



Sitzung vom
15. März 2022

Mitgeteilt den
17. März 2022

Protokoll Nr.
231/2022

Gemeinde Flims

OP-Teilrevision "Buswendeplatz, Fidaz"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 15. Juni 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 30. April 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenabstimmungsbeschlusses vom 13. Juni 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 25. Juni 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 22. Juni 2021 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 der geplante Bau eines Buswendeplatzes bei der bestehenden Bushaltestelle "Pinut" in Fidaz. Mit dieser Anlage kann künftig nicht nur der Shuttlebus Flims – Bargis, sondern auch der Ortsbus von Falera die Bushaltestelle "Pinut" bedienen und dort wenden. Mit der Verlängerung der Ortsbuslinie bis nach Fidaz "Pinut" kann der motorisierte Individualverkehr im Dorf Fidaz reduziert werden. Im gleichen Zug wird die Bushaltestelle hindernisfrei gebaut, um den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG; SR 151.3) gerecht zu werden. Im Weiteren wird der Weiterbetrieb der im Jahr 1975 erstellten Milchseilbahn gesichert, welche in den nächsten Jahren erneuert resp. ersetzt werden soll.

Zur Realisierung der genannten Bauvorhaben werden im Zonenplan der südliche Bereich der Parzelle Nr. 2336 (ca. 866 m²) von der Zone übriges Gemeindegebiet und der südliche Bereich der Parzelle Nr. 2338 (ca. 973 m²) von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Total ca. 1838 m²) eingezont. Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) wird die geplante "Bushaltestelle/Buswendeplatz" mit einem Symbol auf der Parzelle Nr. 2338 festgelegt. Ferner wird das im rechtskräftigen GEP fehlende Teilstück der bestehenden "Transportseilbahn (alpwirtschaftlich)" festgesetzt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, 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.

2. Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen. Gemäss KRIP-S, Kapitel 5.2.6 ist die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Gestützt auf Bedarfsüberlegungen und Konzepte der regionalen und kommunalen Versorgung ist die Lage und Grösse der ZöBA entsprechend zu überprüfen und zu optimieren. Sodann sind bei falsch gelegenen oder überdimensionierten ZöBA innerkommunale Verlagerungen, Umzonungen und Auszonungen vorzunehmen.

In der Gemeinde Flims lagen der Ausscheidung von ZöBA zu optimistische Entwicklungsaussichten zugrunde. Entsprechend der von der Gemeinde überprüften Übersicht Bauzonenkapazität vom 27. Januar 2020 verfügt die Gemeinde insgesamt über ca. 15 ha ZöBA von welchen aktuell rund 2,2 ha nicht überbaut sind. Der vorliegend geplante Buswendeplatz und die Erstellung einer hindernisfreien Bushaltestelle stehen jedoch im öffentlichen Interesse, womit die Ausscheidung einer ZöBA gerechtfertigt ist. Zudem wird der Raumbedarf für den Buswendeplatz über das Konzept 1:500 vom 11. Februar 2021 im Anhang des PMB begründet. Die beschlossene ZöBA-Einzonung kommt angrenzend an die bestehende Bauzone zu liegen und es stehen ihr keine überwiegenden Interessen entgegen. Zusammenfassend wird damit hinreichend belegt, dass für die vorgesehenen Nutzungen ein Bedarf besteht und diese im öffentlichen Interesse liegt. Im Übrigen ist die Standortgebundenheit offensichtlich gegeben; eine gleichwerte Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone fällt ausser Betracht.

Im Übrigen führt die Gemeinde im PMB (vgl. S. 4) aus, dass die strategische Ausrichtung der ZöBA-Flächen in der Gemeinde sowie deren bedarfsgerechte Ausgestaltung nicht im Rahmen einer projektbezogenen Planung erfolgen könne. Dieser Argumentation kann gefolgt werden. Die Gemeinde Flims hat folglich im Rahmen der anstehenden Siedlungsrevision die Lage und Grösse ihrer ZöBA entsprechend den

Vorgaben des KRIP-S und des regionalen Raumkonzepts zu überprüfen (vgl. Handlungsanweisung in Kapitel 5.2.6 des KRIP-S).

3. Siedlungsgebiet

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde im regionalen Richtplan überkommunal abzustimmen, sofern diese Erweiterungen oder Verlagerungen während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet.

