



Sitzung vom

19. April 2021

Mitgeteilt den

22. April 2021

Protokoll Nr.

355/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Diese umfasst den Zonenplan 1:1000 Plaids. Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Flims die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 2. Juli 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Rodungsgesuch, umfassend Rodungsformular vom 29. Januar 2021, Kartenausschnitt 1:25 000 mit Rodung und Ersatz definitive Rodung vom Dezember 2019, Rodungsplan 1:1000 Flims Plaids vom 28. September 2020

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 4. Oktober 2019 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenabstimmungsbeschlusses vom 27. September 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Oktober 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Flims um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung bildet die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Wohn- und Pflegeheims „Plaids“. Im Einzelnen plant der Stiftungsrat des Wohn- und Pflegeheims die Realisierung von 15 zusätzlichen Alterswohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern. Das dem PMB beigelegte architektonische Vorprojekt sieht einen Anbau der Wohnungen an das bestehende Gebäude auf dem östlichen Teil der Parzelle Nr. 3812 vor. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine teilweise Rodung des sich auf dem Grundstück befindlichen Niederwaldes sowie eine Einzonung der betreffenden Fläche von ca. 376 m² erforderlich.

Derzeit befindet sich das Wohn- und Pflegeheim „Plaids“ in der Wohnzone B. Aufgrund des unbestrittenen öffentlichen Interesses am Betrieb von Wohn- und Pflegeheimen soll die Fläche des bestehenden Hauptgebäudes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont werden. Ebenso soll die Einzonungsfläche für den geplanten Erweiterungsbau der ZöBA zugewiesen werden.

Schliesslich wird der am 30. August 2011 erlassene und von der Regierung mit Beschluss vom 1. November 2011 (Prot. Nr. 990) genehmigte Arealplan "Plaids" aufgrund des im Jahr 2014 errichteten Wohn- und Pflegeheims obsolet. Er soll daher aufgehoben werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), mit dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Imboden übereinstimmt.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Plaids

1. Bedarf

Bei Neueinzonungen sind nebst den grundlegenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung die Anforderungen von Art. 15 und Art. 15a RPG zu erfüllen. Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn der Bedarf nach zusätzlichen Bauparzellen resp. Baumöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren selbst im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen nicht gestillt werden kann.

Die vorliegend geplante Erweiterung des Wohn- und Pflegeheimes erlaubt die Nutzung der bestehenden Infrastruktur. So sieht das Vorprojekt insbesondere eine gebäudeinterne Verbindung vor, welche für Dienstleistungen des Wohn- und Pflegeheims im Bereich der Grundbetreuung sowie für Serviceleistungen genutzt werden kann. Eine solche Verbindung zwischen dem bestehenden Bau und dem Erweiterungsbau ist nur auf der Ostseite möglich, da diese auf der Nordseite zu Konflikten mit der Erschliessungsstrasse und der topografischen Situation führen würde. Damit ist der Bedarf für die vorliegende Einzonung ausgewiesen.

2. Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst eine Einzonung von ca. 376 m², welche der Mehrwertabgabepflicht unterliegt. Mit Schreiben vom 19. Februar 2021 bestätigte die Gemeinde, dass sie nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses eine entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerin veranlagten

werde. Das hierfür erforderliche Bewertungsgutachten sei bereits beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) beantragt worden. Im Übrigen sei auch die Grundeigentümerin über das Vorgehen informiert und habe sich damit einverstanden erklärt.

Die genaue Höhe des Mehrwertes ist durch das AIB im Bewertungsgutachten festzulegen (Art. 19k Abs. 2 KRG). Die gestützt darauf zu bezahlende Abgabe wird erst mit der Veräusserung oder der Überbauung der Einzonungsfläche fällig (Art. 19n Abs. 1 KRG). Vom entsprechenden Abgabebetrag hat die Gemeinde 75 % in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern (Art. 19p Abs. 2 KRG). Die Gemeinde wird deshalb ersucht, das ARE über die Überbauung der Einzonungsfläche auf Parzelle Nr. 3812 sowie über die Rechnungstellung zu orientieren, damit der Kanton der Abgabepflichtigen den Kantonsanteil in Rechnung stellen kann (Art. 35l Abs. 2 und Art. 35m Abs. 4 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden; BR 801.110). Im Übrigen wird die Einzonung auf der Parzelle Nr. 3812 unter der Bedingung genehmigt, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt.

3. Baulandmobilisierung

Zur Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes drängen sich keine Bemerkungen auf, da es sich vorliegend lediglich um eine Einzonung eines Bruchteils der gesamten Parzelle Nr. 3812 handelt.

4. Rodung

Im vorliegenden Zonenplan 1:1000 Plaids wird eine Waldfläche (Niederwald) von ca. 376 m² eingezont. Dafür ist eine permanente Rodung der betroffenen Fläche erforderlich. Der Realersatz wird mit gleichwertigen Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgen.

Im Weiteren ist es notwendig, während der Bauphase im Bereich der Erschliessung ca. 233 m² Niederwald temporär zu roden. Diese Rodungsfläche wird an Ort und Stelle wiederhergestellt und bepflanzt.

Am 3. März 2021 hat das für die Rodung zuständige Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität die entsprechende Rodungsverfügung (Nr. 08/21) erteilt. Sie wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

E.

Aufhebung Arealplan 1:500 Plaids und Arealplanvorschriften

Der von der Regierung mit Beschluss vom 1. November 2011 (Prot. Nr. 990) genehmigte Arealplan 1:500 Plaids vom 30. August 2011 wurde im Hinblick auf den im Jahr 2014 realisierten Wohn- und Pflegeheim erlassen. Er kann somit aufgehoben werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Plaids** vom 27. September 2020 wird im Sinne der Erwägungen unter folgender Bedingung sowie mit folgenden Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 3812 im Umfang von ca. 376 m² wird unter der Bedingung genehmigt, dass die Gemeinde eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Amt für Raumentwicklung die Veranlagungsverfügung mitzuteilen (Art. 35k Abs. 3 KRVO).

Die Gemeinde hat nach Massgabe der Veranlagung gemäss lit. a hiervor im Falle der Veräusserung oder der Überbauung die Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 3812 die Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Amt für Raumentwicklung die entsprechende

Rechnungstellung mitzuteilen, damit dieses Amt der Gemeinde den Kantonsanteil (75 % des Abgabebetrags) in Rechnung stellen kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO).

- b) Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 3812 unterliegt nicht der Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG, da diese nur einen Bruchteil der gesamten Parzelle umfasst.

2. **Der Arealplan Plaids (Arealplan 1:500 Plaids und Arealplanvorschriften)**

vom 30. August 2011, genehmigt durch die Regierung mit Beschluss vom 1. November 2011 (Prot. Nr. 990), wird aufgehoben.

- 3. Die Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 3. März 2021 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
- 4. Der Gemeindevorstand Flims wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
- 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
- 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf
- Esther Casanova Raumplanung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
- Wohn- und Pflegeheim Plaids, Via Plaids 14, 7017 Flims Dorf
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung

B. Nur Regierungsbeschluss:

- Amt für Immobilienbewertung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern (unter Beilage der Akten)
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Rheintal/Schanfigg, Herr Matthias Kalberer, Reichenauerstrasse 61, 7015 Tamins



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin