



Sitzung vom

6. Februar 2024

Mitgeteilt den

7. Februar 2024

Protokoll Nr.

99/2024

Gemeinde Flims

OP-Teilrevision "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona"

2. Phase

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1000 / 1:5000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" und einen Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:1000 / 1:10 000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona".

Die öffentliche Bekanntgabe des genannten Gemeindebeschlusses gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 25. Juni 2021. Gegen diese Planung ging am 16. Juli 2021 eine Planungsbeschwerde ein, welche koordiniert in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt wird.

B.

Mit Schreiben vom 1. September 2021 beantragte die anwaltlich vertretene Gemeinde Flims, das Genehmigungsverfahren für die angefochtene neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für den Bus-Hub (Parzellen Nrn. 288, 1603, 1604 und 4511) einerseits und das Genehmigungsverfahren für alle anderen am

13. Juni 2021 beschlossenen Planfestlegungen (Planung für die neue Seilbahn) andererseits sei zu trennen resp. getrennt durchzuführen. Sodann solle die Nutzungsplanung für die neue Seilbahn zeitlich prioritär, d. h. vorgezogen, genehmigt werden.

Aufgrund der nachgewiesenen Dringlichkeit des touristischen Vorhabens konnte diesem Begehren grundsätzlich entsprochen werden und die Nutzungsplanung im Hinblick auf die Seilbahnen vorgezogen behandelt werden.

Mit Beschluss vom 30. November 2021 (Prot. Nr. 1025/2021) genehmigte die Regierung die projektbezogene Planung für die "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona". Der Zonenplanausschnitt 1:1000 und der GEP-Ausschnitt 1:1000 sowie die Behandlung der Planungsbeschwerde wurde von der Genehmigung ausgenommen und auf eine zweite Phase verschoben.

Zwischenzeitlich liegen sämtliche Abklärungen vor und die am 13. Juni 2021 beschlossene Planung kann auch bezüglich der genannten und sistierten Planausschnitte 1:1000 beurteilt werden.

C.

Gegenstand der noch zu beurteilenden Revisionsvorlage

Im vorliegend zu beurteilende Zonenplanausschnitt 1:1000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" wurden im Bereich der Talstation in Flims Dorf punktuelle Anpassungen der Bauzonen vorgenommen um einerseits die korrekte Abgrenzung für die neue Talstation zu treffen und andererseits den geplanten unterirdischen Bus-Hub realisieren zu können. Dieser Bus-Hub soll in naher Zukunft neben der Talstation hindernisfrei erstellt werden, um den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG; SR 151.3) gerecht zu werden. Mit dem vorgesehenen Standort soll er Synergien zur touristischen Erschliessung schaffen und teilweise die beiden bestehenden Bushaltestellen "Flims Dorf, Post" und "Flims Dorf, Bergbahnen" ersetzen. Diese Bushaltestellen sollen in Zukunft vom öffentlichen Verkehr nicht mehr angefahren werden, weil die Vorgaben des BehiG nicht eingehalten werden können. Des

Weiteren bestehen Verkehrs- und Sicherheitsdefizite (steile Rampe mit Rutschgefahr, zusätzliche Verkehrsregelungen notwendig, Konflikt mit Parkausfahrt "Stenna Center"). Die Gemeinde möchte einen zentralen Bus-Hub realisieren, welcher sämtliche Verkehrsmittel (Postauto, Regionalbus, Wander- und Langlaufbus, Ortsbus Flims, Nightliner, Reiseautos, Hotelbusse und Taxis) in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Bergbahnen, dem Ortszentrum und dem "Stenna Center" inkl. Parkhaus an einem Knotenpunkt bündelt. Neben den optimalen Umsteigezeiten soll durch die Verlagerung der bestehenden Bushaltestellen eine markante Beruhigung der gesamten Fussgänger- und Verkehrstechnischen Situation im Gebiet erreicht werden.