Vorliegend geht es um eine materielle Erweiterung des Siedlungsgebiets im Umfang von 1838 m². Das Limit für das Erfordernis einer Richtplananpassung wird damit nicht überschritten. Die Gemeinde wird praxisgemäss angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim ARE anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz

1. Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Einzonungen unterliegen entsprechend den kantonalen Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG). Demnach sind Einzonungsflächen grundsätzlich mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung zu belegen (Art. 19b ff. KRG).

Sofern bei Einzonungen wie vorliegend keine Vereinbarung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des eingezonten Landes im Sinne von Art. 19b KRG vorliegt, gilt auto-

matisch die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG. Wenn der Bauverpflichtung nicht innert Frist nachgekommen wird, greifen die Sanktionen gemäss Art. 19d oder 19e KRG (Kaufrecht der Gemeinde oder Entlassung aus der Bauzone) ein. Der Gemeindevorstand hat zu veranlassen, dass das Grundbuchamt die Bauverpflichtungen im Grundbuch anmerkt.

2. Mehrwertabgabe

Das vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 beschlossene und am 1. April 2019 in Kraft getretene KRG enthält zudem auch Bestimmungen über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG).

Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG sind Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, von der Mehrwertabgabepflicht befreit. Darunter fallen insbesondere Einzonungen zur Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für die Bewilligung resp. Realisierung von Einrichtungen der Verwaltung, Bildung, Pflege, Gesundheit (Verwaltungsgebäude, Schulen, Pflegezentren, Spitäler und dergleichen). Auch die notwendigen Bauten und Anlagen für den öffentlichen Verkehr werden als öffentlich-rechtliche Aufgabe angesehen.

Die vorliegende Einzonung in die ZöBA im Umfang von ca. 1838 m² dient vorwiegend der Erstellung eines Buswendeplatzes und einer nach BehiG-konformen hindernisfreien Bushaltestelle (Parzellen Nrn. 2336 und 2338). Der Zweck liegt somit unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe, weshalb er gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen ist. Sodann kann die vorliegend eingezonte ZöBA ohne Auflagen bezüglich der Mehrwertabgabe genehmigt werden.

Das Grundstück Nr. 2336 befindet sich in Privateigentum, währenddessen das Grundstück Nr. 2338 im Eigentum der politischen Gemeinde Flims steht. Gemäss Beschluss des Bundesrats vom 10. April 2019 sind Verfügungen, in denen gestützt auf Art. 19i Abs. 5 KRG Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer vom Ausgleich von Planungsvorteilen befreit werden, die nicht Gemeinwesen darstellen, bei Einzonungen dem Bundesamt für Raumentwicklung zu eröffnen.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz vom 13. Juni 2022 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Eingabe der Umweltorganisationen

In der gemeinsamen Stellungnahme vom 10. August 2021 beantragen BirdLife Schweiz, Mountain Wilderness Schweiz, Pro Natura Graubünden, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und WWF Graubünden u. a. es sei auf eine ZöBA-Ausscheidung zu verzichten. In der Folge schloss die Gemeinde mit den genannten Umweltorganisationen am 17. November 2021 eine Vereinbarung ab. Gleichzeitig wurde die Stellungnahme zurückgezogen. Die Regierung nimmt von der Stellungnahme und der Vereinbarung Kenntnis.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz** vom 13. Juni 2021 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und Anweisungen genehmigt:

1.1. Anordnung zur Sicherstellung Verfügbarkeit (Bauverpflichtungen)

1.1.1. Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG

Für folgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG:

- a) Teileinzonung der Parzelle Nr. 2336: 866 m²
- b) Teileinzonung der Parzelle Nr. 2338: 973 m²

1.1.2. Anweisungen an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand Flims hat unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen gemäss Ziffer 1.1.1 hier-
vor im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 2336 und 2338 anzumerken.

1.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die Teileinzonungen auf den Parzellen Nrn. 2336 und 2338 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Buswendeplatz, Fidaz** vom 13. Juni 2021 wird genehmigt.
3. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
4. Der Gemeindevorstand Flims wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
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 Amtes für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Flims, 7017 Flims Dorf
- HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Region Imboden, Geschäftsstelle, Plaz 7, 7013 Domat/Ems
- Bundesamt für Raumentwicklung, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
- Hans Peter Aebi, Rötelstrasse 88, 8057 Zürich
- BirdLife Schweiz, Postfach, 8036 Zürich
- Mountain Wilderness Schweiz, Sandrainstrasse 3, 9007 Bern
- Pro Natura Graubünden, Ottostrasse 25, 7000 Chur
- Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstrasse 11, 9007 Bern
- WWF Graubünden, Oberalpstrasse 25, 7000 Chur
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin