den künftigen Handlungsspielraum der Gemeinde erheblich einschränken.

Im Rahmen der Nutzungsplanrevision werden alle Grundstücke oder Teilstücke, welche sich für eine Überbauung eignen und für die bauliche Entwicklung von Falera wichtig sind, mit der Verfügbarkeitsregelung versehen. Dies erfolgt ungeachtet der Eigentümerschaft. Ob die Gemeinde dann zumal das Kaufrecht effektiv ausüben wird, ist eine andere Frage (siehe Art. 19). Dafür müssen verschiedene Kriterien erfüllt sein. Das öffentliche Interesse an der Mobilisierung und der Verflüssigung des Baulands ist jedoch unbestritten.

E. Bauzonenbedarf

Vereinzelt wird das Vorgehen zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs kritisiert. Die Ermittlung des Bauzonenbedarfs (inkl. Bevölkerungsperspektive und Bauzonenkapazität) erfolgt gemäss einer technischen Wegleitung des Amts für Raumentwicklung. Die Gemeinde kann nicht von der Methodik abweichen. Im KRL wird erläutert, weshalb die Gemeinde Falera von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgeht und wie sie den Bedarf aus Gemeindesicht einstuft (siehe Seite 8, Abschnitt «Bedarf aus Gemeindesicht»). Der Kanton hat diese Begründungen im Vorprüfungsbericht als «grösstenteils plausibel und nachvollziehbar» bezeichnet. Der tatsächliche Bedarf wird im Rahmen der konkreten Erarbeitung der Ortsplanung erneut zu überprüfen und nachzuweisen sein.

F. Umgang mit hoher Nachfrage nach Zweitwohnungen

Siehe Beantwortung Antrag Nr. 23.

G. Umnutzung Ställe

Siehe Beantwortung Antrag Nr. 24.

H. Ideenstudien ETH-Studenten

Bedeutung und Stellenwert der im Herbstsemester 2021 unter der Leitung von Gion A. Caminada durchgeführten studentischen Arbeiten wurden teilweise missverstanden. Es handelt sich um Ideenstudien, die dazu dienen, eine Diskussion über den Umgang mit den verbleibenden öffentlichen Wohnbaureserven anzustossen und Impulse für die Entwicklung der noch verbleibenden Parzellen zu liefern. Entsprechend der Aufgabenstellung wurde den Studenten grosse Freiheiten zugestanden. Die entworfenen Bebauungsskizzen und Konzepte orientieren sich nicht am Baugesetz und sind keinesfalls als Baupläne oder Bauabsichten aufzufassen. Das KRL wird dahingehend präzisiert.

I. Hotelzone La Siala

Im Oktober 2013 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Falera eine Umzonung der Parzelle Nr. 1224 in Davos Cantieni in eine Hotelzone, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung des Hotels La Siala zu schaffen (von der Regierung mit Beschluss Nr. 336 vom 22. April 2014 genehmigt). In einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer wurde festgehalten, dass die Parzelle entschädigungslos der Landwirtschaftszone zugeführt werde, falls diese innert zehn Jahren nicht überbaut werde.

Die Hotelzone wurde ausgeschieden, um das bescheidene Angebot an bewirtschafteten Wohnungen und Hotelbetten in Falera zu stärken und zum Wohle des Tourismus in Falera auszubauen. Die Investoren sind diesen Beweis allerdings bis heute schuldig geblieben.

Eine Verlängerung bzw. erneute Festlegung der Hotelzone kann nur durch einen erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung erfolgen. Die Gemeinde wird von den Investoren entsprechende Informationen und Konzepte als Entscheidungsgrundlage für eine erneute Abstimmung über die Hotelzone einfordern.

4 Vorschläge und Einwendungen

Die nachfolgende Tabelle enthält die im Rahmen der Mitwirkung eingegangenen Vorschläge, Einwendungen, Fragen und Hinweise, gruppiert nach Thema. In der letzten Tabellenspalte wird angegeben, ob bzw. inwiefern die einzelnen Anträge berücksichtigt werden. Allgemeine Feststellungen sowie Anträge, die sich auf nachfolgende Planungsstufen beziehen, werden zur Kenntnis genommen.

 wird berücksichtigt  wird teilweise berücksichtigt  wird nicht berücksichtigt  Kenntnisnahme

