

**Gemeinde Flims
Teilrevision Fidaz
Planungs- und Mitwirkungsbericht**



Chur, 15. Juni 2021

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Mobil 079 686 78 56

Alexanderstrasse 38
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Flims
Via dil Casti 2
7017 Flims Dorf

Kontaktperson	Martin Hug, Gemeindepräsident
Telefon	+41 81 928 29 29
E-Mail	martin.hug@gemeindeflims.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung
Alexanderstrasse 38
7000 Chur
Esther Casanova, Silvan Pleisch

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
-----------------------	-----

1	Ausgangslage	1
2	Projektvorhaben	2
3	Umsetzung	3
4	Mehrwertabgabe	4
5	Ablauf	5
6	Verfahren	5
6.1.	Vorprüfung	5
6.2.	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
6.3.	Beschluss Urnenabstimmung	6
6.4.	Genehmigung durch die Regierung	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan	1
Abbildung 2: Luftaufnahme Situation Haltestelle Pinut	2
Abbildung 3: rechtskräftiger Zonenplan vor der Umzonung in die ZöBA mit Symbol Buswendeplatz	3

Beilagen

- Publikation Mitwirkungsaufgabe
- Botschaft und Resultat Urnenabstimmung
- Publikation Beschwerdeaufgabe
- Konzept Buswendeplatz 1:500 (Casutt Wyrsh Zwicky)

1 Ausgangslage

Fidaz ist eine langgestreckte Siedlung etwa 2 km oberhalb von Flims gelegen. Sie ist über eine kantonale Verbindungsstrasse erschlossen, die stellenweise sehr schmal ist und ein Kreuzen nicht überall zulässt. Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten bestehen am Waldrand beim Beginn der Fahrverbotsstrecke nach Bargis sowie bei der Haltestelle Pinut. Weitere einzelne Parkierungsmöglichkeiten bestehen zwischen den Haltestelle Pinut und Waldrand.

Der Shuttlebus von Falera verkehrt im Halbstundentakt bis Fidaz Dorf, wo er wendet. Die Haltestelle Pinut wird durch diesen Bus nicht bedient.

Der Shuttlebus von Flims Post nach Bargis verkehrt je nach Jahreszeit im Stundentakt.

Der Wendeplatz Fidaz Dorf ist sehr eng und in drei Zügen inkl. einer Rückwärtsfahrt befahren werden.

In Fidaz Pinut beginnen die Wanderwege nach Spalegna – Foppa (Höhenweg) und Bargis sowie der Zugang zum Klettersteig Pinut. Auch ein Wanderweg in den Uaul da Fidaz oder zur Ruine Belmont lässt sich von hier aus erreichen.

