



Sitzung vom

17. März 2026

Mitgeteilt den

18. März 2026

Protokoll Nr.

219/2026

Gemeinde Flims

OP-Teilrevision «Camping Prau la Selva» mit Rodungsgesuch Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 30 Campingzone)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Camping Prau la Selva

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Flims die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 15. April 2025
- Rodungsgesuch vom 15. Mai 2025
- Rodungsplan 1:1000 Camping Prau la Selva vom 13. Mai 2025
- Rodungsvorhaben 1:25 000 mit Standort Rodung vom April 2025
- Rodungsersatzmassnahmen Camping Prau la Selva 1:10 000 vom April 2025
- Bericht Rodungsersatzmassnahmen Camping Prau la Selva vom April 2025
- Kurzgutachten Einzonung Parzelle Nr. 1983 des Amts für Immobilienbewertung (AIB) vom 29. Juli 2025
- Kurzgutachten Einzonung Parzelle Nr. 3652 des AIB vom 29. Juli 2025

- Kurzgutachten Einzonung Parzelle Nr. 3999 des AIB vom 29. Juli 2025

Mit Schreiben vom 1. Februar 2024 reichte das Planungsbüro Stauffer & Studach AG im Auftrag der Gemeinde Flims die Unterlagen für das Vorprüfungsverfahren ein. Infolge verschiedener Abklärungen, namentlich hinsichtlich einer möglichen Einzonung eines Teilbereichs des Campingplatzes sowie aufgrund von Gesprächen des Amts für Wald und Naturgefahren mit der Abteilung Wald des Bundesamts für Umwelt, sah die Gemeinde davon ab, den Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung (ARE) abzuwarten. In der Folge war es dem ARE nicht möglich, der Gemeinde einen Vorprüfungsbericht zuzustellen.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 16. Mai 2025. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2025 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 der raumplanerischen Voraussetzungen für die räumliche Reorganisation sowie die Erneuerung des Campingplatzes Prau la Selva. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung sollen planerische Grundlagen geschaffen werden, um die zukünftige Entwicklung des Campingplatzes geordnet und den heutigen Anforderungen entsprechend zu ermöglichen.

1. Camping-Projekt

Der Ganzjahrescampingplatz liegt am südlichen Siedlungsrand von Flims zwischen dem Waldhausgebiet und dem Sportzentrum Prau la Selva. Der seit den 1970er Jahren bestehende Campingplatz entspricht in seiner Organisation und Infrastruktur nicht mehr den heutigen Anforderungen. Vor diesem Hintergrund liess die Gemeinde

Flims im Jahr 2018 ein Entwicklungskonzept erarbeiten, das als Grundlage für die geplante Erneuerung und Neuausrichtung dient. Die Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Touring Club Schweiz als Betreiber des Campingplatzes.

Der Campingplatz soll künftig als zeitgemässer, gemischter Campingplatz positioniert werden. Vorgesehen ist eine Erhöhung des Anteils an Passantenplätzen sowie die teilweise Ablösung klassischer Dauerstandplätze durch bewirtschaftete Camping-Unterkünfte. Diese sind in ihren Dimensionen begrenzt, als campingähnliche und rasch rückbaubare Bauten ausgestaltet und orientieren sich am «Merkblatt Camping und Raumplanung» des ARE vom Oktober 2022. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Im Zusammenhang mit der Erneuerung sowie aus Gründen der forstrechtlichen Bereinigung wird eine räumliche Reorganisation des Campingplatzes angestrebt. Ziel ist eine klare Trennung zwischen Waldgebiet und Campingzone zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Schaffung geordneter Entwicklungsbedingungen.

2. Nutzungsplanerische Umsetzung

Die nutzungsplanerische Umsetzung erfolgt durch die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 30), des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans. Das Baugesetz wird hinsichtlich der Bestimmungen zur Campingzone angepasst, insbesondere in Bezug auf die zulässigen Dimensionen von Camping-Unterkünften.

Im Zonenplan wird das bestehende westliche Campingareal, das bisher dem Waldareal zugeordnet war, aus dem Wald entlassen. Die betroffene Fläche wird vom Wald sowie von der Zone übriges Gemeindegebiet im Umfang von rund 10 946 m² in die Campingzone eingezont. Die bisherige überlagerte Campingzone wird aufgehoben. Zudem wird der östliche Teilbereich des Campingplatzes, der bisher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet war, neu ebenfalls der Campingzone zugewiesen respektive umgezont.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Nutzungsbereiche des Campingplatzes verbindlich festgelegt. Die Camping-Unterkünfte dürfen maximal 50 % der Standplätze ausmachen und sind im westlichen Teil des Areals vorgesehen, während die

Stellplätze im östlichen Bereich angeordnet werden. Damit werden klare Rahmenbedingungen für die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Campingplatzes geschaffen.

3. Rodung

Die Repositionierung des Campingplatzes erfordert für den westlichen Teil ein Rodungsvorhaben. Das eingereichte Rodungsgesuch vom 15. Mai 2025 weist dazu eine definitive Rodungsfläche von 8784 m² aus. Als Rodungersatz sind Massnahmen zur Förderung spezieller Laubwälder ausserhalb von Auen im Waldgebiet Punt la Reisga sowie Waldrandaufwertungen im Gebiet Bova Sut/Ual da Fidaz bei Fidaz vorgesehen.

C.

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 Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden, namentlich den Bereichen Tourismus (KRIP-T) und Siedlung (KRIP-S), sowie mit dem regionalen Richtplan der Region Imboden (RRIP) übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

2.1. Spezielle Freizeitanlagen und -nutzungen (KRIP-T, Kap. 4.2)

Campingplätze gelten laut KRIP-T als spezielle Freizeitanlagen und werden im RRIP festgelegt. Mit der Realisierung solcher Freizeitanlagen soll, wo möglich, ein zusätzlicher Nutzen für andere Erholungsaktivitäten sowie für Natur und Landschaft erzielt werden. Die vorliegend geplante räumliche Reorganisation und Erneuerung des Campingplatzes entspricht dieser Zielsetzung, indem er an einem geeigneten Standort ein ausreichendes Angebot an Freizeitanlagen bereitstellt. Dieses Angebot dient sowohl einem vielseitigen Ganzjahrestourismus als auch der Naherholung. Vielfältig

nutzbare und zusammenhängende Naherholungsräume in dichter besiedelten Gebieten leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität.

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

Das Gebiet Prau la Selva ist in der räumlichen Strategie der Gemeinde Flims als Entwicklungsgebiet für Sport, Freizeit und Erholung bezeichnet. In der Umsetzungsmassnahme 1.05 wird die Repositionierung des Campingplatzes Prau la Selva ausdrücklich erwähnt und näher erläutert. Demnach sei der bestehende Campingplatz in die Jahre gekommen und bedürfe einer umfassenden Aufwertung. Organisation und Strukturen seien veraltet und der heutigen Nachfrage anzupassen. Die Nachfrage nach Campingplätzen sei insbesondere infolge der Pandemie überdurchschnittlich gestiegen, wobei auf der Nachfrageseite ein ausgeprägtes Bedürfnis nach modernen und zeitgemässen Anlagen bestehe. In Zusammenarbeit mit einem professionellen Campingplatzbetreiber solle der Campingplatz Prau la Selva neu positioniert werden und vom aktuellen Trend in diesem Bereich profitieren.

Insgesamt steht die vorliegende Planung somit im Einklang mit den Vorgaben der räumlichen Strategie.

2.3. 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.

Seit dem Inkrafttreten des KRIP-S hat die Gemeinde Flims das Siedlungsgebiet um 6540 m² erweitert. Mit der vorliegenden Planung wird das Siedlungsgebiet erneut um 12 682 m² vergrössert und gleichzeitig technisch um 3284 m² verkleinert. Insgesamt ergibt sich seit dem Inkrafttreten des KRIP-S somit eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um 15 938 m². Die hierfür erforderliche regionale Abstimmung beziehungsweise die vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans ist bereits erfolgt (vgl. nachstehendes Kapitel).

3. Regionale Richtplanung

Der westliche Teil des Campingplatzes ist im rechtskräftigen regionalen Richtplan Surselva unter der Register-Nr. 2.33009 mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» erfasst, während der östliche Teil unter derselben Register-Nr. mit dem Koordinationsstand «Ausgangslage» geführt wird. Der Richtplan wurde von der Regierung mit Beschluss vom 14. April 2015 (Protokoll Nr. 295/2015) genehmigt.

Weiter hat die Regierung mit Beschluss vom 24. Februar 2026 (Protokoll Nr. 132/2026) den von der Region Imboden am 12. März 2025 beschlossenen regionalen Richtplan, Teil Siedlung (RRIP-S) genehmigt. Mit dem RRIP-S werden die Vorgaben des KRIP-S konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Hauptbestandteil bildet dabei, in Koordination mit der Anpassung des KRIP-S, unter anderem die definitive Festlegung des Siedlungsgebiets. Der westliche Teil des Campingplatzes beziehungsweise die neu ausgeschiedene Campingzone befindet sich nun innerhalb des Siedlungsgebiets. Die vorliegende Planung begründet demnach keine Erweiterung des Siedlungsgebiets.

4. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 22. September 2024 von der Gemeinde Flims verabschiedete projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform erweist.

D.

Teilrevision Baugesetz (Art. 30 Campingzone)

Die am 22. September 2024 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 30 Campingzone) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Camping Prau la Selva**1. Mehrwertabgabe****a) Einzonung mit Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG**

Die vorliegenden Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 1983, 3652 und 3999 erfüllen den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG. Gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen grundsätzlich 30 % des Mehrwerts. Die Gemeinden können im Baugesetz jedoch den Abgabesatz im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 % senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2025 beantragt die Gemeinde Flims, die Mehrwertabgabe von 30 % auf 20 % zu reduzieren. Sie begründet dies im Wesentlichen damit, das im Zuge der Teilrevision der Ortsplanung vom 9. Februar 2025 angepasste Baugesetz lege in Art. 7h fest, dass bei Einzonungen für Nutzungen mit besonderem öffentlichem Interesse ein Mehrwertabgabesatz von 20 % zur Anwendung komme. Das besondere öffentliche Interesse sei vorliegend dadurch ausgewiesen, dass das Gebiet Prau la Selva in der räumlichen Strategie der Gemeinde als Entwicklungsgebiet für Sport, Freizeit und Erholung definiert worden sei. Die Repositionierung des Camping Prau la Selva sei als entsprechende Umsetzungsmassnahme explizit vorgesehen und stehe in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Sportzentrums Prau la Selva. Die räumliche Strategie sei zudem unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden und bilde damit eine fundierte Grundlage für die vorgesehenen planerischen Massnahmen. Weiter führt die Gemeinde aus, dass ein zeitgemässes Campingangebot für die touristische Attraktivität von Flims von grosser Bedeutung sei und die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten in den vergangenen Jahren stark zugenommen habe. Aufgrund seiner Lage sowie der Nähe zum Sportzentrum eigne sich der Standort Prau la Selva besonders für die Weiterführung der Campingnutzung, zumal durch die Nutzung bestehender Infrastrukturanlagen Synergien erzielt werden könnten. Die angestrebte Repositionierung des Campingareals in Verbindung mit der Erweiterung des Sportzentrums trage wesentlich zur Aufwertung und Ergänzung des touristischen Angebots bei.

Die Regierung kann sich den substantiierten Ausführungen der Gemeinde anschliessen. Mit dem von der Urnenabstimmung Flims am 9. Februar 2025 beschlossenen Art. 7h Abs. 1 lit. b des Baugesetzes liegt eine gesetzliche Grundlage für einen reduzierten Mehrwertabgabesatz zugunsten von Nutzungen mit besonderem öffentlichem Interesse im Sinne von Art. 19I Abs. 3 KRG vor. An der vorgesehenen Erweiterung des Campingplatzes Prau la Selva besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Dem Antrag der Gemeinde wird somit entsprochen und der Abgabesatz auf 20 % des Mehrwerts festgelegt.

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich. Diese Aufteilung basiert grundsätzlich auf dem kantonalen Mindestabgabesatz gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG von 30 %. Senkt eine Gemeinde in ihrem Baugesetz den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 %, hat sie daher grundsätzlich dennoch den Kantonsanteil von 75 % der Mehrwertabgabe zu entrichten, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %. Eine solche Reduktion des Abgabesatzes wirkt sich folglich in erster Linie zulasten des kommunalen Anteils aus, während der Kantonsanteil grundsätzlich unverändert bleibt. Wird der Abgabesatz auf 22,5 % reduziert, entfällt der kommunale Anteil am Mehrwertabgabeertrag vollständig. Bei einer weiteren Senkung unter 22,5 % würde die Gemeinde theoretisch sogar mehr an den Kanton abliefern müssen, als sie von der Grundeigentümerschaft erhoben hat. Dieses Ergebnis stünde im Widerspruch zum Normzweck von Art. 19I Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen ermöglicht werden soll. Vor diesem Hintergrund sieht die kantonale Praxis eine differenzierte Handhabung vor: Bis zu einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % wird der Kantonsanteil weiterhin auf der Basis des gesetzlichen Mindestabgabesatzes von 30 % berechnet. Liegt der kommunale Abgabesatz hingegen unter 22,5 %, begnügt sich der Kanton praxisgemäss mit dem effektiv von der Gemeinde veranlagten und erhobenen Mehrwertabgabebetrag. Im vorliegenden Fall, in dem die Gemeinde Flims den Abgabesatz auf 20 % reduziert hat, ist sie somit verpflichtet, den gesamten von ihr veranlagten und erhobenen Mehrwertabgabeertrag vollumfänglich an den Kanton abzuführen.

Die Genehmigung der Einzonungen erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerschaft – im vorliegenden Fall gegenüber sich selbst – effektiv veranlagt (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

b) Einzonung ohne Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG

Die kleinflächige Einzonung auf dem südöstlichen Teilstück der Parzelle Nr. 4391 im Umfang von 11 m² erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG nicht. In der Folge ist hierfür keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

2. Bauverpflichtung

Einzonungen unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b KRG zustande kommt). Für die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 1983, 3652 und 3999 liegen keine vertragliche Bauverpflichtungen im Sinne von Art. 19b KRG vor, weshalb grundsätzlich die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG zur Anwendung gelangt. Gestützt auf Art. 19c Abs. 3 KRG gilt die Überbauungspflicht als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert der gesetzten Frist zu mindestens 80 % ausgeschöpft ist. Massgebend für das zulässige Nutzungsmass ist das jeweilige Baugesetz der Gemeinde.

Vorliegend weist der revidierte Generelle Gestaltungsplan den überwiegenden Teil der westlichen Campingzone dem Bereich für Unterkünfte und einen kleineren Teil dem Bereich für Stellplätze zu. Weiter regelt das kommunale Baugesetz zwar die Dimensionierung der auf Dauer angelegten Unterkünfte, legt jedoch – anders als bei anderen Bauzonen – kein zonenspezifisch bestimmtes maximales Nutzungsmass in einem Zonenschema fest. Unter diesen Umständen erweist es sich als unzweckmässig, die einzuzonenden Parzellen mit einer Überbauungsverpflichtung zu belegen, wonach mindestens 80 % eines nicht eindeutig bestimmbar maximal zulässigen Nutzungsmasses auszuschöpfen wären. Es rechtfertigt sich daher, die Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG vorliegend ausnahmsweise nicht zur Anwendung zu bringen.