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand	
A. Entwicklung im Gebiet Giaus						
1	1-12 21, 28 29	1005 1006	Auf die Schaffung einer Gewerbezone im Gebiet Giaus sei zu verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> - ungeeigneter Standort zuhinterst im Dorf erzeugt zusätzlichen Gewerbeverkehr im Dorf mit negativen Auswirkungen auf Wohn- und Aufenthaltsqualität (Emissionen, Sicherheit, Verkehrsfluss) - Widerspruch zur angestrebten Ausrichtung als ruhiges und familienfreundliches Dorf. Widerspruch zu weiteren KRL-Strategien (Dorfplätze als Begegnungsort stärken; Qualität des Ortsbilds sichern; Mobilitätskonzept überprüfen) - weitere Belastung der durch Lastwagen und Baumaschinen bereits beschädigten Zufahrtsstrassen - Widerspruch zum RPG und der konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen - Gebiet für Kleingewerbe mit Laufkundschaft uninteressant, kein zusätzlicher Bedarf - zufällig gewachsene Struktur nicht zementieren und Nutzungskonflikte verschärfen - Zusammenarbeit mit Gemeinde Laax forcieren statt eines eigenen Werkhofs. - Bestehende Altlasten/belasteter Standort im Gebiet Giaus. - Einschränkung der Wohnqualität/Idylle für viele umliegende Anwohner, welche auf diese Gebäude schauen müssen. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt A).	
2	1-12, 28, 29	-	Anstelle einer gewerblichen Nutzung des Gebiets Giaus sei zu prüfen, ob entsprechende Bedürfnisse nicht im Rahmen des Projekts «La Mutta» berücksichtigt werden können.	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrlich geeigneter Standort am Dorfeingang; Vermeidung negativer verkehrlicher Auswirkungen auf das Dorf. - Integration des gemeindeeigenen Fahrzeugparks in die neu geplanten Bauten (Tiefgarage; Bergbahnstation) sollte möglich sein. - Standort bietet bessere Synergiemöglichkeiten in Zusammenarbeit mit Laax (Unterhalt, Werkhof). als Entsorgungsstandort praktischer, da alle daran vorbeifahren. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt A).	
3	8	65	Vor Erlass des KRL sei ein Mediationsverfahren zu künftigen raumplanerischen Behandlungen des Gebietes Giaus durchzuführen.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindevorstand hat mit Schreiben vom 28. August 2020 eine Einbindung der Stockwerkeigentümer Pz. 65 in ein Mediationsverfahren in Aussicht gestellt. Diese sind gerne dazu bereit und hoffen auf zeitnahen Start des Verfahrens. 	Das Durchführen eines Mediationsverfahrens auf der konzeptionellen bzw. informellen Stufe des KRL wäre nicht zielführend. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens mitzuwirken.	

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
B. Umgang mit Parzelle Trutg					
4	13-14, 29	39	<p>Parzelle (Trutg) sei entweder auszuzonen oder mit einem Hochbauverbot zu versehen, um auch künftig ihren seit Jahrhunderten bestimmten Zweck zu erfüllen.</p> <p><i>[Hinweis: Liste mit über 116 Unterschriften liegt der Stellungnahme bei]</i></p>	<p>Bedeutung als Wegverbindung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historische (und weiterhin aktuelle) Bedeutung der Parzelle als Weg und Viehtrieb aus dem Dorf in Richtung Ladir, Maiensässe und Alp Dadens. - Bedeutung des Wegs für die Bewohner der Quartiere Giaus Sura, Manduns und Bigneras als Verbindung zwischen den Quartieren und zur Talstation, als Durchgangsweg für Wanderungen oder als Abkürzung für Skifahrer im Winter. - Bedeutung als Zugangsweg in die Quartiere Manduns und Giaus sura im Falle eines Ereignisses (Brand, Unwetter) und Unpassierbarkeit der Via Dual - Bei Totalsanierung der Via Manduns/Via Dual müsste Parzelle Trutg allenfalls als Ausweichstrasse genutzt werden können. <p>Reduktion Bauzonengrösse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauzone ist gemäss Kanton überdimensioniert, Reduktion WMZ ist erforderlich. - Gemäss Konzept handelt es sich bei Parzelle 39 um ein schwierig überbaubares Gebiet (Parzellenform, Gelände, über das Grundstück verlaufender Wanderweg). - Gemeinde, weitere öffentliche Körperschaften und Private verfügen über genügend Baulandreserven. Überbauung von Parz. 39 ist nicht prioritär. - Überbauung Parzelle 39 würde rechtlich angefochten und zu Verzögerungen führen. <p>Ideenstudien ETH-Studenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept G. A. Caminada für das Quartier Manduns kann auf die Überbauung der Parzellen 54 und 55 redimensioniert werden. - Die Verdichtung gemäss Vorschlag G.A. Caminada auf einer einzigen Parzelle in einem sonst fertig überbautem Quartier lässt sich so nicht rechtfertigen. - Vorgeschlagene Terrassenhäuser würden das dortige Quartier in eine Sackgasse verwandeln. 	<p>Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt B).</p>
5	14	39	<p>Vorschlag für die Aufwertung der Parzelle (Trutg) sei zu prüfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trutg macht vernachlässigten Eindruck, hat aber grosses Aufwertungspotenzial (Aussicht, Besonnung, historische Bedeutung). - Projektskizze für die Aufwertung des Parzelle 39 mit folgenden Elementen: Parkbänke, Bepflanzung, Anpassung Wegverlauf (sanftere Steigung), Wiederherstellung der ehemaligen Trockensteinmauer. Funktion eines Eingangsportals in das Dorf. 	<p>Gerne nimmt der Vorstand die eingebrachte Idee zur Kenntnis.</p> <p>Im Falle einer Freihaltung der Parzelle 39 wäre eine Aufwertung im Sinne des Vorschlags in Betracht zu ziehen.</p>

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
C. Freihaltung siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume im Ortskern					
6	15-18	94	Auf Zuweisung der Parzelle 94 zum Grün- und Freiraum sei zu verzichten. Die Pläne seien entsprechend anzupassen.	<ul style="list-style-type: none"> - Charakter der Grünfläche hat sich komplett gewandelt. Einstmalige Grünfläche wurde durch Bebauen der umliegenden Grundstücke massiv verkleinert. Wert der kleinen, neu angedachten Grünzone ist in Frage zu stellen. - Schränkt Möglichkeiten einer Überbauung und anderweitigen Nutzung der Parzelle (z.B. als Garage, Gartenhäuschen) ein und hat grossen Einfluss auf den künftigen kommerziellen Wert dieser Parzelle. - Fehlende Gleichbehandlung gegenüber Nachbarn, wenn Grundstück mit Einschränkung belegt wird und z.B. Bau einer Garage verunmöglicht wird. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C).
7	19	-	Das Konzept bezüglich Grün- und Freiräume im historischen Dorfkern sei nochmals zu überarbeiten und in Einklang mit dem Grundprinzip des verdichteten Bauens gegen innen gemäss Art. 1 RPG zu bringen.	<ul style="list-style-type: none"> - RPG verlangt haushälterischen Umgang mit Boden, indem Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen mobilisiert werden, d.h. Baulücken füllen und Siedlungen verdichten. - Widerspruch zum Grundprinzip der Siedlungsentwicklung nach innen. Einerseits strebt man eine verdichtete Bauweise gegen innen an und andererseits sollen Grünflächen im Dorfkern erhalten bleiben. Es wäre falsch, solche Flächen prinzipiell unter Schutz zu stellen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb es mitten im Dorf mehreren grossen Grünflächen bedarf. - Die im KRL vorgesehene Entwicklung wird diesen Grundsätzen nicht ausreichend gerecht. Gerade in der Dorfzone sollte die Nutzung noch optimiert werden. Grünflächen stehen dem nicht zwingend entgegen. Verfolgt man das Grundprinzip des RPG aber konsequent, sollten solche Flächen eher am Siedlungsrand liegen und nicht im Dorfkern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C). - Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG ist die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Für die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen spielt der Freiraum eine wichtige Rolle. - Die Freihaltung von Grün- und Freiräumen innerhalb des historischen Dorfkerns ist ein wesentliches Element, um diesen gesamtheitlich zu erhalten und zu pflegen. - Die Massnahme trägt dadurch zur Sicherung der Ortsbild- und Wohnqualität bei.
8	19	240	Hinweis:	<ul style="list-style-type: none"> - Eine zukünftige Überbauung der Grünfläche wäre nicht mehr möglich. Man würde verhindern, dass auf Pz. 240 dereinst ein Mehrfamilienhaus zu stehen kommt, welches die Ansiedlung weiterer Familien im Dorfkern ermöglichen würde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C). - Es handelt sich um einen der grössten und am besten erhaltenen Grünräume innerhalb des historischen Dorfkerns, der exemplarisch für die Kombination aus Haus, Hof und Garten steht. - Abbruch des bestehenden Stalls und Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus wären unter den rechtskräftigen Bestimmungen (Lage in Ortsbildschutzbereich) nicht möglich.

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
9	20	93	Auf Zuweisung der Parzelle 93 zum Grün- und Freiraum sei zu verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> - Zuweisung zu Grün- und Freiraum schränkt Möglichkeiten einer Überbauung und anderweitigen Nutzung der Parzelle (z.B. als Garage, Gartenhäuschen) erheblich ein und hat grossen Einfluss auf den künftigen kommerziellen Wert dieser Parzelle. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C).
10	21		Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - Unbebaute Baulandparzellen von Zweitwohnungsbesitzern, welche zwecks Erhaltung der freien Aussicht gekauft wurden, sollen zuerst ausgezont werden. - Es gibt unbebaute Parzellen oder Teilparzellen, wo die Ausnützungsziffer verkauft wurde. Im Moment können auf solchen Parzellen keine Wohnungen realisiert werden. Diese sollten aufgeführt werden und als Freihaltezone dienen. - Nicht nachvollziehbar, warum Gemeindevorstand den Vorschlag einbringt, bisherige Baulandparzellen im Privatbesitz auszuscheiden und im Gegenzug Landwirtschaftszonen neu als Bauland einzuordnen. Es wurden auch keine Parzellen der Politischen-, Bürger- oder Kirchgemeinde aus der Bauzone gestrichen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C) - Die im KRL aufgezeigten Ziele und Strategien beruhen auf planerischen Überlegungen bzw. auf den zentralen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Es geht um die Frage, wie Falera als Gemeinde bzw. als Wohn-, Arbeits- und Tourismusort attraktiv bleiben kann. Die Eigentumsverhältnisse spielen bei diesen planerischen Überlegungen grundsätzlich keine Rolle. - Bei der im KRL angedachten Erweiterung in Giaus geht es darum, Rahmenbedingungen für das ansässige Gewerbe zu schaffen, damit sich dieses massvoll weiterentwickeln kann. Die Sicherung der siedlungsgliedernden Grün- und Freiräume erfolgt mit dem Zweck der Sicherung der Wohn- und Ortsbildqualität. Es besteht somit kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen diesen beiden Massnahmen bzw. es liegt kein Widerspruch vor.
11	21, 22	331, 332	<p>Auf Zuweisung der Parzelle 332 zum Grün- und Freiraum sei zu verzichten.</p> <p>Aufgrund der guten Wohnlage dieses Grundstücks sei der Bereich „Unüberbaute Bauzonen konsequent mobilisieren“ auf der ganzen Fläche östlich des Grundstücks Nr. 331 festzulegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sinnvolle Entwicklung und Neuüberbauung der Parzellen würde verunmöglicht. Enkel könnten künftig nicht in Falera wohnhaft bleiben bzw. könnten sich nicht in Falera in selbstbewohnten Wohneigentum niederlassen. - Reduktion überdimensionierter Bauzonen hat am Rand des Siedlungsgebietes zu erfolgen und nicht in Dorfzentren. Auszonung widerspricht Zielsetzungen des Raumplanungsrechts. Auszonung Grundstücks führt dazu, dass Parzellen am Dorfrand überbaut werden müssen und Siedlungsgebiet ausgedehnt wird. - Schaffung Grün- und Freiraum auf Pz. 332 trägt weder zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes noch der Gliederung von Siedlungsgebieten bei. Es ist auch keine Aussichtsfläche freizuhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C). - Es werden alle Grundstücke oder Teilstücke, welche sich für eine Überbauung eignen und für die bauliche Entwicklung von Falera wichtig sind, mit der Verfügbarkeitsregelung versehen (konsequente Mobilisierung). Dieser Schritt erfolgt jedoch erst im Rahmen der Nutzungsplanung. Der zweite Antrag kann somit im Moment noch nicht behandelt werden.