Im Konkreten sind folgende Änderungen an den Zonen vorgesehen, um die planerische Entwicklung des Gebiets rund um die neue Talstation zu ermöglichen:

- **Neue Talstation "FlemXpress"**, Parzelle Nr. 1605 (nördlicher Teil): Ein Teil der Parzelle im Umfang von ca. 1307 m² wird von der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) in die ZöBA eingezont, da die neue Talstation mehr Fläche benötigt.
- **Bestehende Talstation "Arena Express"**, Parzelle Nr. 1605 (westlicher Teil): Ein Streifen im Westen der Parzelle von ca. 726 m² wird vom üG der Touristischen Gewerbezone (TGZ) zugewiesen, damit die bestehende Talstation vollständig in die Bauzone zu liegen kommt.
- **Geplanter unterirdischer Bus-Hub**: Die südwestlichen Teilstücke der Parzellen Nrn. 288 (ca. 571 m²) und 4511 (ca. 71 m²) sowie ein grosser Teil der Parzelle Nr. 1604 (ca. 2028 m²) werden von der Landwirtschaftszone resp. vom üG in die ZöBA eingezont. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1603 (ca. 726 m²) wird von der TGZ in die ZöBA umgezont.

Schliesslich wurden im vorliegend zu genehmigenden GEP-Ausschnitt 1:1000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" die beiden geplanten Festlegungen "Bushaltestelle/Buswendeplatz" und "Zufahrt" für den vorgesehenen Bus-Hub verzeichnet.

D.**Übereinstimmung mit der Richtplanung****1. Allgemeines**

Nach 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 projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) – im Speziellen im Bereich Siedlung (KRIP-S) – sowie mit dem regionalen Richtplan Imboden übereinstimmt.

2. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Die Gemeinde hat das Siedlungsgebiet in früheren und bereits rechtskräftigen Ortsplanungsrevisionen um ca. 3723 m² erweitert. Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet um weitere ca. 4702 m² vergrössert (Total = 8425 m²), weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

3. Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA, KRIP-S, Kap. 5.2.6)

Die 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. 17,3 ha ZöBA von welchen aktuell rund 2,2 ha nicht überbaut sind. Die neue Talstation sowie der vorliegend geplante Bus-Hub stehen jedoch im öffentlichen Interesse, womit die Ausscheidung einer ZöBA gerechtfertigt ist. Zudem wird der Raumbedarf für die neue Talstation anhand der Projektunterlagen für das Seilbahnprojekt resp. der Bedarf für den unterirdischen Bus-Hub über den sich im Entwurf befindenden Situationsplan 1:200 Bushof Stenna vom März 2021 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 gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone fällt ausser Betracht. Schliesslich führt die Gemeinde im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) (vgl. S. 22) aus, die gemäss kantonalem Richtplan geforderte gesamtkommunale Überprüfung der Lage und Grösse der ZöBA werde in der anstehenden Gesamtrevision durchgeführt. Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden und 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).

4. Fazit

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass die vorliegende projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung mit den Vorgaben der Richtplanung übereinstimmt und sich somit unter dem Aspekt der Richtplankonformität als genehmigungsfähig erweist.

E.

Zonenplan 1:1000 / 1:5000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" – Zonenplanausschnitt 1:1000

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

Im Bereich der Talstation in Flims Dorf werden einzelne Parzellen bzw. Teile von Parzellen in die ZöBA und in die TGZ eingezont, um die neue Talstation und den geplanten unterirdischen Bus-Hub zu realisieren. Gestützt auf Art. 29 der eidg. Lärm-schutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärm-empfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärm-immissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden. In Nut-zungszonen nach Art. 14 ff. RPG gelten die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV. Nach Art. 44 LSV werden die ES, bei der Ausscheidung oder Än-derung der Nutzungszonen oder bei der Änderung, den Baureglementen zugeordnet.

Bei der ZöBA kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtig-ten Nutzung die ES II (z. B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z. B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Entsprechend dem Zonenplan wird die neu ausgeschiedene ZöBA bei der Talstation der ES II zugewiesen; eine Be-gründung dazu fehlt im PMB. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sowie der Nähe zur Talstation ist in der lärmrechtlichen Beurteilung die Zuweisung zur ES III – wie bei der TGZ – zulässig und zu prüfen.

Im Schreiben des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 28. April 2022 wurde die Gemeinde dazu angehört und es wurde vorgeschlagen, bei der nächsten sich bieten-den Gelegenheit die ES III für die neu ausgeschiedene ZöBA zu prüfen. Die Ge-

meinde Flims führte im Schreiben vom 16. August 2022 dazu aus, dass die Zuweisung einer ES III für die ZöBA als sachgerecht erscheine und beantragte, die Zuweisung in Form einer formellen Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG direkt in der anstehenden Genehmigung vorzunehmen anstelle einer Auflage zu verfügen. In der Beurteilung der Regierung ist diese Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich. Das ARE wird somit beauftragt, die entsprechende Korrektur der ES (ES III anstelle von ES II) in der Legende des Zonenplans 1:1000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" vorzunehmen.

2. 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 Einzonung der Bauzonen erfolgt projektbezogen für die Realisierung der neuen Talstation und den Bus-Hub. Diese Bauvorhaben stehen in einem öffentlichen und touristischen Interesse, was die Ausscheidung von neuen Bauzonen rechtfertigt. Wie bereits hiavor unter Kapitel C Ziff. 3 erläutert, wird der Raumbedarf für die neue Talstation sowie den Bus-Hub mittels konkreter Projektunterlagen ausgewiesen. Desgleichen ergibt sich die Standortgebundenheit für die Vorhaben aufgrund der Lage zu den Bergbahnen, dem Ortszentrum und dem "Stenna Center" sowie der zentralen Lösung für einen optimalen Verkehrsknotenpunkt. Eine gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone fällt ausser Betracht. Der Bedarf für die vorliegende Einzonung ist begründet.

3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

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

Nach 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 auf den Teilparzellen Nrn. 288 (ca. 571 m²), 4511 (ca. 71 m²) sowie des grossen Teils der Parzelle Nr. 1604 (ca. 2028 m²) dient der Erstellung eines nach BehiG-konformen Bus-Hubs inkl. deren Zufahrt. 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 auf den genannten Teilparzellen ohne Auflagen bezüglich der Mehrwertabgabe genehmigt werden. Sämtliche genannten Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke befinden sich im Privateigentum. 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.

Ferner umfasst die vorliegende Ortsplanungsrevision weitere Einzonungen, die entsprechend Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG einen Mehrwert erlangen, welcher der Mehrwertabgabepflicht unterliegt. Die neue Talstation "FlemXpress", für welche der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1605 (ca. 1307 m²) in die ZöBA eingezont wird, sowie für die Einzonung des westlichen Teils derselben Parzelle (ca. 726 m², bestehende Talstation "Arena Express") in die TGZ, kann entgegen den Ausführungen der Gemeinde im PMB (vgl. S. 23) keine Befreiung von der Mehrwertabgabe nach Art. 19i Abs. 5 KRG ins Auge gefasst werden. Die Erstellung von Bauten für den Seilbahnbetrieb resp. für den Tourismus stellen nicht unmittelbar eine öffentlich-rechtliche Aufgabe dar, sondern dienen dem öffentlichen Interesse. Unter dem Begriff der "öffentlich-rechtlichen Aufgabe" wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich um eine verfassungsmässig oder rechtlich vorgegebene Aufgabe handeln muss, die das Gemeinwesen oder ein vom Gemeinwesen beauftragter Privater zu erfüllen hat. Diese ist aufgrund der touristischen Nutzung der Parzelle nicht gegeben,

weshalb eine entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerin (Weisse Arena Bergbahnen) zu veranlagern und einzuholen ist. Im Schreiben des ARE vom 28. April 2022 wurde die Gemeinde hinsichtlich der Mehrwertabgabepflicht angehört; die Gemeinde Flims nimmt dies mit Schreiben vom 16. August 2022 zur Kenntnis.

Die genaue Höhe des Mehrwerts ist durch das Amt für Immobilienbewertung im Bewertungsgutachten festzulegen (Art. 19k Abs. 2 KRG). Die gestützt darauf zu bezahlende Abgabe wird 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). Da der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1605 im Umfang von 1307 m² bereits mit der neuen Talstation "FlemXpress" im Rahmen der "Konzessionen Nrn. 4046, 4047, 4048, 4049, 4050 und Plangenehmigung" des Bundesamts für Verkehr BAV vom 28. Juni 2022 überbaut wurde, wird die Abgabe für das ganze Grundstück inkl. des westlichen Teils der Parzelle Nr. 1605 im Umfang von ca. 726 m² nach Art. 19n Abs. 4 KRG fällig. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, das ARE über die Rechnungstellung zu orientieren, damit der Kanton gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil in Rechnung stellen kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO).

Im Übrigen wird die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1605 unter der Bedingung genehmigt, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt.

4. 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 automatisch 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.

5. Luftreinhaltung

Wie unter Kapitel B eingangs aufgeführt, werden im Bereich der Talstation in Flims Dorf einzelne Parzellen bzw. Teile von Parzellen in die ZöBA eingezont, um die neue Talstation und den geplanten unterirdischen Bus-Hub zu realisieren. In unmittelbarer Nähe zu den einzuzonenden ZöBA-Parzellen Nrn. 1604 und 1605 befindet sich ein Mutterkuhstall (Parzelle Nr. 4003). Die Distanz vom bestehenden Stall zu der Zonengrenze der neuen ZöBA beträgt zehn Meter, währenddessen die realisierte Mistplatte lediglich ca. vier Meter von der Grenze entfernt ist. Die bereits bewilligte Erweiterung des Stalls kommt in einem Abstand von zehn Metern zur neuen ZöBA zu liegen.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen können für sehr viele unterschiedliche Nutzungen ausgeschieden werden, so dass die Beurteilung im Einzelfall nach der Art der Nutzung der betroffenen ZöBA erfolgen muss. Werkhöfe, Abfallsammelanlagen und dergleichen dürften im Hinblick auf den Mindestabstand indessen gleich wie Gewerbe-, Industrie- oder Landwirtschaftszonen zu beurteilen sein (Urteil des Bundesgericht 1A.44/2006 vom 20. September 2006 E. 3.3). Sofern in einer ZöBA keine Wohnnutzungen erstellt werden, sind die gleichen Mindestabstände wie in den Gewerbe-, Industrie- oder Landwirtschaftszonen anzuwenden. Sodann gilt die Mindestabstandsregelung zur ZöBA nicht.

Die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen bzw. für Ställe zu bewohnten Zonen werden im sogenannten FAT-Bericht Nr. 476/95 berechnet. Unter bewohnten Zonen im Sinne dieser Vorschrift sind Bauzonen nach Art. 15 RPG zu verstehen. Gleichzeitig darf in der Landwirtschaftszone die Errichtung von Anlagen zu landwirtschaftlichen Zwecken nicht übermässig erschwert werden. Bei gealpten Tieren beträgt je nach geplanter Nutzung der ZöBA der Mindestabstand zwischen 13,7 Meter (bei Mischnutzungen) und 19,61 Meter (bei Wohnnutzungen). Solange nur der unterirdische Bus-Hub realisiert bzw. die Skipiste oberirdisch erhalten wird, entstehen keine

Konflikte mit der Einhaltung der Mindestabstände zu den Tierhaltungsanlagen. Dagegen können Wohn- und Mischnutzungen in der neu ausgeschiedenen ZöBA nicht erstellt werden, da die Mindestabstände nicht eingehalten werden.

Im Schreiben des ARE vom 28. April 2022 wurde die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angehört, dass eine sichernde Auflage zu verfügen sei, wonach in der betreffenden ZöBA zukünftig keine Wohn- und Mischnutzungen realisiert werden dürfen. Im Schreiben vom 16. August 2022 erklärte sich die Gemeinde Flims mit der Verfügung einer sichernden Auflage im Regierungsbeschluss einverstanden. Im Weiteren würde die überlagerte Wintersportzone, welche die Talabfahrt sichere, unverändert bestehen bleiben. Somit sei das Anliegen ohnehin obsolet. Zudem bestehe nach Auskunft des betroffenen Landwirts eine grundbuchlich gesicherte Zufahrt über die Parzellen Nrn. 288 und 1603, die den Hof sowie die Wiesen im "Vein" erschliesse. Auch dieser Umstand würde eine Überbauung der Flächen verunmöglichen.

Zusammenfassend wird eine sichernde Auflage verfügt, wonach in der betreffenden neu ausgeschiedenen ZöBA auf den Teilparzellen Nrn. 1604 und 1605 zukünftig keine Wohn- und Mischnutzungen festgelegt bzw. realisiert werden dürfen, welche den FAT-Abstand zur Tierhaltungsanlage nicht einhalten.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 / 1:5000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" – Zonenplanausschnitt 1:1000 vom 13. Juni 2021 zu keinen Bemerkungen Anlass; der Planausschnitt kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:1000 / 1:10 000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" – GEP-Ausschnitts 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) 1:1000 / 1:10 000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" – GEP-Ausschnitt 1:1000 vom 13. Juni 2021 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; der Planausschnitt kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 / 1:5000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona"** vom 13. Juni 2021 wird auch bezüglich des Zonenplanausschnitts 1:1000 im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur im Einverständnis mit der Gemeinde (gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG), folgenden Anordnungen und Anweisungen und folgendem Vorbehalt genehmigt:

- 1.1. **Formelle Korrektur nach Art. 49 Abs. 3 KRG**

In der Legende des Zonenplans wird bei der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" die Empfindlichkeitsstufe II in die Empfindlichkeitsstufe III korrigiert.

- 1.2. **Anordnungen zur Mehrwertabgabe**

- a) **Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**

Die Teileinzonungen auf der Parzelle Nr. 1605 im Umfang von ca. 1307 m² (nördlicher Teil) und ca. 726 m² (westlicher Teil) unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff KRG.

- b) **Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**

Die Einzonungen auf den Teilparzellen Nrn. 288 (ca. 571 m²), 4511 (ca. 71 m²) sowie 1604 (ca. 2028 m²) unterliegen aufgrund der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff KRG.

- c) **Veranlagung der Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnten Einzonungen gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses, die entsprechende Mehrwertabgabe auf Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) **Genehmigungsvorbehalt**

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 1.2 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 1.2 lit. c) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

e) **Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) **Bezug der fälligen Abgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.2 lit. c) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen. Die Fälligkeit tritt bereits ein, da das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück Nr. 1605 bereits teilweise überbaut wurde (vgl. Art. 19n Abs. 4 KRG).

g) **Meldung Rechnungsstellung an das Amt für Raumentwicklung**

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungsstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungsstellung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

1.3. **Anordnungen von Bauverpflichtungen**

a) **Einzonungen mit Bauverpflichtung**

Für die Einzonungen der Teilparzellen Nrn. 288 (ca. 571 m²), 1604 (2028 m²), 1605 (nördlicher Teil = 1307 m²; westlicher Teil = 726 m²) und 4511 (ca. 71 m²) besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

b) **Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtungen anzumerken.

1.4. Auflage FAT-Abstand

Auf der neu ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Teilparzellen Nrn. 1604 und 1605 dürfen zukünftig keine Wohn- und Mischnutzungen festgelegt bzw. realisiert werden, welche den FAT-Abstand zur Tierhaltungsanlage nicht einhalten.

2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 / 1:10 000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona"** vom 13. Juni 2021 wird auch bezüglich des GEP-Ausschnitts 1:1000 genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Flims wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der 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.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötige Kennzeichnung im Zonenplan 1:1000 / 1:5000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" und im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 / 1:10 000 "Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona" vorzunehmen.

7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf
- HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Bundesamt für Raumentwicklung, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
- Region Imboden, Geschäftsstelle, Plaz 7, 7013 Domat/Ems
- Martin Ragettli, Poststrasse 21, 8700 Küsnacht
- Rechtsanwältin Dr. iur. Corina Caluori, Masanserstrasse 136, 7000 Chur
- Rageth Schröpfer, Via dil Crest 10, 7017 Flims Dorf
- Weisse Arena Gruppe, Via Murschetg 17, 7032 Laax
- Amt für Natur und Umwelt
- Archäologischer Dienst
- Tiefbauamt
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Jagd und Fischerei
- Kantonspolizei
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin