



Sitzung vom

12. März 2024

Mitgeteilt den

13. März 2024

Protokoll Nr.

225/2024

Gemeinde Flims

OP-Teilrevision Zonenplan "Parzelle Nr. 4002"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. März 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1000 Parzelle 4002.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 15. März 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 29. November 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. März 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 24. März 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. März 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Flims um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Flims bildet die Schaffung einer zweckmässigen Zonierung auf der Parzelle Nr. 4002. Diese ist heute der Kernzone 2 (KZ2) sowie der Wohnzone B zugeordnet, wobei die Zonengrenze quasi diagonal durch das Grundstück verläuft. Die Gemeinde ist bestrebt Wohnraum für Einheimische zu fördern. Daher soll mit der vorliegenden Planung die gesamte Parzelle der KZ2 zugewiesen und so eine Wohnüberbauung mit vergleichsweiser hoher Dichte ermöglicht werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

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 Kantonalen Richtplan übereinstimmt. Im Vordergrund stehen die Vorgaben des Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S), welcher vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt wurde. Die nachfolgende Prüfung orientiert sich daher an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL der Gemeinde Flims ("Räumliche Strategie") wurde vom Gemeindevorstand an 11. Januar 2022 beschlossen. Dieses sieht die Schaffung von Wohnraum für Einheimische (Strategie S1) sowie die Baulandmobilisierung (Strategie S3) vor (vgl. KRL, S. 72f.). Hierfür werden unter anderem Flächen gekennzeichnet, die der Schaffung von Wohnraum für Einheimische dienen können und entsprechend mobilisiert werden sollen. Die vorliegend zur Diskussion stehende Parzelle Nr. 4002 wird im KRL (S. 40) als "Baulücke prioritär zu entwickeln" gekennzeichnet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision die übergeordneten Strategien zur Siedlungsentwicklung gemäss KRL vom 11. Januar 2022 berücksichtigt.

3. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Flims ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2–18) eine Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ); sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S verpflichtet ist, ihre Bauzonengrösse zu redimensionieren, aber auch Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu prüfen (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2–14).

Die vorliegende Teilrevision erfolgte unter Berücksichtigung der anstehenden Gesamtrevision, worin – gemäss den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen – die Ausnützungsziffern an zentralen Lagen erhöht werden sollen. Die Gemeinde Flims befindet sich gemäss dem Raumkonzept Graubünden (KRIP-S, Kap. 2.2.3) im suburban-touristischen Raum. Darin ist eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.8 vorgeschrieben (KRIP-S, Kap. 5.2–11). In der KZ2 wird, wie bei Zentrumszonen üblich, kein Ausnützungsmass vorgegeben. Hier ist lediglich die Gebäudehöhe auf zwölf Meter begrenzt. Weiter wird mit der vorliegenden Teilrevision der Flächenanspruch der WMZ nicht vergrössert. Stattdessen wird im Interesse der baulichen Verdichtung lediglich eine Aufzonung einer bereits bestehenden WMZ-Fläche vorgenommen. Es ist jedoch bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Gemeinde nicht davon befreit, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine ganzheitliche Betrachtung der WMZ vorzunehmen. Dabei

sind insbesondere auch Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der übrigen Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu prüfen.

4. Schaffen von Wohnraum für Einheimische (KRIP-S, Kap. 5.2.5)

In der Gemeinde Flims ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen weiterhin gross. Das Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen (Art. 6 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes, ZWG; SR 702) erhöht den Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen. Dies hat gemäss PMB (Kap. 5.1) zu einer unerwünschten Entwicklung und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische geführt.

Gemäss KRIP-S sollen in solchen Gemeinden der Verdrängung der Einheimischen vom Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Das Angebot an günstigem Wohnraum für Einheimische soll mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinde erhöht werden. Mit der vorliegenden Teilrevision sollen bezahlbare Erstwohnungen gefördert werden, womit den Vorgaben des KRIP-S entsprochen wird.

5. Fazit

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass sich die vorliegende Teilrevision der Gemeinde Flims im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplan-konform erweist.

D.

Zonenplan 1:1000 Parzelle 4002

Der Zonenplan 1:1000 Parzelle 4002 vom 12. März 2023 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Parzelle 4002** vom 12. März 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sie nicht davon befreit, im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung eine ganzheitliche Betrachtung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorzunehmen. Dabei sind insbesondere Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone sowie zur Reduktion der Bauzonengrösse zu prüfen.
2. 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.
3. Der Gemeindevorstand Flims wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplan-daten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

7. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
- 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