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
				- Es ist nur den verschachtelten Eigentumsverhältnissen geschuldet, dass sie bis dato nicht wie die übrigen Parzellen entlang der Via Principala überbaut wurde. Es handelt sich somit nicht um einen siedlungsgliedernden oder historischen Grün- oder Freiraum.	
12	23	354	Auf Zuweisung der Parzelle 354 zum Grün- und Freiraum sei zu verzichten.	- Parzelle liegt weder im historischen Dorfkern noch grenzt er an diesen an. Daher hat diese einen ähnlichen Charakter wie beispielsweise die freien Parzellen im Gebiet Samun. - Projektstudie wurde begonnen, um möglichst dem Gedanken des verdichteten Bauens gerecht zu werden. Der aktuelle Zeitplan sieht vor, innerhalb der nächsten 3 Jahre zu bauen.	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C).
13	24	280, 281	Die Parzellen 280/281 seien unverändert in der Dorf- und Bauzone zu belassen.	- Liegenschaft mit Haus «Blumenthal Riedi» hat keine Parkierungsmöglichkeiten. Je nach Strategie für dieses geschichtsträchtige Haus ist sehr gute Erschliessung mit Parkierungs- bzw. Garagierungsmöglichkeit unumgänglich. - Auf Grundstück Nr. 281 wäre dies einfach zu realisieren. Bedingung ist, dass das Grundstücke Nr. 280 und 281 in einer entsprechende Zone verbleiben, welche die Weiterentwicklung des Hauses nicht verunmöglicht bzw. verhindert.	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C).
14	25	357	Entschädigung für die Umzonung von Parzelle 357 in eine Grünzone sei bekanntzugeben.	- Grundsätzliches Einverständnis mit Einstufung der Parzelle Nr. 357 als Frei- und Grünraumzone. Mit Freihaltung Parzelle wird wesentlicher Beitrag für Erhaltung und Aufwertung des Dorfbildes geleistet. - Entsprechende Ersatzentschädigung sei bekanntzugeben. An der Orientierungsversammlung wurde bezüglich der Entschädigung keine konkrete Aussage gemacht. Parzelle dient als finanzielle Sicherheit im Alter, auf eine gerechte Entschädigung angewiesen.	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C). Aufgrund des Verzichts auf die Bezeichnung von Grün- und Freiräumen erübrigt sich die Frage der Entschädigung. Es sei jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Verfahren betreffend allfällige Entschädigungen infolge materieller Enteignung sich nach dem kantonalen Recht richtet und erst nach Abschluss der neuen Ortsplanung (Zonenpläne und Baugesetz) erfolgt.
15	28		Frage:	- Was bedeuten die Grün- und Freiräume im historischen Dorfkern? Werden die Parzellen, welche heute in der Bauzone sind in einer Grünzone zugewiesen? Was ist der Hintergedanke dieser Darstellung?	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt C) sowie Beantwortung des Antrags 7.

D. Baulandmobilisierung

16	27, 29		Im KRL und im Rahmen der Ortsplanungsrevision seien keine Bauverpflichtungen	- Eigentumsfeindliche Formulierungen sollen nicht aufgenommen werden.	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt D).
----	--------	--	--	---	---

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
			vorzusehen oder lediglich für die Parzellen der öffentlichen Hand.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 19 KRG <i>können</i> die Gemeinden Bauverpflichtungen anordnen, sie <i>müssen</i> aber nicht. Es besteht zudem kein öffentliches Interesse, welche solche Massnahmen rechtfertigen würde. - langjährigen Landbesitzern soll mit Artikel 19 KRG nicht das Messer an den Hals gehalten werden. Eindruck der Erpressung/Enteignung. 	
17	28		Frage:	<ul style="list-style-type: none"> - Hat die Mobilisierung der unüberbauten Parzellen wirklich so rasch zu erfolgen? 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt D).
18	26	543, 544	Auf das Versehen der kleinen Baulücken am Dorfrand mit einer Bauverpflichtung sei zu verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> - Der KRL hält fest, dass die Parzellen, die aktuell mit einer Bauverpflichtung vorgesehen sind für den Erstwohnungsbau für Einheimische nicht geeignet sind, da sie mehrheitlich in Zweitwohnungsquartieren liegen. Auf diese Massnahme, diese Parzellen mit einer Bauverpflichtung zu versehen, sei zu verzichten, da sie den Zielen des KRL zuwiderlaufen - Die kleinen Baulücken am Dorfrand mit einer Bauverpflichtung zu versehen ist nicht geeignet, die Entwicklung im übergeordneten Sinn voranzutreiben. Das Vorgehen vernachlässigt die übergeordneten Ziele der Raum- und Ortsbildentwicklung. Es fehlt m.E. eine gesetzliche Grundlage zur Festlegung einer Reihenfolge von Auszonungen und/oder Bauverpflichtungen. 	<p>Siehe Kapitel 1, Punkt D.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aussage ist nicht korrekt. Falera kennt noch keine Bauverpflichtung, die Festlegung erfolgt erst im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision. - Das RPG gibt den Rahmen vor. Schlussendlich sind jedoch planerische Überlegungen bzw. die Ziele und Grundsätze der Raumplanung ausschlaggebend. - Die Festlegung der Bauverpflichtung erfolgt konsequenterweise für alle Parzellen oder Parzellenteilstücke, welche sich sinnvoll überbauen lassen. So auch für die Parzellen am Dorfrand.
19	26			<ul style="list-style-type: none"> - Um den Zielen des KRL zu entsprechen seien folgende Massnahmen vorzusehen: Priorität 1: Vertragliche Bauverpflichtungen für unternutzte Parzellen im Dorfkern. Priorität 2: Nutzung der gemeindeeigenen Parzellen zur Dorfentwicklung. Bei einer zu grossen Bauzone seien die verhältnismässig grossen Parzellen auszuzonen. Für Auszonung in Frage kämen hierzu die Parzelle 39 ebenso wie 146, 54 und 55. Priorität 3: Bauverpflichtungen für Parzellen am Dorfrand, wobei zur zeitlichen Staffelung eine Etappierung vorzusehen ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zu Priorität 1: Eine solche Massnahme erscheint aus verschiedenen Gründen nicht zielführend (siehe Beantwortung Antrag 20 unten). - Zu Priorität 2: Die angesprochene Nutzung der gemeindeeigenen Parzellen zur Dorfentwicklung entspricht der im KRL vorgesehenen Massnahmen. - Zu Priorität 3: Eine zeitliche Staffelung ist nicht sinnvoll. Es geht in der Ortsplanungsrevision darum, die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, damit die Gemeinden dereinst ein Kaufrecht ausüben könnte. Die Festlegung der Bauverpflichtung erfolgt daher konsequenterweise für alle Parzellen oder

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
					Parzellenteilstücke, welche sich sinnvoll überbauen lassen.
20	26		Es seien Bauverpflichtungen für unernutzte Grundstücke (Ökonomiegebäude) vorzusehen (Art. 19g, Ziff. 2 KRG).	<ul style="list-style-type: none"> - Bau- und Nutzungsreserven bestehen innerhalb des Gemeindegebiets in unernutzten Ökonomiegebäuden, die auch mehrheitlich im Besitz von Einheimischen sind. Solche Nutzungen lassen sich ortsbildverträglich realisieren, wie der umgenutzte Stall auf Parzelle 1658 beim Volg zeigt. - Massnahme würde zweckmässig die qualitative Dorfentwicklung deutlich zielgerichteter fördern als Bauverpflichtungen von Baulücken am Dorfrand und damit der in Art. 19 festgehaltenen Förderung einer Politik, die den örtlichen Verhältnissen angepasst ist entsprechen. - Massnahme wurde bereits im Regierungsratsbeschluss zum Ortsplan 2016 vom April 2016 (Seite 6) aufgeführt, jedoch nicht umgesetzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ökonomiegebäude gehören zum bäuerlichen Erbe Faleras und sind ein wichtiges Element des Ortsbilds. Auch wenn eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht ausgeschlossen ist, soll die Wohnbauentwicklung nicht prioritär in den Ökonomiebauten erfolgen. Mit der vorgeschlagenen Massnahme würde diesbezüglich ein falsches Zeichen gesetzt. - In vereinzelt Fällen kann es dennoch Sinn machen, Bauverpflichtungen auch für Grundstücke mit bereits bestehenden Bauten vorzusehen (z.B. freistehende neuzeitliche Ställe, welche nicht mehr genutzt werden oder andere Brachen).

E. Bauzonenbedarf

21	21		Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einstufung des Kantons prognostiziert in der Gemeinde Falera eine Bevölkerungsstagnation. Diese Prognose ist überholt und soll mit den verantwortlichen Behörden nochmals besprochen werden. Im Moment findet ein grosser volkswirtschaftlicher Wandel statt und Themen wie Home Office, erhöhte Mobilität, Leben auf dem Land, hohe Lebenskosten in den Städten usw. erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum in Dörfern, welche so ideal wie Falera gelegen sind. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, warum muss die Bauzone überhaupt reduziert werden? 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt E).
22	28		Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - Für die zukünftige Bemessung der Bauzone (Grösse) wurde ein standardisiertes vorgegebenes Verfahren gewählt, welches einfach für alle Gemeinden angewendet wird. Die Bemessung basiert lediglich auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (1995–2020) und nicht mittels einer vertieften Auseinandersetzung der eigentlichen Probleme und Mechanismen in der Gemeinde Falera. - Die bestehenden Ställe sind überbaute Flächen mit Hochbauten, welche nicht als potenzielle Bauparzellen eingestuft werden dürfen. Diese Ställe können evtl. noch jahrelang als Lager usw. benutzt werden. Es wird in den Städten auch nicht nach Büros, Gewerberäume und Lagergebäude unterschieden und gesagt, dass diese als potenzielle Parzellen für Wohnbauten klassiert werden müssen. - Aus meiner Sicht muss Falera zurzeit weder ein- noch auszonen. Es sind in der Zwischenzeit bereits einige Neubauten in Ausführung und einige Bauten sind in Planung, welche in den nächsten 3-5 Jahren realisiert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeindeversammlung Falera hat am 25. Juni 2015 (d.h. nach Inkrafttreten der RPG-Revision) die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die Regierung hat die Vorlage – so weit zum damaligen Zeitpunkt bereits möglich – im Lichte des neuen RPG beurteilt. - Zum Zeitpunkt des RB im Jahr 2016 lag weder der kantonale Richtplan Siedlung (vom Bundesrat im April 2019 genehmigt) noch das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (seit 1. April 2019 in Kraft) vor. Somit waren zum damali-

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
				<ul style="list-style-type: none"> - Die letzte Zonenplanung von Falera datiert aus dem Jahre 2016 – also ist diese nur 6 Jahre alt. Die Ortsplanung wird grundsätzlich für eine Periode von 15-20 Jahre erstellt. So ist auch eine Rechtssicherheit für den Bürger/Eigentümer gegeben. 	<p>gen Zeitpunkt entscheidende Rahmenbedingungen bezüglich der RPG-Umsetzung auf kantonaler und kommunaler Stufe noch nicht geklärt. Namentlich hinsichtlich der Bedarfsherleitung bestanden noch grundsätzliche Fragen (Methodik, Wahl des Szenarios u.a.).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der geschilderten Ausgangslage ist festzuhalten, dass die von der Regierung im Jahr 2016 genehmigte Nutzungsplanung noch nicht den Anforderungen des RPG entsprach resp. nicht RPG-konform war. Eine solche ist erst dann erreicht, wenn die Gemeinde die gemäss Richtplan und KRG auferlegten Aufgaben erfüllt hat und den Nachweis erbracht hat, dass sie über korrekt dimensionierte Bauzonenreserven verfügt und auch Massnahmen für die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven erbracht hat. D.h. nach Beschluss der revidierten Ortsplanung durch die Bündner Regierung.

F. Umgang mit hoher Nachfrage nach Zweitwohnungen

23	28		Fragen zur Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes:	<ul style="list-style-type: none"> - Zweitwohnungsinitiative hat Ziel in Falera massiv verfehlt. Erhoffte Eindämmung der Bautätigkeit hat sich nicht eingestellt. Noch vorhandene Parzellen werden von Auswärtigen und sehr finanzkräftigen Käufer erworben. Normalverdiener (Einheimische) kann sich keine Liegenschaft resp. Parzelle in Falera erwerben. - Neue Wohnungen auf Pz. 31 (Manduns) und 518 (Samun) an sehr finanzkräftige Zuzüger verkauft. Käufer besitzen bereits eine altrechtliche Zweitwohnung in Falera. Durch Verlegung Steuerdomizils nach Falera können neu erstellte Erstwohnungen zu sehr hohen Preisen gekauft werden. - Wie gedenkt die Gemeinde resp. Kanton/Bund die Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften Zweitwohnungsgesetz durchzusetzen? - Was passiert mit Wohnung, wenn der Eigentümer aus beruflichen Gründen wieder umziehen muss? Wird die Wohnung behördlich versiegelt, damit eine Nutzung als Wochenende resp. Ferienwohnung ausgeschlossen werden kann? - Was passiert mit der Liegenschaft, wenn der Eigentümer stirbt? Die Erben haben plötzlich eine Liegenschaft und dürfen sie nicht nutzen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das angesprochene Thema ist wichtig und der Vorstand hat die Problematik erkannt (siehe letzter Punkt der Risiken in der SWOT-Analyse). Aus diesem Grund schliesst er die Möglichkeit einer Anwendung von Art. 9 ZWG (Umnutzung der Ställe zu Zweitwohnungen) derzeit prinzipiell aus. - Das Thema Änderungen und Sistierung der Nutzungsbeschränkungen sind in Art. 13 und 14 ZWG geregelt. Das ZWG kennt eine Härtefallklausel (siehe hierzu auch die Erwägungen in der Vollzugshilfe ZWG des Kantons). - Das Thema Beaufsichtigung des Gesetzesvollzugs ist in Art. 15 ff ZWG geregelt.
----	----	--	---	--	--

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
					<p>Im Kanton Graubünden sind die Gemeinden bzw. die Baubehörden im Zusammenspiel mit der Einwohnerkontrolle für die Beaufsichtigung bzw. Kontrolle zuständig.</p> <p>- Art. 12 ZWG gibt den Kantonen und Gemeinden die Möglichkeit, bei Bedarf Massnahmen zu ergreifen, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.</p>

G. Umnutzung Ställe

24	28		Frage zum Umgang mit alten Ställen.	- Die alten Ställe sind unser Kulturgut und sind für die Kernzone sehr wertvoll – das ist auch ein Teil unseres Dorfbildes. Zurzeit habe ich den Eindruck – die Ställe sollen am liebsten rasch umgenutzt werden und als Wohnraum dienen. Wollen wir das? Sollen alle Ställe möglichst schnell verschwinden?	Der gesamtheitliche Erhalt und die Pflege des historischen Dorfkerns sowie der Erhalt der wertvollen Ökonomiebauten sind im KRL bereits als Ziel genannt. Siehe die in der Massnahmentabelle unter C aufgeführten Massnahmen zur Sicherung der Qualität des Ortsbilds.
25	19	296	Hinweis:	- Überbauung mit drei Wohnungen geplant. Gemäss KRL wäre eine solche Überbauung wohl nicht mehr möglich, da Parzelle in den historischen Dorfkern mit gut erhaltenen, ortsbildprägenden Wohn- und Ökonomiegebäude fallen würde.	Aussage ist nicht nachvollziehbar.

H. Ideenstudien ETH-Studenten

26	21		Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - Am Standort, wo die «Casa Burgheisa» steht wird von der «Caminada Studie» ein mehrstöckiges Wohnhaus vorgeschlagen. So ein Bau würde unseres Erachtens für diesen Standort eine richtige «Blockade» darstellen. - Die Argumentation, wonach im Dorf Freihaltezone geschaffen werden sollen stellt ein Widerspruch dar, wenn die eingehend erwähnte Parzelle Nr. 332 als Freizone dienen soll, im Gegenzug das historische Gebäude der Casa Burgheisa mit Stall zubetoniert und das Ortsbild erheblich negativ beeinträchtigt wird. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt H).
27	28		Seiten 22 und 23 (Ideenstudien für die Bebauung öf-	- Projekte halten das Baugesetz der Gemeinde Falera in keiner Weise ein.	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt H).

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
			fentlicher Wohnbaureserven) seien ersatzlos aus dem Leitbild zu streichen.		Die Ausführungen und Illustrationen auf S. 22 und 23 werden angepasst, um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden.
28	22		Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - An der Via Principala findet sich allerdings gleichwohl ein einziger wichtiger siedlungsgliedernder Freiraum, nämlich auf der Parzelle Nr. 329 im Eigentum der Bürgergemeinde Falera. Für diesen Freiraum wird im angedachten KRL eine Projektidee für die Mobilisierung von Baulandreserven der öffentlichen Hand propagiert. - Es ist nicht nachvollziehbar weshalb am Standort der «Casa Burgheisa» von der öffentlichen Hand ein mehrstöckiges Gebäude geplant ist und in der Folge der ganze, an dieser Stelle freizuhaltende Raum, stark eingeengt wird. Gerade solche Freiräume erfüllen die Voraussetzungen von Art. 35 KRG bestens und müssten im Gegenteil freigehalten werden, damit ihre Freihaltung dem historischen Ortsbild etwas bringt. - Ausserdem ist es nicht zulässig und nicht angängig, Privatgrundstücke auszuzonen, damit die im Eigentum der öffentlichen Hand liegenden Grundstücke einer Überbauung zugeführt werden können. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt H).
29	28		Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - Es kann nicht sein, dass für die wenigen Parzellen in Falera Quartierpläne erstellt werden, um überdimensionierte Bauten zu erstellen. Die Studien der Architekturstudenten sind nach dem gültigen Baugesetz nicht realisierbar. - Die Gemeinde Falera hat seit den 1980er-Jahren immer das gültige Baugesetz umgesetzt. Plötzlich sollen die letzten 5-10% der Bauzone nach Lust und Laune überdimensionale Bauten erstellt werden. - Dimensionen der präsentierten Ideen sind nicht akzeptabel und passen weder in Form und Höhe zur Siedlungsstruktur von Falera. 	Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt H).

Weitere Themen

30	28	-	Kritik / Anregung	<ul style="list-style-type: none"> - Muss die Öffentlichkeit Grundstücke und Liegenschaften für attraktive Konditionen an wenige Einzelpersonen zur Verfügung stellen? Ist es für die Gemeinde Falera wichtiger strategische Parzellen zu «horten» oder sollen diese möglichst rasch überbaut werden? Hier ist grosse Vorsicht walten zu lassen. Nur mit einer zielführenden Strategie bleibt die Gemeinde Falera attraktiv für ALLE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Um als Wohngemeinde attraktiv zu bleiben und auch wichtige Versorgungseinrichtungen und soziale Einrichtung im Dorf aufrechterhalten zu können (z.B. KIGA/Schule), ist Falera auf ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen für Familien und Einheimische angewiesen. - Eine aktive Rolle der Gemeinde im Zusammenhang mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (Abgabe im
----	----	---	-------------------	--	--

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
					Baurecht, Vermietung) ist daher von öffentlichem Interesse.
31	21	1224	Hotelzone La Siala (Pz. 1224) sei nicht als «Beherbergungsprojekt mit warmen Betten» einzustufen.	<ul style="list-style-type: none"> - Parzelle galt bis anhin als Hotelzone und ist somit für die Erweiterung des Hotelbetten-Angebots vorgesehen. So wurde dies an der Gemeindeversammlung bewilligt. - Neu soll es als «Beherbergungsprojekt mit warmen Betten» eingestuft werden. Somit könnten diese Wohnungen sogar verkauft werden. Rechtliche Zulässigkeit wird in Frage gestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Erwägungen und Entscheide Gemeindevorstand (Kap. 3, Punkt I). - Ziel gemäss KRL ist die Förderung warmer Betten für Falera. Dafür kommen verschiedene Betriebsformen in Frage. - Die zonenrechtlichen Bestimmungen sind im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu überprüfen und allenfalls anzupassen. - Die Investoren haben als Grundlage für eine Verlängerung bzw. erneute Festlegung einer Hotelzone ein Betriebs- und Bewirtschaftungskonzept vorzulegen. Dabei wird die Investorenschaft glaubhaft nachzuweisen haben, dass sie beabsichtigt, in Davos Cantieni ein hochwertiges Beherbergungsprojekt mit warmen Betten realisieren zu wollen. - Die angepassten Zonenbestimmungen werden von der Gemeindeversammlung erneut zu beschliessen sein. - Das Verfahren für die Änderung der Grundordnung erfolgt gemäss Art. 47 ff KRG.
32	28	320	Plan sei mit beschneiter Skipiste bis ins Dorfzentrum zu ergänzen.	- Anbindung an Skigebiet prioritär zu behandeln.	- Die Skipiste ins Dorfzentrum wird bereits dargestellt, das Anliegen ist somit bereits berücksichtigt.
33	28		Bürgerhaus sei nicht als öffentliche Liegenschaft mit Wohnraumpotenzial einzustufen.	<ul style="list-style-type: none"> - Haus ist bereits heute bewohnt, es besteht kein Leerstand. - In diesem Objekt besteht kein weiteres Potenzial, auch im Hinblick, dass ein wertvolles Objekt nicht abgerissen werden kann. - Stall Bürgergemeinde und Liegenschaft Parz. 320 (Stall und Haus) sind für die Gemeinde Falera strategisch wichtige Objekte, welche vielleicht nicht unbedingt als Wohnbauten umgenutzt werden müssen. 	> KRL wird angepasst
34	28	-	Kommentare zu Plan	- Erschliessung/ Mobilität im Dorf wurde nicht vertieft untersucht. Auslegeordnung zur Erschliessung des Skigebietes und Erschliessung innerhalb des Dorfes wurde erwartet	- Inhaltlicher Schwerpunkt liegt beim Thema Siedlungsentwicklung (Umsetzung Vorgaben RPG und Richtplan).

Nr.	Stn.	Pz.	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Gemeindevorstand
				- Themen Transportanlage Richtung Skigebiet (ab welchem Standort), Skipisten beschneit bis ins Dorfzentrum, Ortsbus resp. neue Transportsysteme für die Zukunft, Verkehrserschliessung allgemein usw.	- Thema wird die Gemeinde in Zukunft weiter beschäftigen (siehe KRL-Massnahmen E/F).
35	28	135, 518	Plan sei zu aktualisieren (Wegfall Baulücken).	- Baulücken Pz. 135 und 518 gibt es nicht mehr.	Der Analyseteil des KRL wird zuhanden der Beschlussfassung auf Grundlage der neusten verfügbaren Daten (Einwohner, Beschäftigte, Überbauungsstand) aktualisiert.
36	28	-	Baugesetz sei zu überprüfen.	- Mit Länge, Breite und Höhe sind bereits drei Dimensionen definiert. Anschliessend kommt noch die ÜZ dazu, also eine 4. Dimension. Je nach Parzellengrösse und -form beissen sich die Definitionen gemäss Baugesetz gewaltig.	Vorstand nimmt sich dem Thema im Rahmen der Nutzungsplanrevision an.