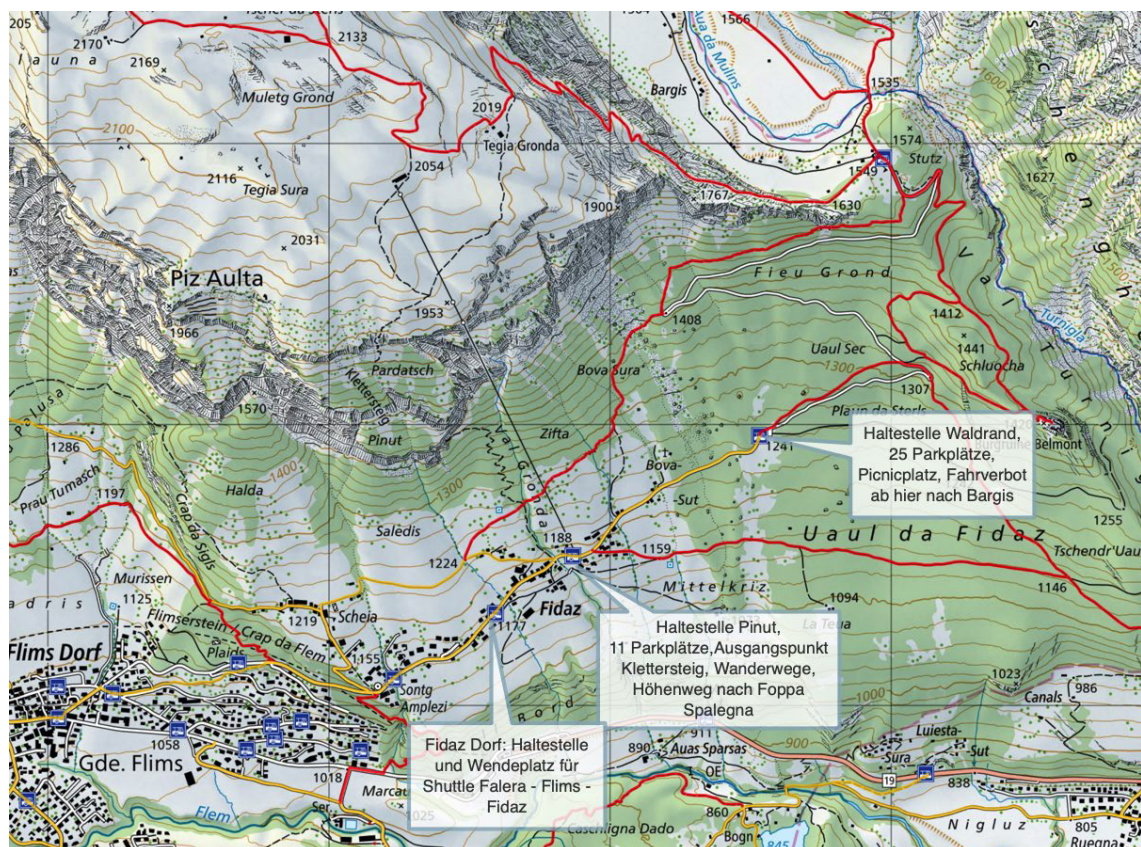


Abbildung 1: Übersichtsplan

2 Projektvorhaben

Das Ziel ist, dass der Shuttlebus von Falera nicht in Fidaz Dorf sondern in Fidaz Pinut wendet, das etwa 400m entfernt liegt. Dazu braucht es einen Wendeplatz für den Bus. Aufgrund der engen Strassenverhältnisse in Fidaz Dorf soll der Autoverkehr nach Fidaz eingeschränkt werden, indem das Busangebot ausgebaut wird. Eine zentrale Parkierungsmöglichkeit besteht im Stennazenter in Flims, wo sich auch die gleichnamige Bushaltestelle befindet. Die Besucher sollen, sofern sie mit dem privaten Auto anreisen, dieses im Parkhaus Stenna abstellen und da auf den Shuttlebus nach Fidaz Pinut umsteigen, wo sich der Zugang zum Klettersteig oder der Einstieg zu den Wanderwegen befindet. Damit kann die Verkehrssituation in Fidaz beruhigt werden. Gleichzeitig können die zahlreichen Gäste nach Fidaz transportiert werden. Ein Ausbau der Parkierungsmöglichkeiten in Fidaz kommt aus verschiedenen Gründen nicht in Frage:

- enge Platzverhältnisse, Kreuzen nicht überall möglich
- Ortsbild und Landschaft sind intakt und sollen nicht durch eine Parkierungsanlage beeinträchtigt werden.
- Verkehrsaufkommen soll nicht erhöht werden

Ausserdem soll mit der Verlängerung der Linie Falera – Laax – Fidaz Shuttle bis zur Haltestelle Pinut der Zugang zum Klettersteig und zu den Wanderwegen (Höhenweg nach Foppa) direkt angefahren werden.



Abbildung 2: Luftaufnahme Situation Haltestelle Pinut

Die Erstellung einer mit dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) konformen Bushaltestelle mit Wendeplatz ist am Standort des bestehenden Wendehammers in Fidaz Dorf nicht möglich. Die Platzverhältnisse sind zu eng und bedingt durch das Rückwärtsfahren beim Wenden die Anfahrt der Haltekante zu wenig treffsicher möglich. Am Standort der Haltestelle Pinut, die jetzt als Fahr-

bahnhaltestelle funktioniert ohne Wendemöglichkeit, ist die Erstellung der Wendeschleife ebenfalls nicht möglich, weil die Zufahrt zur Milchseilbahn (Vieh- und Materialtransport) aus betrieblichen Abläufen uneingeschränkt gewährleistet sein muss. Gelingt es jedoch, die Wendeschleife mit Haltestelle auf Parzelle 2338 zu erstellen, ist die BehiG-konforme Realisierung sichergestellt.

Die Milchseilbahn führt seit den 1950er Jahren als Transportseilbahn auf die Alp Flimserstein (Tegia Gronda). Die Bahn hat eine Länge von 1.4km und überwindet eine Höhendifferenz von 870m. Sie wurde 1975 erbaut und dient dem alpwirtschaftlichen Transport, beispielsweise von Vieh, Material und Milch. Die Kabine fasst für die alpwirtschaftliche Nutzung 8 Personen. Für den touristischen Transport ist die unentgeltliche Beförderung von max. vier Personen gestattet. Der Weiterbetrieb der Milchseilbahn ist im land- und alpwirtschaftlichen Interesse und soll längerfristig gesichert werden. Ob dazu zu einem späteren Zeitpunkt eine Neuanlage erstellt werden und in wie fern diese auch untergeordneten touristischen Zwecken dienen soll, ist Gegenstand von gemeindeinternen Abklärungen.

3 Umsetzung

Zur Umsetzung des Vorhabens wird eine Teilrevision Buswendeplatz Fidaz vorgelegt:

- Zonenplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

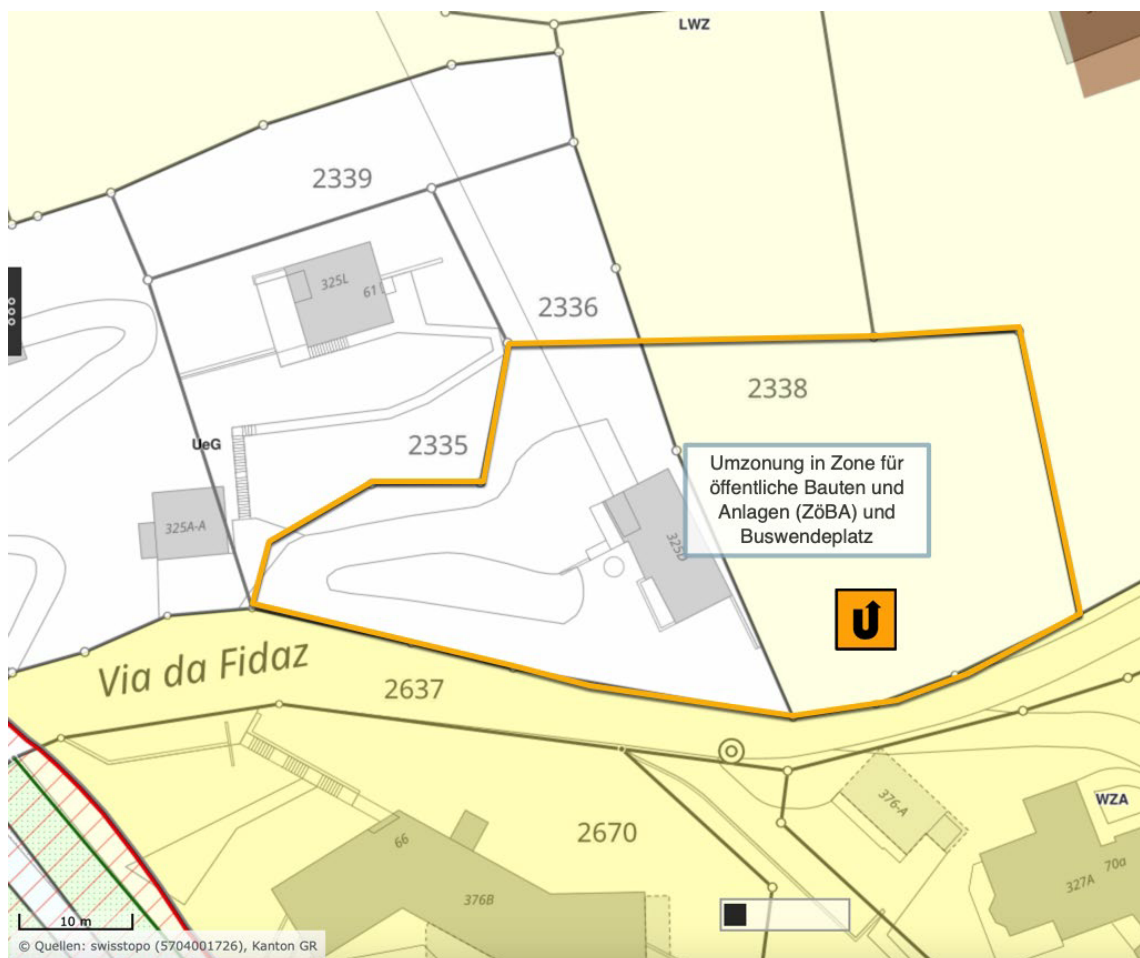


Abbildung 3: rechtskräftiger Zonenplan vor der Umzonung in die ZöBA mit Symbol Buswendeplatz

Im Zonenplan wird eine Fläche von 1838 m² der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Fläche befindet sich in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet, liegt allerdings direkt angrenzend an eine Bauzone. Bezüglich der Parzelle 2336 befindet sich ein Parkplatz mit 11 Abstellplätzen, die Bushaltestelle sowie die Talstation der Milchseilbahn auf diesem beinahe vollständig versiegelten Grundstück. Die Teilfläche der Parzelle 2338 wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Im Generellen Erschliessungsplan wird das Symbol «Bushaltestelle/Buswendeplatz» auf dem Grundstück Nr. 2338 dargestellt. Damit soll verdeutlicht werden, dass die Umzonung in die ZöBA zweckgebunden für die Realisierung der Bushaltestelle und des Buswendeplatzes auf den Parzellen 2335 und 2338 erfolgt. Die bestehende, aber auf Höhe der Parzelle 2339 endende Festlegung «Transportseilbahn (alpwirtschaftlich)» wird bis zur tatsächlichen Talstation der Transportseilbahn verlängert.

Die Frage einer allfälligen Kompensation der ZöBA-Fläche wird im Rahmen der Gesamtüberprüfung der Bauzone (Stichwort Umsetzung RPG1) geklärt. Die strategische Ausrichtung der ZöBA-Flächen gemeindeweit und die bedarfsgerechte Ausgestaltung kann nicht im Rahmen einer projektbezogenen Planung definiert werden, weshalb vorliegend darauf verzichtet wird.

Mit der Zuweisung der zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Siedlungsgebiet um 1838 m² vergrössert. Erweiterungen des Siedlungsgebietes bis 1 ha möglich sind, ohne diese vorgängig im regionalen Richtplan Imboden eintragen zu lassen. Die entsprechenden Erweiterungen werden während der gesamten kommenden Planungsperiode von 15 Jahren aufsummiert betrachtet. Die Gemeinde Flims plant vorgängig zur anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden projektorientierten Teilrevision um 1838 m² und mit der ebenfalls projektorientierten Teilrevision «Erschliessung UNESCO Welterbe Sardona» um ca. 4720 m² zu erweitern. Mit einem Total von 6560 m² ist damit kein vorgängiger Eintrag im regionalen Richtplan Imboden notwendig. Nachgelagert ist das Siedlungsgebiet auch im kantonalen Richtplan anzupassen.

4 Mehrwertabgabe

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümer, deren Grundstücke einzont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand
2336	Einzonung 866 m ²
2338	<u>Einzonung 973 m²</u>
Gesamtfläche ZöBA	1838 m ²

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet.

Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Gemäss KRG Art. 19p fliessen 75 Prozent der Erträge der kantonalen Mindestabgabe von 30% in den kantonalen Fonds. Die übrigen 25 Prozent fliessen in den kommunalen Fonds.

Die Umsetzung des eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) bis 2023 ist eine öffentlich-rechtliche Aufgabe der Gemeinden, welche vom Kanton finanziell unterstützt wird. Daher kann für die vorliegende Einzonung für die Erstellung des Wendeplatzes mit behindertengerechten Bushaltestelle auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet werden.

5 Ablauf

Die Planung ist in folgenden Schritten abgelaufen:

Februar 2021	Abklärungen Vorhaben, Ausarbeitung Entwürfe
Februar 2021	Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung
19.2.-22.3.21	öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
13. Juni 2021	Beschluss Urnenabstimmung
25. Juni 2021	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
2021	Genehmigung Regierung

6 Verfahren

6.1. Vorprüfung

Laut Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton einen Entwurf der genehmigungspflichtigen Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht und allfälligen weiteren Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen. In diesem Sinne wurde die vorliegende Teilrevision dem Kanton im Februar 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 30. April 2021 nahm das Amt für Raumentwicklung zur Teilrevision Stellung. Die Rückmeldung betraf die Themen Plandarstellung und Formelles, Bauzonengrösse und Bedarf, Erweiterung der Siedlungsgebietes, Mehrwertabgabe und Baulandverfügbarkeit sowie die

Zonierung als Zone für öffentlichen Bauten und Anlage. Die Rückmeldungen der Vorprüfung flossen in die Überarbeitung der Teilrevision ein.

6.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zu informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen vom 19. Februar 2021 bis zum 22. März 2021 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Innerhalb der Auflagefrist sind keine Eingaben eingegangen.

6.3. Beschluss Urnenabstimmung

Der Zonenplan und der Generelle Erschliessungsplan wurden am 13. Juni 2021 durch die Urnenabstimmung mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 87 Prozent beschlossen.

Nach der Beschlussfassung erfolgt die Beschwerdeaufgabe ab dem 25. Juni 2021. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

6.4. Genehmigung durch die Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung entscheidet. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

15.06.2021/ Ca, Ple