3. Statische Waldgrenze

In Gebieten, in denen Bauzonen an Wald grenzen, verlangt Art. 10 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) bei der Revision von Nutzungsplänen die Durchführung einer Waldfeststellung. Die definierten Waldgrenzen sind wiederum nach Art. 13 Abs. 1 WaG in der Nutzungsplanung als statische Waldgrenzen festzulegen.

Die Gemeinde hat an der nördlichen Grenze der neu ausgeschiedenen Campingzone (Bauzone) zwischen der Campingzone und dem Wald korrekterweise eine statische Waldgrenze festgelegt. Entlang der südlichen Grenze der Campingzone beziehungsweise der Zone übriges Gemeindegebiet fehlt eine entsprechende Festlegung.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat sich die Gemeinde Flims mit Schreiben vom 9. September 2025 bereit erklärt, die Waldfeststellung nachzuholen. Die Gemeinde wird daher angewiesen, entlang der südlichen Grenze der Campingzone beziehungsweise der Zone übriges Gemeindegebiet bei nächster Gelegenheit eine statische Waldgrenze gegenüber dem Wald festzulegen.

4. Rodung

Die projektbezogene Nutzungsplanung für die räumliche Reorganisation und Erneuerung des Campingplatzes macht ein Rodungsvorhaben erforderlich. Der westliche Teil des Campingplatzes liegt im Waldareal und wird von einer Campingzone überlagert. Die beantragte definitive Rodung von 8784 m² entspricht der heute durch die Campingnutzung beanspruchten Fläche und bezweckt, die für die Waldwirtschaft nachteilige Dienstbarkeit durch eine Rodung abzulösen.

Als Rodungsersatz gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. a WaG sind für die permanente Rodungsfläche Massnahmen zur Förderung spezieller Laubwälder ausserhalb von Auen im Waldgebiet Punt la Reisga sowie Waldrandaufwertungen im Gebiet Bova Sut/Uaul da Fidaz bei Fidaz vorgesehen. Insgesamt ist die Pflege einer Fläche von knapp 60 000 m² geplant.

Mit Verfügung vom 9. Dezember 2025 hat das zuständige Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung Nr. 43/25 erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Camping Prau la Selva vom 22. September 2024 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 22. September 2024 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 30 Campingzone) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:0000 Camping Prau la Selva** vom 22. September 2024 wird mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und folgender Anweisung genehmigt:
 - a) **Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**
Die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 1983, 3652 und 3999 unterliegen der Mehrwertabgabepflicht (20 %) nach Art. 19i ff. KRG.
 - b) **Veranlagung der Mehrwertabgabe**
Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnten Einzonungen gegenüber der Grundeigentümerschaft – vorliegend der Gemeinde selbst – unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis der Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

c) **Genehmigungsvorbehalt**

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

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

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Mehrwertabgabepflicht samt jeweiliger Abgabehöhe anzumerken sowie die gesetzlichen Pfandrechte einzutragen.

e) **Bezug der fälligen Abgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss lit. b) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das betroffene Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

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

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (100 %) einfordern kann.

g) Die Gemeinde wird angewiesen, entlang der südlichen Grenze der Campingzone beziehungsweise der Zone übriges Gemeindegebiet bei nächster Gelegenheit eine statische Waldgrenze gegenüber dem Wald festzulegen.

3. Die Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 9. Dezember 2025 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.

4. 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 des Beschlusses der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden beziehungsweise wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
8. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung
 - Gemeindevorstand Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf
 - Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Raumentwicklung

B. Nur Regierungsbeschluss

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Immobilienbewertung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3000 Bern
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Rheintal/Schanfigg, Matthias Kalberer (per E-Mail: matthias.kalberer@awn.gr.ch)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin