



Kanton Graubünden
Gemeinde Flims

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Flims

Kontaktperson

Marco Maranta, Leiter Bauamt
marco.maranta@gemeindeflims.ch

Bearbeitung

ARGE Grünenfelder und Partner AG + Stauffer & Studach AG
c/o Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

Dominik Rüegg, Projektleiter
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab Juni 2022

Bearbeitungsstand

Dezember 2024

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Überarbeitung der Planung nach der Ablehnung vom 9. Juni 2024	4
1.2	Anpassung der Nutzungsplanung an die Anforderungen von RPG 1	4
1.3	Räumliche Strategie als Grundlage	5
1.4	Ziele und Inhalte der Revision	5
1.5	Fokus auf die Umsetzung einer RPG-konformen Nutzungsplanung	6
1.6	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
2	Organisation und Verfahren	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	8
2.5	Zweite Mitwirkungsaufgabe	10
2.6	Änderungen aufgrund der 2. Mitwirkungsaufgabe	11
2.7	Gemeindeversammlung	11
2.8	Urnenabstimmung	11
3	Von der räumlichen Strategie zur Nutzungsplanung	12
3.1	Übersicht	12
3.2	Strategie Zukunft Flims	12
4	Rahmenbedingungen für die vorliegende Teilrevision	14
4.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	14
4.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	15
4.3	Regionale Richtplanung Imboden	15
5	Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	15
5.1	Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»	15
5.2	Bevölkerungsentwicklung	16
5.3	Bestehende Nutzungsreserven	17
6	Umsetzung Baulandmobilisierung	19
6.1	Anpassung der Methodik	19
6.2	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven – Ziele und Zweck	19
6.3	Interessenabwägung bei der Mobilisierung von bestehendem Bauland	20
7	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	25
7.1	Moderate Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse	25
7.2	Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten bei der Nutzungsdichte	25
7.3	Sicherstellen von Mindestdichten	25
7.4	Rahmenbedingungen für Folgeplanungen schaffen	26
7.5	Bauzonenreduktionen am Siedlungsrand	26
7.6	Überprüfung des Bedarfs der öffentlichen Zonen	26
7.7	Bemerkungen zu einzelnen Gebieten	27
7.8	Nutzungsreserven nach vorliegender Revision	28
8	Genereller Gestaltungsplan - Ortsbildschutz	29
8.1	Ausgangslage	29
8.2	Aktualisierung Siedlungsinventar	29
8.3	Ortsbildschutzkonzept	29
9	Weitere Festlegungen (überlagerte Nutzungszonen)	31

9.1 Aktualisierung Gefahrenzonen	31
9.2 Festlegung der Gewässerräume	31
9.3 Aktualisierung Waldareal und Waldabstandslinien	31
9.4 Aktualisierung Abgrenzung Wintersportzone	32
9.5 Archäologiezonen / Archäologische Schutzzonen	32
10 Baugesetz	32
10.1 Teilrevision in Bezug auf eine RPG-konforme Nutzungsplanung	32
10.2 Vorschriften zur Baulandmobilisierung	33
10.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwertabgabe)	33
10.4 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	33
10.5 Ausnützungsziffer	33
10.6 Weitere Anpassungen	34

Anhang 1: Checkliste Umsetzung Räumliche Strategien

Anhang 2: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Anhang 3: Übersichtsplan Baulandmobilisierung

1 Anlass

1.1 Überarbeitung der Planung nach der Ablehnung vom 9. Juni 2024

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Flims hat die Teilrevision der Ortsplanung im Bereich Siedlung an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 abgelehnt. Grund für die Ablehnung waren vor allem Bedenken hinsichtlich der Überbauung von Freiräumen und Gärten im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung.

Der Gemeindevorstand und die Planungskommission haben in der Folge eine Überarbeitung der Planungsvorlage in Berücksichtigung der geäusserten Bedenken seitens der Bevölkerung vorgenommen. Die Überarbeitung betrifft dabei insbesondere die Umsetzung der Baulandmobilisierung. Die Gemeinde hat hierzu eine neue Methodik entwickelt, um auch die Eingriffsstärke für die betroffenen Liegenschaftsbesitzer bzw. deren Liegenschaften angemessen zu berücksichtigen. Gestützt auf die angepasste Methodik wird weitgehend auf die Festlegung von Baulandmobilisierungsmassnahmen bei bestehenden als Gärten und Umschwungsflächen genutzten Teilgrundstücken verzichtet.

Die Gemeinde hat die neue Methodik der Baulandmobilisierung den zuständigen Stellen des Kantons vorgestellt. Im Rahmen eines Gesprächs hat der Kanton den neuen Ansatz zur Umsetzung der Baulandmobilisierung positiv beurteilt. Dies in Berücksichtigung des Umstandes, dass die wichtigen Bauzonenreserven nach wie vor konsequent der Baulandmobilisierung unterstellt werden.

Aus Sicht des Gemeindevorstandes berücksichtigt die vorliegende, überarbeitete Vorlage die geäusserten Bedenken der Bevölkerung. Gleichzeitig wird an der übergeordneten Räumlichen Strategie Flims festgehalten, wonach bestehendes Bauland für eine Überbauung und somit zur Schaffung von dringend benötigtem Erstwohnraum zur Verfügung stehen soll. Mit der Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Überprüfung der Bauzonengrösse verfügt die Gemeinde Flims über eine RPG-konforme Ortsplanung, was für die Umsetzung von anstehenden und künftigen Projekten von entscheidender Bedeutung ist.

1.2 Anpassung der Nutzungsplanung an die Anforderungen von RPG1

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Flims.

1.3 Räumliche Strategie als Grundlage

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen Räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Flims hat im Rahmen eines separaten Prozesses eine entsprechende Räumliche Strategie erarbeitet. Die Räumliche Strategie bildet eine wichtige Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung.

1.4 Ziele und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung im Sinne der Räumlichen Strategie Flims anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Bauplandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Das Baugesetz mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und punktuell anzupassen.

Die vorliegende Teilrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 abzuschliessen sind.

1.5 Fokus auf die Umsetzung einer RPG-konformen Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Flims stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2003. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde Flims grundsätzlich zweckmässig ist. Der Gemeindevorstand sieht daher vor, in erster Priorität eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich Siedlung vorzunehmen, welche sich auf die Umsetzung der Vorgaben von RPG1 fokussiert. Auf eine umfassende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird verzichtet, da hierfür einerseits der Bedarf nicht unmittelbar gegeben ist und andererseits die vorgegebene Frist zur Umsetzung bis 2023 deutlich überschritten würde. Das Ziel aus Sicht der Gemeinde besteht darin, innert Frist über eine RPG-konforme Nutzungsplanung zu verfügen, welche der angestrebten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht und mit der Regionalen Richtplanung abgestimmt ist.

Parallel zur vorliegenden Teilrevision im Bereich Siedlung bearbeitet die Gemeinde die weiteren wichtigen Themenfelder der räumlichen Entwicklung. Dies insbesondere im Bereich der Förderung von Erstwohnungen und Sicherung von Beherbergungsbetrieben sowie der Aktualisierung der Nutzungsplanung im Bereich Natur- und Landschaftsschutz. Die Revision der Nutzungsplanung gliedert sich damit in drei Teilpakete:

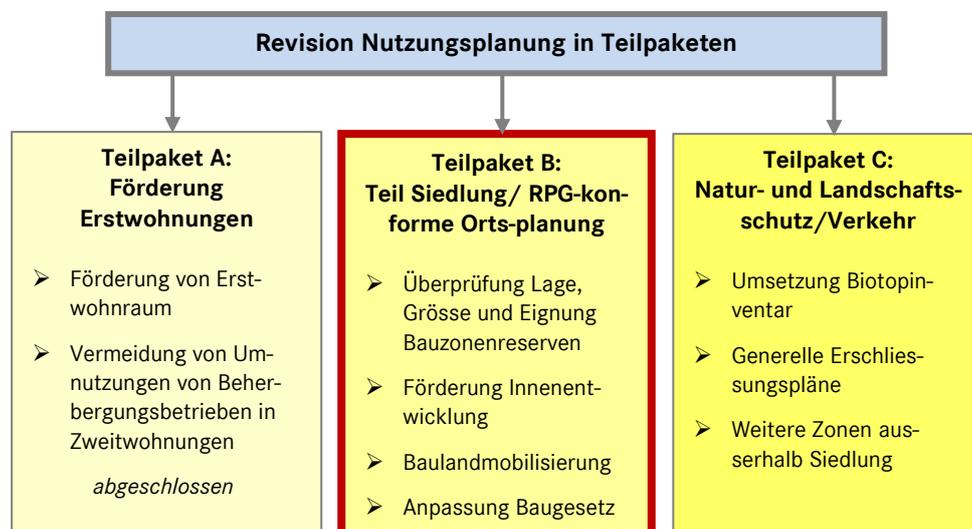


Abb . Übersicht Teilpakete Ortsplanungsrevision.

1.6 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind die Handlungsanweisungen aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) sowie die Räumliche Strategie Flims grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:



Abb. Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte die ARGE Grünenfelder und Partner AG + Stauffer & Studach Raumentwicklung, mit der fachlichen Begleitung der Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Teilrevision des Baugesetzes wurde durch Corina Caluori, Caviezel Partner, erarbeitet. Die vorliegende Teilrevision wurde unter enger Begleitung der Planungskommission der Gemeinde Flims erarbeitet.

2.2 Ablauf / Termine

Kantonale Vorprüfung	Juni 2022 – April 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Mai – November 2023
Mitwirkungsverfahren	15. Dez. 23 – 25. Jan. 24
Gemeindeversammlung	13. Mai 2024
Urnenabstimmung (Ablehnung)	9. Juni 2024
Überarbeitung der Vorlage infolge Rückweisung	Juli – September 2024
Konsultation ARE	August 2024
Mitwirkungsaufgabe	Sept./Oktober 2024
Gemeindeversammlung	16. Dezember 2024
Urnenabstimmung	9. Februar 2025

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Teilrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 12. April 2023 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens und die daraus ergebenden Anpassungen sind im Anhang des vorliegenden Berichtes zusammengefasst.

Nach der Rückweisung der Teilrevision an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde die Vorlage insbesondere im Bereich der Baulandmobilisierung überarbeitet. Die überarbeitete Vorlage wurde mit dem ARE besprochen. Die überarbeitete Vorlage wird seitens der Amtsstelle als voraussichtlich RPG- und Richtplankonform beurteilt.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

2.4.1 Erste Mitwirkungsaufgabe vom 15. Dezember 2023 – 25. Januar 2024

Die erste Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 15. Dezember 2023 bis 25. Januar 2024. Am 11. Dezember 2023 fand zudem anlässlich der Gemeindeversammlung eine Orientierung der Bevölkerung über die Inhalte der vorliegenden Teilrevision statt. Während der ersten Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand rund 60 Stellungnahmen eingegangen. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben die eingegangenen Anträge, Fragen und Bemerkungen detailliert geprüft. Sämtliche Antragstellende wurden schriftlich über den Umgang mit ihren Anliegen informiert. Zum ersten Mitwirkungsverfahren

Thema Mindestausnützung

Anträge im Mitwirkungsverfahren: Anpassung der Vorgaben über die Mindestausnützung (tiefere Mindestausnützung) oder gänzlicher Verzicht auf die Bestimmungen zur Mindestausnützung.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die Pflicht einer Mindestausnützung von 80% der verfügbaren AZ ergibt sich direkt aus dem kantonalen Richtplan. Die

Gemeinden sind verpflichtet, im Baugesetz diese Mindestausnützung im Baubewilligungsverfahren vorzusehen. Die Gemeinde Flims hat hier den ihr zustehenden Entscheidungsspielraum weit möglichst ausgeschöpft, indem die Mindestausnützung auf Neubauten, wesentliche Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen beschränkt wird. Ebenso wird eine etappenweise Überbauung ermöglicht (Art. 7d neues Baugesetz). Es ist daher nicht zwingend erforderlich das gesamte Bauvolumen von 80% in einer Etappe zu realisieren, soweit mit dem Baugesuch nachgewiesen wird, wie die Mindestausnützung später noch sinnvoll erreicht werden kann.

Thema Freihaltebereiche

Anträge im Mitwirkungsverfahren: Verzicht oder Verkleinerung verschiedener Freihaltebereiche.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die Gemeinde hat aufgrund der Anträge zur Mitwirkungsaufgabe die Festlegungen der Freihaltebereiche nochmals überprüft. Auf einzelne Freihaltebereiche wird aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten oder in Berücksichtigung von Festlegungen in bestehenden Folgeplanungen verzichtet. Wo eine Freihaltung aus Sicht des Ortsbildschutzes wichtig ist, wird an den Freihaltebereichen festgehalten.

Thema Erhaltungsbereich (Quartier Las Caglias)

Anträge im Mitwirkungsverfahren: Verzicht auf die Festlegung eines Erhaltungsbereiches

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Das Quartier «Las Caglias » verfügt aufgrund der durch den Architekten Rudolf Olgiati realisierten Gebäude über eine besonders hohe architektonische Qualität. Es handelt sich um ein gut erhaltenes Ensemble. Das Quartier weist hinsichtlich Situationswert, architektonischer Qualität und architekturhistorische Bedeutung eine hohe Erhaltungswürdigkeit auf. Mit der Festlegung eines Erhaltungsbereiches in der Ortsplanung soll einerseits der Erhalt dieses Ensembles sichergestellt werden, andererseits aber auch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet bleiben. An der Festlegung eines Erhaltungsbereiches wird daher festgehalten.

Thema Verkehr

Anträge im Mitwirkungsverfahren: Erarbeitung von Erschliessungskonzepten für bestimmte Gebiete sowie Klärung der Grundstückszufahrt für einzelne bestimmte Grundstücke.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die Gemeinde hat parallel zur Teilrevision Ortsplanung Siedlung auch die gesamte Erschliessungsplanung der Gemeinde überprüft und eine Revision eingeleitet (Generelle Erschliessungspläne; GEP). Der GEP umfasst nebst dem motorisierten Verkehr auch den Langsamverkehr innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Hierfür findet eine Koordination mit dem Regionalen Richtplan Verkehr statt. Ergänzend hat die Gemeinde ein kommunales Gesamtverkehrskonzept als planerische Grundlage erarbeiten lassen. Die Revision der Erschliessungsplanung ist weit fortgeschritten und wird nach Abschluss des laufenden kantonalen Vorprüfungsverfahrens ebenfalls öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Flims über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur verfügt. Wo in einzelnen Gebieten oder Quartieren Handlungsbedarf besteht, sind geeignete Massnahmen zu prüfen. Bereits in der vorliegenden Ortsplanung wird mit dem neuen Art. 58 im Baugesetz eine gesetzliche Grundlage geschaffen, um die gemeinschaftliche Nutzung von Erschliessungsanlagen zu gewährleisten bzw. bei Bedarf durchzusetzen. Alternativ steht das Instrument der Quartierplanung zur Verfügung, sofern die Erschliessung über ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet zu regeln ist. Diese Massnahmen sind im Rahmen von Folgeverfahren im Einzelfall zu prüfen.

Die Gemeinde stellt fest, dass die Erschliessungsplanung mit der Revision der Teilrevision Siedlung stufengerecht bestmöglichst koordiniert wurde.

Thema Baulandmobilisierung

Im Zusammenhang mit den Massnahmen zur Baulandmobilisierung wurden anlässlich der ersten Mitwirkung verschiedene Anträge gestellt. In der Regel wurde beantragt, auf Massnahmen zu verzichten.

Infolge der Rückweisung der Vorlage an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde die Umsetzung der Baulandmobilisierung umfassend neu beurteilt und überarbeitet (vgl. hierzu Kapitel 6).

2.5 Zweite Mitwirkungsaufgabe

Für die nach der Urnenabstimmung vom 9. Juni überarbeitete Revisionsvorlage wurde das Mitwirkungsverfahren wiederholt. Die Vorlage wurde gesamthaft einem erneuten Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO unterstellt. Interessierte und Betroffene hatten Gelegenheit, während der 2. Mitwirkungsaufgabe Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand zu richten.

Während der Mitwirkungsaufgabe vom 27. September – 26. Oktober 2024 sind insgesamt 20 Stellungnahmen eingegangen. Themen der 2. Mitwirkungsaufgabe waren die Baulandmobilisierung bei verschiedenen Einzelparzellen. Weiter sind Anträge

und Fragen zu den Themen Lenkungsabgabe, Bauzonenabgrenzungen sowie zum Erhaltungsbereich eingegangen. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben die Eingaben geprüft und den Antragstellenden eine schriftliche Stellungnahme zukommen lassen.

Insgesamt stellt der Gemeindevorstand fest, dass mit der überarbeiteten Methodik zur Baulandmobilisierung der zustehende Handlungsspielraum so weit als möglich ausgenutzt wurde. Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen in der Vorlage. Die weiteren Stellungnahmen betreffen Einzelanliegen und wurden individuell beantwortet.

2.6 Änderungen aufgrund der 2. Mitwirkungsaufgabe

Nach der 2. Mitwirkungsaufgabe wurden in den Planungsmitteln folgende Änderungen vorgenommen:

Zonenplan

- Ergänzung Waldabstandslinie bei Parzelle Nr. 1791
- Aktualisierung der Waldabgrenzungen
- Bauzonenabgrenzung auf Parzelle Nr. 2499 angepasst
- Kernzone auf Parzellen Nr. 1908 und 4396 ergänzt (Koordination mit Teilrevision «Beherbergungszone»).

Baugesetz

- Art. 40 (Mehrlängen): Wort «Hotelzone» in Absatz 1 gestrichen

Im Übrigen verbleiben die Planungsmittel unverändert gegenüber der 2. Mitwirkungsaufgabe.

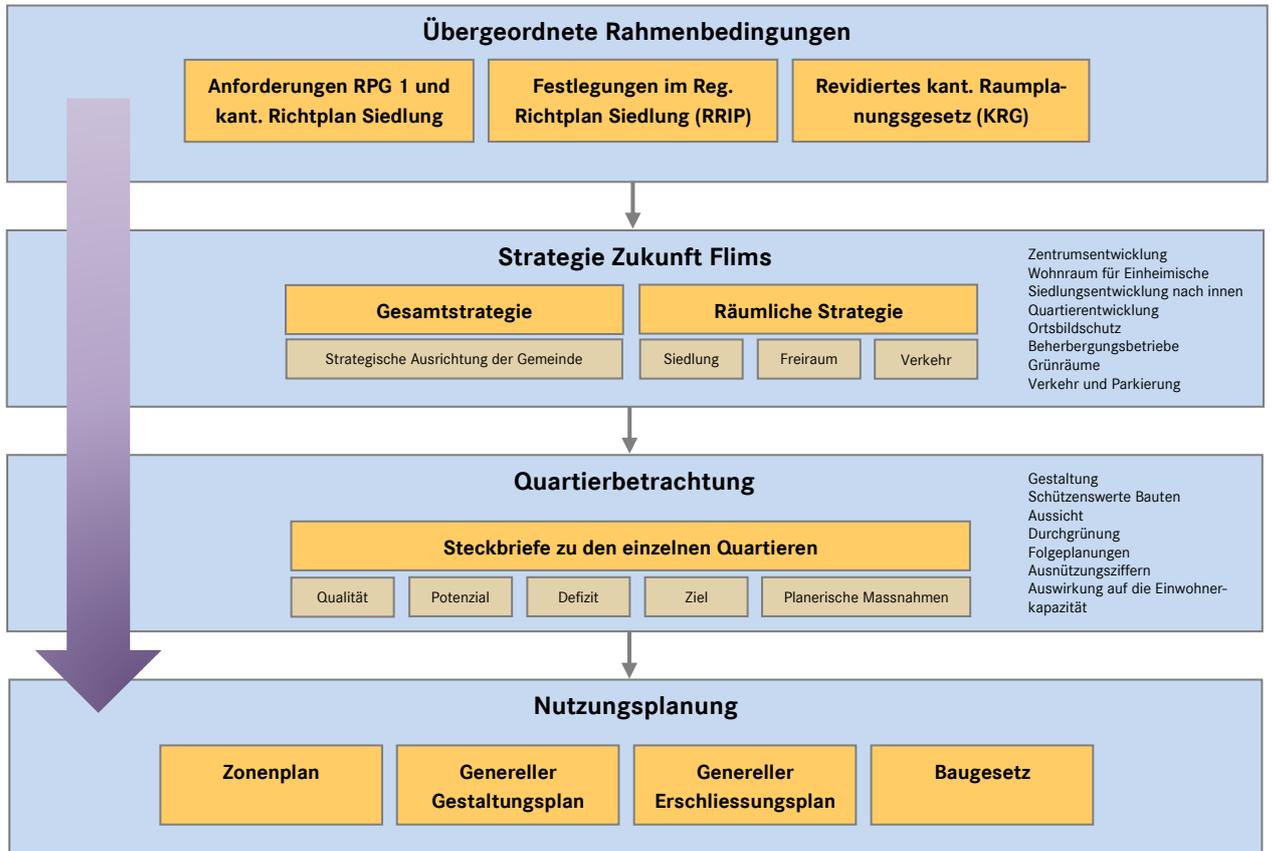
2.7 Gemeindeversammlung

Das vorliegende Geschäft wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2024 behandelt.

2.8 Urnenabstimmung

3 Von der räumlichen Strategie zur Nutzungsplanung

3.1 Übersicht



Übersicht über die Einordnung übergeordneter Strategien.

Basis für die vorliegende Teilrevision bildet die Gesamtstrategie sowie die Räumliche Strategie der Gemeinde Flims. Im Rahmen der Quartiersteckbriefe wurden die räumlich relevanten Aspekte konkretisiert und schliesslich in der Nutzungsplanung eigentümergebunden festgelegt.

3.2 Strategie Zukunft Flims

3.2.1 Ausgangslage

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Flims hat im Januar 2021 einen Prozess lanciert, der Klarheit über die künftige Positionierung und Strategie der Gemeinde schaffen soll. Die Gesamtstrategie Zukunft Flims fasst die Entwicklung und künftige strategische Ausrichtung der Gemeinde zusammen. Die Strategie ist Kompass für die ganzheitliche Entwicklung, konsolidiert das Bestehende und bringt neue innovative Projektideen ein, konkretisiert die Umsetzung von Projekten und ist Basis für Entscheidungen im Rahmen der Weiterentwicklung der Gemeinde. Daraus ableitend wurde die Räumliche Strategie erarbeitet. Beide Strategien dienen als Grundlage der vorliegenden Revision der Ortsplanung.



Abb. 1: Strategiedokumente (Gesamtstrategie + Räumliche Strategie)

3.2.2 Einbezug der Bevölkerung und Interessengruppen

An mehreren «Runden Tischen» fanden 2022 und 2023 Dialoge zwischen der Gemeinde und interessierten Personen aus der Bevölkerung statt. Hier wurden ausgewählte Schwerpunktthemen vertieft. Am 7. Mai 2022 stellte die Gemeinde Flims am ersten Dialog Zukunft Flims (zukunft-flims.ch) die aktuellen Projekte und Handlungsfelder vor. Zu den Fokusthemen mit besonderer Relevanz für die Zukunft der Gemeinde gehörten mitunter die Tourismus- und Markenstrategie, der Wohnraum für Einheimische sowie die Weiterentwicklung des Areals Prau la Selva. Das Ziel des Dialogs ist es, die laufenden Ergebnisse der räumlichen Strategie mit den Flimserinnen und Flimsern zu teilen. Die Erkenntnisse aus dem Einbezug der Bevölkerung sind in die weitere Entwicklung der Strategien sowie in die Revision der Ortsplanung eingeflossen

3.2.3 Gesamtstrategie

Für die Umsetzung der Gesamtstrategie wurden folgende übergeordnete strategische Handlungsfelder definiert:

- Tourismus und Gewerbe
- Bildung und Innovation
- Landschaft und Umwelt
- Gesellschaft
- Energie und Mobilität
- Verwaltung

Den Kern der Gesamtstrategie bilden die innerhalb der strategischen Handlungsfelder entwickelten Massnahmen. Aktuell sind bereits über 50 Projekte evaluiert und detailliert beschrieben worden sowie partiell in der Umsetzung. Die für die vorliegende Revision der Ortsplanung relevanten Inhalte wurden in der Räumlichen Strategie verortet und detaillierter ausgearbeitet.

3.2.4 Räumliche Strategie

Mit der Räumlichen Strategie legt die Gemeinde ihre zentralen räumlichen Entwicklungsabsichten für einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren fest. Unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen stimmt die räumliche Strategie die Entwicklung von Siedlung, Freiraum und Verkehr aufeinander ab. Im Anhang des vorliegenden Berichtes werden die wichtigsten Themen aufgelistet sowie dessen Umgang in den vorliegenden sowie zukünftigen Planungen beschrieben.

3.2.5 Quartierbetrachtung

Die in der Räumlichen Strategie formulierten Strategien und Massnahmen werden mit den Quartiersteckbriefen auf die einzelnen Quartiere heruntergebrochen. In den Steckbriefen werden die Qualitäten, Potenziale, Defizite, Ziele und planerische Massnahmen aufgezeigt. Das Ziel ist eine quartierweise Betrachtung und Festlegung von Massnahmen. Die Auswirkung auf die Einwohnerkapazität wird ebenfalls aufgezeigt. Diese Steckbriefe dienen als Schnittstelle zwischen den übergeordneten Strategien, vorgesehenen Projekten und der vorliegenden Revision der Ortsplanung.

4 Rahmenbedingungen für die vorliegende Teilrevision

4.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG). Die Einzonungsvoraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan müssen erfüllt sein.

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

4.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Die Gemeinde stimmt die Bauzonengrösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung bzw. den Bedarf der nächsten 15 Jahre ab (Art. 15 RPG)
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

4.3 Regionale Richtplanung Imboden

Die Region Imboden ist derzeit dabei, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplanes vor (Stand Mitwirkung). Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Wo Schnittstellen mit der Regionalen Richtplanung bestehen, wird nachfolgend Bezug darauf genommen.

5 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

5.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»

Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Strategie hat die Gemeinde Flims gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit

knapp dimensionierten WMZ), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) und C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ) unterschieden. Auf Basis des Datenblattes wurde die Gemeinde Flims als «C-Gemeinde» im kantonalen Richtplan festgesetzt.

5.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Region Imboden ist die wachstumsstärkste Region im Kanton Graubünden. Der Kanton prognostiziert im Zeitraum zwischen 2019 bis 2045 eine Zunahme der Bevölkerung um gut 5'500 Personen auf 26'800 Personen. Das absolute Wachstum wird gemäss den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans respektive des regionalen Raumkonzepts Imboden primär auf den urbanen und suburbanen Raum gelenkt. Für Flims geht die Region im Regionalen Richtplan Siedlung von einem jährlichen Wachstum von 1 % aus. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von rund 500 Personen in der Gemeinde Flims bis 2038 (Planungshorizont von 15 Jahren).

Die kantonale Bevölkerungsprognose 2019 ging noch von einer stagnierenden bzw. abnehmenden Bevölkerungszahl in der Gemeinde Flims aus. Die revidierte kantonale Bevölkerungsprognose 2022 geht demgegenüber für die Gemeinde Flims von einer Bevölkerungszunahme um 596 Personen bis ins Jahr 2038 aus (Szenario hoch). Dies deckt sich in der Grössenordnung mit den Annahmen der Gemeinde und der Region hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Zuhanden der vorliegenden Teilrevision Siedlung stützt sich die Gemeinde Flims daher auf die kantonale Bevölkerungsprognose 2022 (bzw. Wachstum von ca. 1% pro Jahr). Dies namentlich aus folgenden Gründen:

- Flims ist ein attraktiver Wohn- und Tourismusstandort und gemäss Richtplanung ein «touristischer Ort mit Stützfunktion», welcher für die Sicherstellung einer angemessenen Versorgung des Umlandes sorgt.
- In der Gemeinde besteht eine permanent hohe Nachfrage nach Erstwohnraum. Aus diesem Grund hat die Gemeinde bereits Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen getroffen (Zustimmung an Urnenabstimmung vom 26. November 2023).
- In der jüngeren Vergangenheit sowie in den nächsten Jahren werden erhebliche Erneuerungen und Ausbauten der Infrastruktur umgesetzt. Dies sowohl im Bereich Tourismus (z.B. Flem Xpress), im öffentlichen Raum (z.B. Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt, in Realisierung) oder der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Repositionierung Sport- und Freizeitpark Prau La Selva).
- Die Gemeinde betreibt eine sehr aktive Boden- und Baulandpolitik. Im Rahmen der Immobilien- und Wohnbaustrategie werden verschiedene Areale entwickelt, insbesondere für Familien- und Personalwohnungen.

- Die Gemeinde liegt innerhalb der wachstumsstarken Region Imboden in unmittelbarer Nähe zu den grossen Arbeitsgebieten in Rheintal sowie der Kantons- hauptstadt.
- Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden Massnahmen zur Baulandmo- bilisierung festgelegt. Dies wird die Verfügbarkeit von Bauland und somit die Umsetzung von Wohnprojekten fördern.
- Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 20 Jahre ist positiv verlaufen (Trend). Die Gemeinde sieht keinen Anlass davon auszugehen, dass sich dieser Trend wendet und neu eine Abnahme der Bevölkerung einsetzt.
- Sowohl die Bevölkerungsprognose 2016 als auch die Prognose 2019 lagen klar unter der tatsächlichen Entwicklung. Beispielsweise lag die tatsächliche Bevöl- kerungszahl Ende 2021 fast 200 Einwohner über der Prognose 2016 (!).

Aufgrund der vorstehenden Gründe ist aus Sicht der Gemeinde die Ortsplanung auf ein Bevölkerungswachstum auszurichten.

5.3 Bestehende Nutzungsreserven

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Flims heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von rund 10 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen (8.75 ha).

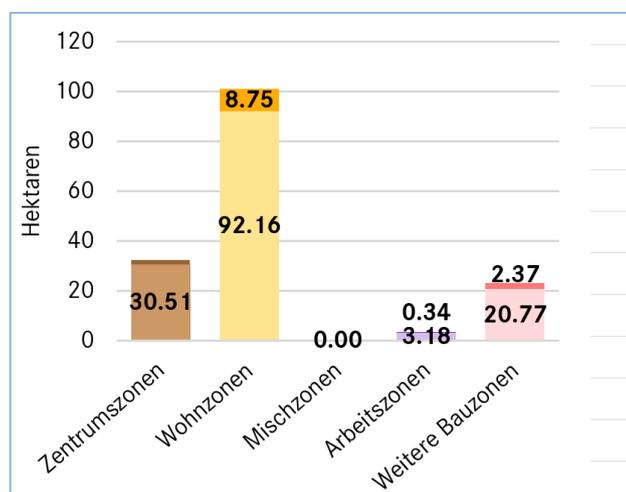


Abb. Aktueller Überbauungsstand.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes hinsichtlich der Beurteilung der Bauzo- nengrösse unter dem neuen RPG1 hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Mobi- lisierung und Verdichtung hoch angesetzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich. Gemäss

Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» des ARE GR bzw. dem Regionalen Richtplan Imboden (Stand Vorprüfung) ist von folgender Mobilisierbarkeit auszugehen:

- 70% Mobilisierung bei nicht überbauten Parzellen innert 15 Jahren
- 30% Mobilisierung bei überbauten (unternutzen) Parzellen innert 15 Jahren

Mit der erhöhten Mobilisierbarkeit ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von rund 374 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 273 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

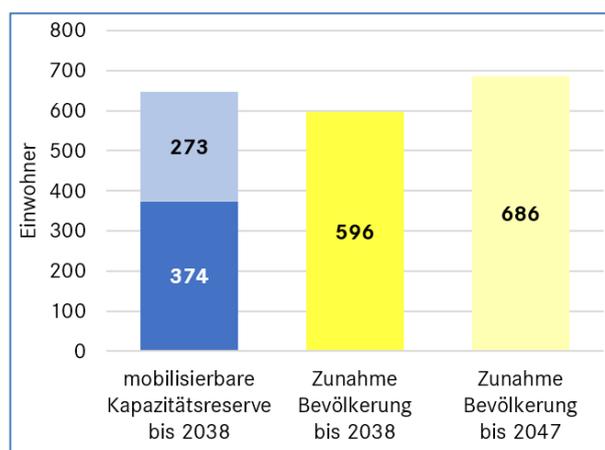


Abb. Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2037 und 2040 bei erhöhter Mobilisierung.

Feststellungen zur Bauzonengrösse

Gestützt auf die bestehenden Nutzungsreserven und die Bevölkerungsprognose 2022 ergeben sich hinsichtlich der Bauzonengrösse (WMZ) folgende Erkenntnisse:

- Die Bauzone ist gestützt auf die neue Bevölkerungsprognose 2022 richtig dimensioniert.
- Das Bevölkerungswachstum von 1% (bzw. + 596 Einwohner gemäss Bevölkerungsprognose 2022) kann innerhalb der bestehenden Bauzone aufgefangen werden.
- Es werden punktuelle Auszonungen am Siedlungsrand vorgenommen.
- Die Voraussetzungen für Einzonungen sind nicht gegeben.
- Eine optimale Ausnützung und Verfügbarkeit der Bauzonenreserven sind wichtig, um die erwartete Entwicklung aufzufangen.

6 Umsetzung Baulandmobilisierung

6.1 Anpassung der Methodik

Aufgrund der Ablehnung der Vorlage an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 haben die Planungskommission und der Gemeindevorstand eine neue Methode für die Umsetzung der Baulandmobilisierung entwickelt. In Berücksichtigung der geäussernten Bedenken seitens der Bevölkerung sollen insbesondere die Auswirkungen auf bestehende Freiflächen und Gärten sowie auf die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften stärker berücksichtigt werden. Diese Anliegen sind in die vorliegend überarbeitete Vorlage bzw. die Kriterien zur Baulandmobilisierung eingeflossen. Nachfolgend werden die Ziele, Kriterien und Umsetzung der angepassten Baulandmobilisierung im Einzelnen beschrieben.

6.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven – Ziele und Zweck

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan Siedlung (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. Für die Gemeinde Flims ist die bestimmungsgemässe Nutzung des bestehenden Baulandes (also dessen Überbauung mit Wohnbauten) entscheidend, um genügend Wohnraum für Einheimische und Personal zur Verfügung stellen zu können. Da die Voraussetzungen für Neueinzonungen derzeit nicht gegeben sind, ist die Schaffung von Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes von hoher Bedeutung. Schliesslich entspricht das Vorgehen auch der räumlichen Strategie der Gemeinde Flims (Entwicklungsstrategie S3).

Baulandmobilisierung, S3	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> – Unüberbaute Bauzonen innerhalb der Bereiche mit guter ÖV-Erreichbarkeit prioritär entwickeln (2,5 ha resp. 150 Einwohner:innen). – Innere Baulandreserven mit raumplanerischen Massnahmen gemäss Kantonaalem Raumplanungsgesetz Graubünden mobilisieren. – Akzeptanz für Innenentwicklung resp. Verdichtung schaffen.
Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> – Grundsätzlich sollen Baulücken entwickelt, weiterentwickelt und nachverdichtet werden, soweit nicht andere ortsbauliche Gründe (Freiräumgestaltung, Siedlungsqualität etc.) dagegen sprechen. – In einer ersten Etappe die prioritären Baulücken mobilisieren und die weiteren in einer zweiten Etappe. – Bei allfälligen nicht baureifen Parzellen die Baureife herbeiführen (z. B. Areal- und Quartierplanung, Erschliessungsmassnahmen, Beseitigung hemmender Umstände).
Umsetzungsmassnahmen (siehe Anhang)	<ul style="list-style-type: none"> – 6.08 Überarbeitung Ortsplanung

Abb. Auszug Räumliche Strategie Gemeinde Flims betreffend Baulandmobilisierung.

6.3 Interessenabwägung bei der Mobilisierung von bestehendem Bauland

6.3.1 Vorgehenskonzept

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) sieht in Artikel 15a vor, dass Überbauungsfristen vorzusehen sind, «wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt». Es ist damit ein überwiegendes öffentliches Interesse erforderlich, damit die Massnahmen zur Baulandmobilisierung auch das Prinzip der Verhältnismässigkeit erfüllen. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit sind einerseits das öffentliche Interesse an der bestimmungsgemässen Nutzung (also Überbauung) einer Bauzonenreserve zu beurteilen, andererseits ist die Eingriffsstärke in das Grundeigentum angemessen durch die Planungsbehörde zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Verhältnismässigkeit wird in der Gemeinde Flims ein zweistufiges Vorgehen gewählt:

1. Stufe (Festlegungen im Zonenplan): Berücksichtigung der öffentlichen Interessen und der Eingriffsstärke bei der Festlegung von Baulandmobilisierungsmassnahmen im Zonenplan.
2. Stufe (Ausübung von Massnahmen nach Fristablauf): Abwägung der konkreten, individuellen privaten Interessen gegenüber dem öffentlichen Interesse im Zeitpunkt der Ausübung von Massnahmen nach Ablauf der Überbauungsfrist.

Gegenstand der vorliegenden Revisionsvorlage bildet die 1. Stufe. Mit dem zweistufigen Vorgehen wird die Verhältnismässigkeit der Massnahme sowohl bei der planerischen Festlegung im Zonenplan als auch bei der allfälligen Ausübung von Massnahmen nach Ablauf der Überbauungsfrist gewahrt. Die Interessenabwägung der 2. Stufe ist im kantonalen Raumplanungsgesetz explizit vorgesehen (Art. 19d Abs. 2 KRG).

6.3.2 Öffentliche Interessen

An der bestimmungsgemässen Nutzung von Bauland besteht grundsätzlich ein erhebliches öffentliches Interesse, da der Zweck der Bauzone in deren Überbauung besteht. In der Gemeinde Flims dient dies insbesondere der Schaffung von genügend Wohnraum für Einheimische und Personal. Dennoch ist das öffentliche Interesse an einer Überbauung nicht bei sämtlichen Bauzonenreserven gleichermassen hoch. Für die Beurteilung des öffentlichen Interesses an der bestimmungsgemässen Nutzung einer Bauzonenreserve hat die Gemeinde Flims folgende Kriterien festgelegt:

- (a) **Lage der Bauzonenreserve:** Je zentraler ein Grundstück liegt, desto höher ist das öffentliche Interesse an dessen Überbauung. Zentrale Lagen zeichnen sich durch eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Einkaufseinrichtungen oder Schulstandort aus.

(b) Nutzungspotenzial der Fläche: Je höher die baulichen Nutzungsmöglichkeiten, desto höher ist das öffentliche Interesse an einer Überbauung. Das Nutzungspotenzial ergibt sich einerseits aus der Bauzonenfläche und andererseits aus der möglichen Ausnützung der zugehörigen Nutzungszone.

(c) Erschliessungssituation: Je besser die bestehende oder rechtlich gesicherte Erschliessungssituation, desto höher ist das öffentliche Interesse an einer Überbauung. Beispielsweise ist eine Fläche direkt angrenzend an eine öffentliche Erschliessungsstrasse als «gute» Erschliessungssituation zu beurteilen. Die Erschliessung über private Drittgrundstücke ist demgegenüber eher als ungenügend anzusehen.

6.3.3 Private Interessen bzw. Eingriffsstärke

Nebst den öffentlichen Interessen führt die Festlegung von Baulandmobilisierungsmassnahmen auch zu einem Eingriff in bestehende Grundstücke. Zur Beurteilung der Eingriffsstärke sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

(a) Bestehende Nutzung des Grundstücks: Je intensiver die bestehende Nutzung einer Fläche, desto höher ist grundsätzlich die Eingriffsstärke. Die Nutzungsintensivität zeichnet sich durch bestehende Bauten und Anlagen (z.B. Kleinbauten, Anlagen der Gartenraumgestaltung usw.) und den Nutzungszweck (Gartenanlage, Aussenraum von Wohnungen etc.) aus.

(b) Grundstücksvoraussetzungen: Je grösser der Anpassungsbedarf an bestehenden Grundstücksgrenzen, desto höher ist grundsätzlich die Eingriffsstärke. Beispielsweise ist die Eingriffsstärke in der Regel grösser, wenn eine Teilparzelle noch von einem Stammgrundstück abparzelliert werden muss, gegenüber einem bereits eigenständigen Grundstück.

(c) Bekannte Bauabsichten: Je konkretere Bauabsichten auf einem Grundstück bereits bestehen oder bestanden, desto geringer ist grundsätzlich die Eingriffsstärke (da von einer Überbauungsabsicht ausgegangen werden kann). «Konkrete Bauabsichten» liegen vor, wenn seitens der Grundeigentümer beim Bauamt Studien, Vorprojekte, Baugesuchsentwürfe usw. zur Beurteilung eingereicht wurden.

6.3.4 Abwägung der Interessen und Wahrung der Verhältnismässigkeit

Auf Basis der vorstehenden Kriterien wurden sämtliche bestehenden Bauzonenreserven hinsichtlich dem öffentlichen Interesse (1) und der Eingriffsstärke (2) beurteilt (ein Übersichtsplan mit der Zuweisung sämtlicher Grundstücke liegt als separate Beilage vor). Die konkreten Massnahmen im Zonenplan leiten sich aus dieser Beurteilung ab. Der Umgang mit den einzelnen Bauzonenreserven wurde anhand folgender Beurteilungsmatrix ermittelt:

Öffentliches Interesse	hoch	3	2	2
		2	1	1
	tief	2	1	0
		Eingriffsstärke		
		tief		hoch

Abb. Beurteilungsmatrix Baulandmobilisierungsmassnahmen bei bestehendem Bauland

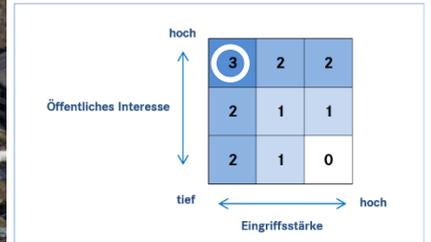
0 = Keine Baulandmobilisierungsmassnahmen: Dies betrifft insbesondere unter-nutzte Grundstücke, auf welchen eine höhere Ausnützung in der Regel nur durch Abbruch und Neubau oder durch Erweiterung eines bestehenden Gebäudes realisiert werden kann. Diese Nutzungsreserven werden spätestens bei wesentlichen Bauvorhaben infolge der Mindestausnutzungsregelung aktiviert werden. Die Festlegung von Überbauungsfristen wäre in diesen Fällen nicht verhältnismässig.

1 = Aktive Information und Sensibilisierung der Grundeigentümer: Bei diesen Bauzonenreserven überwiegt nach heutiger Beurteilung die Eingriffsstärke das öffentliche Interesse an einer Überbauungspflicht. Anstelle von gesetzlichen Bauverpflichtungen stehen hier die aktive Sensibilisierung und Information der Grundeigentümer bezüglich der Wichtigkeit von verfügbarem Bauland als Massnahme im Vordergrund. Dennoch handelt es sich um innere Nutzungsreserven, welche für eine Überbauung geeignet sind. Im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision wird für diese Flächen erneut eine Bauverpflichtung zu prüfen sein. Zu dieser Kategorie zählen in der Regel auch die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ställe im Dorfkern.

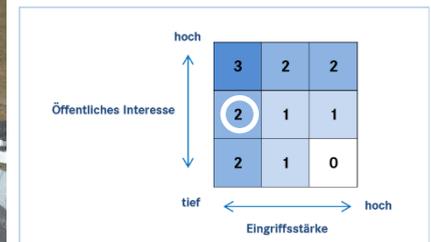
2 = Gesetzliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (8 Jahre): Aufgrund der Interessenabwägung überwiegt bei diesen Bauzonenreserven das öffentliche Interesse an einer baulichen Nutzung. Es handelt sich in der Regel um gut erschlossene und für die Überbauung gut geeignete Baulandflächen. Die Überbauungsfrist wird auf das gesetzliche Maximum von 8 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist) festgelegt.

3 = Gesetzliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (5 Jahre): An diesen Bauzonenreserven besteht aufgrund des hohen Nutzungspotenzials und der hohen Eignung zur Überbauung ein wesentliches öffentliches Interesse an einer Überbauung. Die Überbauungsfrist wird dementsprechend mit verkürzter Frist von 5 Jahren festgelegt.

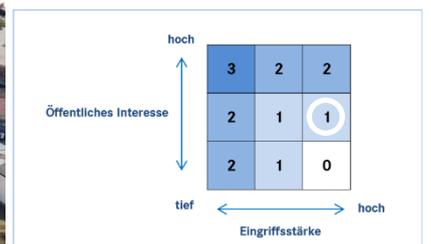
Beispiel mit Überbauungsfrist 5 Jahre



Beispiel mit Überbauungsfrist 8 Jahre



Beispiel ohne Überbauungsfrist (Garten, Teilparzelle)



6.3.5 Wirkungsweise der Bauverpflichtung gemäss kantonalem Recht

Werden der Bauverpflichtung unterstellte Flächen nicht innerhalb der festgelegten Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen unter gegebenen Voraussetzungen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur

Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine milderen Massnahmen in Frage kommen. Alternativ zum Kaufrecht sieht das Baugesetz Flims zudem die Erhebung einer jährlich wiederkehrenden Abgabe auf die betroffenen Flächen vor, wenn diese bis zum Ablauf der Frist nicht zonengemäss genutzt bzw. überbaut werden. Die Überbauungspflicht bei bestehenden Bauzonen gilt als erfüllt, wenn mindestens 50% der zulässigen Ausnützung realisiert sind. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

6.3.6 Schlussfolgerungen zur Umsetzung der Baulandmobilisierung

Durch die vorgenommene Interessenabwägung zwischen öffentlichen Interessen und der Eingriffsstärke wird eine massvolle und dennoch wirksame Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland für Einheimische und Personal erreicht. Eingriffe in unmittelbare Umschwungsflächen von bestehenden Gebäuden wie Gärten etc. werden vermieden. Im Gegenzug sollen brachliegende, grössere Nutzungsreserven an guter Lage innert der nächsten Jahre für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Der Fokus der Massnahmen liegt auf diesen besonders geeigneten Flächen. Nebst der gesetzlichen Festlegung von Bauverpflichtungen bilden auch die aktive Information und Sensibilisierung der Grundeigentümer Massnahmen zur (informellen) Baulandmobilisierung. Insgesamt wird auf diese Weise eine konsequente Baulandmobilisierung im Sinne des RPG erreicht, wobei auch die Verhältnismässigkeit der Massnahmen gewährleistet bleibt.

Für die Gemeinde Flims trägt die vorliegende Revisionsvorlage damit wesentlich dazu bei, der Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren wirksam entgegenzuwirken ohne dabei wichtige Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes zu beeinträchtigen. Mit den differenzierten Massnahmen wird eine verträgliche und etappenweise Überbauung der noch vorhandenen Bauzonenreserven ermöglicht, indem entweder auf gesetzliche Fristen verzichtet wird oder diese gestaffelt mit 5 oder 8 Jahren (+ jeweils 2 Jahre Nachfrist) festgelegt werden. Eine übermässige Bautätigkeit oder sprunghaftes Wachstum innert weniger Jahre liegt nicht im öffentlichen Interesse, weshalb die vorliegende moderate Umsetzung der Baulandmobilisierung auch unter diesem Aspekt gerechtfertigt ist und verhältnismässig ausfällt.

7 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

7.1 Moderate Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse

Im Hinblick auf eine möglichst optimale Nutzung des vorhandenen Baulandes wurden die Ausnützungsziffern und Gebäudehöhen überprüft. In Abstimmung mit dem Baumemorandum sowie den Erkenntnissen aus der Quartierbetrachtung wird an der Systematik mit drei verschiedenen Wohnzonen festgehalten. Diese Gliederung von 2, 3 und 4-geschossigen Wohnzonen hat sich auch in der Praxis bewährt. Es kann allerdings festgestellt werden, dass die heutigen Ausnützungsziffern mit 0.35 – 0.70 verhältnismässig tief festgelegt sind und auch unter den kantonalen Richtwerten liegen.

Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine optimale Ausnutzung der bestehenden Bauzone, werden die Ausnützungsziffern im Rahmen der vorliegenden Teilrevision moderat um rund 30% erhöht. Ziel dieser Erhöhung sind einerseits verbesserte Nutzungsmöglichkeiten auf Einzelparzellen (z.B. Ersatzneubau Doppelhaus anstelle bisherigem Einfamilienhaus) sowie mehr Wohnraumkapazitäten bei Arealentwicklungen (z.B. im Rahmen einer Quartierplanung). Bei der Erhöhung ist zu berücksichtigen, dass infolge des Definitionswechsels der Ausnützungsziffer (bisher nach Baugesetz, neu nach Art. 37a KRVO) bereits eine Erhöhung um rund 5 -10% erforderlich ist, um die zusätzlich anzurechnenden Flächen auszugleichen.

7.2 Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten bei der Nutzungsdichte

Das Baumemorandum und die Quartiersteckbriefe zeigen auf, dass unter anderem auch die Durchgrünung und Freiräume in den Wohngebieten ein wesentliches Qualitätsmerkmal bilden. Im Weiteren ist hinsichtlich der Gebäudedimensionen eine gute Einfügung in die Umgebung wichtig für das Ortsbild. Diese Qualitäten sollen auch mit der neuen Ortsplanung bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung dieser Qualitäten wird auf eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer verzichtet. Ebenso werden die Grenzabstände und die Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen unverändert belassen.

7.3 Sicherstellen von Mindestdichten

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten, wesentlichen Erweiterungen und neubauähnlichen Umgestaltungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Bei etappenweiser Überbauung sind die Bauten so zu platzieren und zu gestalten, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist. Die Baubehörde kann Auflagen, insbesondere betreffend Erschliessung und Art und Fristen der Nachverdichtung, erlassen. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen. Mit der Festlegung einer Mindestdichte wird eine optimale Ausnutzung der bestehenden Bauzone gewährleistet.

7.4 Rahmenbedingungen für Folgeplanungen schaffen

Mit der gezielten Entwicklung von Arealen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes gewinnen die Instrumente der Folgeplanung (Quartier- und Arealpläne) verstärkt an Bedeutung. Mit einer Folgeplanung können komplexe räumliche Fragestellungen ganzheitlich über einen Planungssperimeter betrachtet und geregelt werden. Die Folgeplanung kann damit massgeblich zur Umsetzung der Innenentwicklung beitragen. Im bisherigen Baugesetz der Gemeinde Flims sind keine Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen von Folgeplanungen vorgesehen. Zwecks Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen im Rahmen von Folgeplanungen, werden im Baugesetz neu folgende Abweichungsmöglichkeiten vorgesehen, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

- Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
- Höhenmasse können um 1 m, Nutzungsziffern um max. 10 % erhöht werden.
- Abweichungen von den Dachvorschriften können erlaubt werden.

Mit diesen Abweichungsmöglichkeiten kann die erforderliche Flexibilität für ortsbaulich gute Lösungen im Rahmen von Folgeplanungen gewährleistet werden.

7.5 Bauzonenreduktionen am Siedlungsrand

Die vorhandenen Bauzonenreserven im Bereich der WMZ wurden hinsichtlich ihrer Eignung und Lage überprüft. Reserven an peripheren Lagen mit teilweise ungenügender Erschliessung wurden dabei der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies betrifft beispielsweise Flächen in Fidaz und Gutveina. Die Rückzonung solcher Gebiete führt in Kombination mit der vorgesehenen höheren Ausnützung an den zentralen zu einer Verlagerung der Siedlungsentwicklung an die gut erschlossenen Lagen, was der übergeordneten Stossrichtung des RPG entspricht. Konkret erfolgt bei folgenden Grundstücken am Siedlungsrand eine Reduktion der Bauzone: Parzellen Nr. 609, 2015, 2521, 2499, 2464.

7.6 Überprüfung des Bedarfs der öffentlichen Zonen

Sämtliche Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden hinsichtlich ihrem Bedarf überprüft und wo erforderlich angepasst. Nebst den klaren, öffentlichen Zwecken dienenden Flächen wie Schulareal, Spielplätzen, Kirchen, Altersheim Plaid, öffentlichen Infrastrukturbauten und Parkplätzen ergeben sich zu nachfolgenden Arealen ergänzende Bemerkungen:

Gebiet	Bemerkungen
Alte Scoletta (Parzelle Nr. 3691/1619)	Die alte Scoletta ist nicht mehr genutzt und wird auch nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Aufgrund der Lage im Wohngebiet werden die Flächen der Wohnzone zugewiesen zwecks Schaffung von Wohnraum für Einheimische sowie Personal.
«Ballonwiese» (Parzellen Nr. 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 2088, 3590 und 3591)	Die Flächen sind heute teilweise überbaut und genutzt (öffentlicher Parkplatz, KITA usw.). Diese Flächen haben nach wie vor einen öffentlichen Nutzungscharakter und verbleiben in der ZöBA. Die nicht überbaute Fläche (Parzellen Nr. 1035 und 1036) werden im Sinne einer Präzisierung neu der Sport- und Freizeitzone zugewiesen. Damit entspricht die Zonierung der bisherigen (und künftigen) Nutzung der Ballonwiese.
Schulareal (Parzellen Nr. 1890, 1891, 1892)	Die Grundstücke werden im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Schulcampus von der heutigen Wohnzone neu in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Es handelt sich um die einzigen Flächen, welche für künftige Nutzungsbedürfnisse der Schule in Frage kommen und sind daher von strategischer Bedeutung.
Plaids (Parzellen Nr. 735, 3793, 3819)	Die Fläche oberhalb des Alters- und Pflegeheims wird heute als Spielplatz genutzt. Aufgrund der strategisch guten Lage wird die ZöBA auch im Hinblick auf spätere Projekte belassen. Flächen, welche aufgrund der Topografie nicht nutzbar sind, werden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
Altes Schulhausareal (Parzellen Nr. 242, 247, 248, 303)	Das Areal befindet sich im Dorfkern von Flims an ortsbaulich und strategisch wichtiger Lage. Die künftige Nutzung des Areal ist noch nicht abschliessend definiert. Eine allfällige Umzonung des Gebietes wird daher zu gegebenem Zeitpunkt projektbezogen erfolgen. Aufgrund der heutigen Nutzung ist eine ZöBA im Moment weiterhin zweckmässig.
Parzellen Nr. 803, 804, 805	Die bisher der Wohnzone zugewiesenen Flächen können infolge der engen Platzverhältnisse nicht zonengemäss genutzt werden. Der Standort ist jedoch wichtig für künftige Infrastrukturbauten der Gemeinde und wird daher der ZöBA zugewiesen.
Promenada (Parzellen Nr. 1866, 2560, 3874)	Die ZöBA entlang der Promenada wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone bzw. dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Es handelt sich um eine wichtige Freifläche, welche auch künftig vor Bauten freigehalten werden soll. Entsprechen ist zusätzlich die Festlegung eines Freihaltebereiches vorgesehen.

7.7 Bemerkungen zu einzelnen Gebieten

Areal Schulheim Waldhaus (Parzelle Nr. 1791)

Das Schulheim Waldhaus verfügt über grosse Umgebungsflächen innerhalb der Wohnzone. Die bestehende Nutzung des Schulheimes sowie allfällige spätere Erweiterungen sollen auch mit der künftigen Ortsplanung gewährleistet bleiben. Für das Schulheim wird daher eine Spezialzone geschaffen, welche diesem Zweck

dient. Die Erstellung von reinen Erstwohnungen ist in dieser Zone nicht zulässig. Die Flächenreserven gelten damit nicht mehr als Kapazitätsreserve in der WMZ.

Areal Prau la Selva (Camping)

Die Planung für dieses Gebiet erfolgt im Rahmen einer separaten Vorlage und bildet daher nicht Gegenstand der vorliegenden Festlegungen (Planfenster).

«Beherbergungszone»

Die Standorte verschiedener Beherbergungsbetriebe, bilden nicht Gegenstand der vorliegenden Vorlage. Die Bearbeitung dieser Gebiete erfolgt separat und wird mit vorliegender Teilrevision koordiniert.

7.8 Nutzungsreserven nach vorliegender Revision

Durch die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der Bauzone. Unter Annahme eines Mobilisierungsgrades von 70% bei den unüberbauten Grundstücken und 20% bei den unternutzten Grundstücken ergibt sich eine Kapazitätsreserve von insgesamt rund 650 Einwohnern. Dies entspricht in der Größenordnung der angenommenen Bevölkerungszunahme der nächsten 15 Jahre von durchschnittlich 1% pro Jahr. Die Kapazitätsreserven nach der vorliegenden Revision fallen damit insgesamt höher aus als in der rechtskräftigen Ortsplanung. Dies ist insbesondere auf die Erhöhung der Ausnützungsziffern innerhalb der rechtskräftigen Bauzone (WMZ) zurückzuführen. Dies trotz der vorgesehenen Auszonungen am Siedlungsrand sowie den Umzonungen von bisherigen Wohnzonen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ein Verzicht auf eine höhere Ausnützung im bestehenden Siedlungsgebiet lediglich zwecks Reduktion der rechnerischen Kapazitätsreserve macht aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn bzw. würde auch der Zielsetzung des RPG hinsichtlich einer optimalen Ausnützung des Baulandes widersprechen.

Hinsichtlich der verbleibenden Bauzonenreserven kann festgestellt werden, dass sich diese innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes und an gut erschlossener Lage befinden. Unabhängig von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung macht eine Auszonung solcher Flächen inmitten des Siedlungsgebietes keinen Sinn. Bei diesen Flächen steht die Sicherstellung der Verfügbarkeit für die Schaffung von Erstwohnungen und Personalwohnungen im Vordergrund. Entsprechend werden für diese Parzellen Massnahmen zur Baulandmobilisierung, namentlich Überbauungspflichten, vorgesehen.

8 Genereller Gestaltungsplan - Ortsbildschutz

8.1 Ausgangslage

Die bestehende Ortsbildschutzplanung der Gemeinde Flims stammt aus dem Jahre 1977 und ist zu aktualisieren. Der Fokus liegt dabei auf den historischen Siedlungsgebieten in Flims Dorf, Fidaz und Waldhaus. Folgende Grundlagen wurden für die Aktualisierung beigezogen:

- Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden 2014
- Baumemorandum Flims
- Siedlungsinventar Flims 1977 (Aktualisierung 2023)
- Begehungen vor Ort 2023
- Rechtskräftige Generelle Gestaltungspläne

Die geltende Ortsplanung Flims differenziert zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Bauten. Das Baugesetz lässt jedoch zu, dass auch erhaltenswerte Bauten abgebrochen werden dürfen.

8.2 Aktualisierung Siedlungsinventar

Aufgrund des Alters des bestehenden Siedlungsinventars der Gemeinde Flims (1977) sowie der vorhandenen neuen Grundlagen (insbesondere Bauinventar Denkmalpflege), wurde das Siedlungsinventar im Sommer/Herbst 2023 aktualisiert. Damit besteht eine aktuelle Grundlage zur Einstufung der Einzelbauten im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

8.3 Ortsbildschutzkonzept

Das überarbeitete Ortsbildschutzkonzept sieht folgende Festlegungen vor:

- Schützenswerte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Bemerkenswerte Bauten
- Freihaltebereiche
- Erhaltungsberieche
- Gestaltungsbestimmungen für die Kernzone

Der Umgang mit wertvollen Strukturen stützt sich dabei auch auf die Räumliche Strategie Flims:

Historische Strukturen bewahren, S4	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none">- Historische Strukturen, Umgebungsflächen und Nutzungen erhalten.- Punktuelle Anpassungen und Ergänzungen zulassen, sofern der Fokus auf einer ortsbildgerechten Erneuerung von überdurchschnittlicher Qualität liegt.- Ungenutzte Ökonomiegebäude umnutzen.- Siedlungsinterne Grünräume (Bongert) erhalten.
Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none">- ISOS und Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege bei der Interessensabwägung berücksichtigen.- Zugunsten des Ortsbildes wo möglich unterirdische Sammelgaragen fördern.- Höhere Anforderungen an Baukultur und Gestaltung im Baugesetz definieren sowie den Generellen Gestaltungsplan überarbeiten (Einzelbauten sowie wertvolle Mauern, Brunnen usw. schützen).- Bongert und wichtige Frei-/Grünflächen in eine entsprechende Zone (keine WMZ)umzonen.- Baumemorandum weiterentwickeln (Abstimmung mit Gesamtkonzept über das Ortsbild), kommunizieren und in die Ortsplanung umsetzen.
Umsetzungsmassnahmen (siehe Anhang)	<ul style="list-style-type: none">- 6.08 Überarbeitung Ortsplanung

Abb. Auszug Räumliche Strategie Flims (Entwicklungsstrategie S4)

Einzelbauten

Im Rahmen der Aktualisierung des Siedlungsinventars wurden die bisherigen «erhaltenswerten Bauten» differenziert in «erhaltenswerte Bauten» und «bemerkenswerte Bauten». Erhaltenswerte Bauten sind dabei in ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Bemerkenswerte Bauten sind vor allem aufgrund ihrer Lage und Stellung wichtig und dürfen innerhalb des vorbestandene Volumens und unter Berücksichtigung einer guten Gestaltung durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Mit dieser Differenzierung wird ein transparenter Umgang mit wertvollen Bauten sichergestellt.

Freihaltebereiche

Im Dorfkern von Flims befinden sich verschiedene Grün- und Freiflächen, welche wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Wohnqualität beitragen. Solche Flächen sollen langfristig vor einer Überbauung freigehalten werden. Zu diesem Zweck werden neu Freihaltebereiche vorgesehen, welche beispielsweise für die Gartenraumgestaltung genutzt werden können.

Erhaltungsbereich

Für das architektonisch wertvolle Quartier «Prau las Caglias» (Olgiati) wird ein Erhaltungsbereich festgelegt. Im Baugesetz (Art. 11c) wird der Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz und mit Erneuerungen und Umbauten festgelegt. Der Erhaltungsbereich gewährleistet einen angemessenen Umgang mit dieser besonderen ortsbaulichen und architektonischen Situation.

Gestaltungsbestimmungen

Das rechtskräftige Baugesetz enthält in Artikel 17 und 18 bereits Gestaltungsbestimmungen für die Kernzonen. Diese haben sich grundsätzlich bewährt und werden punktuell ergänzt. Auf Basis der gültigen Bestimmungen kann ein qualitätsvoller Umgang mit der historischen Struktur und Substanz gewährleistet werden.

9 Weitere Festlegungen (überlagerte Nutzungszonen)

9.1 Aktualisierung Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat für die Gemeinde Flims eine Gesamtaktualisierung der Gefahrenzonen vorgenommen. Die Gefahrenzonen sind durch die Gemeinden im Rahmen des Zonenplanes eigentümerverschrieben umzusetzen. Entsprechend legt die Gemeinde die Gefahrenzonen im Bereich Siedlung entsprechend dem Plan der Gefahrenkommission neu fest. Diese ersetzen die bisherigen Gefahrenzonenfestlegungen.

Im Bereich Bauzone ergeben sich teilweise Überschneidungen zwischen Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung (rote Zone) und bisheriger Bauzone. Innerhalb der roten Gefahrenzone dürfen keine Bauzonen festgelegt werden. Dies führt bei einzelnen Grundstücken zu einer randlichen Reduktion der Bauzone infolge der Gefahrenzonenfestlegung.

9.2 Festlegung der Gewässerräume

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt seit dessen Revision im Jahr 2011 die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang von Fliessgewässern und stehenden Gewässern. Die Gewässerräume ergeben sich auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung sowie dem kantonalen Leitfaden des ANU. Innerhalb der Gewässerräume besteht grundsätzlich ein Bauverbot (Ausnahme standortgebundene Bauten) sowie die Pflicht zur extensiven Bewirtschaftung. Gestützt auf die übergeordneten Vorgaben werden in der vorliegenden Teilrevision im Bereich des Siedlungsgebietes die Gewässerräume festgelegt.

Wo entlang von Gewässern eine erhebliche Gefährdung von Naturgefahren besteht (rote Gefahrenzone) ist der Gewässerraum entsprechend zu erhöhen.

9.3 Aktualisierung Waldareal und Waldabstandslinien

Die Abgrenzung des Waldareals wurde gestützt auf die aktuellen Grundlagen des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) aktualisiert. Im Bereich Bauzone/Wald verbleiben die statischen Waldgrenzen in der Regel unverändert. Bei einzelnen Grundstücken ist eine ergänzende Waldfeststellung erforderlich. Die diesbezüglichen Arbeiten des AWN sind im Gange und die betroffenen Grundeigentümer sind informiert.

Gegenüber Niederwald wird im Zonenplan eine Waldabstandslinie von 5 m festgelegt. Diese Festlegung ersetzt den bisherigen Zonenplaneintrag «Niederwald» und dient der Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes von Bauten in der Bauzone.

Bei Parzelle Nr. 1791 (Schulheim) bestehen 3 Waldausbuchtungen, welche in die Bauzone hineinragen. Diese Ausbuchtungen führen in Kombination mit dem

gesetzlichen Waldabstand von 10 m zu einer nicht unerheblichen Einschränkung der bebaubaren Flächen auf dem Grundstück. Das Schulheim wird im Rahmen der vorliegenden Revision entsprechend seiner Zweckbestimmung einer Spezialzone zugewiesen. Am Erhalt und der Weiterentwicklung des Schulheimes besteht ein öffentliches Interesse. Mit einer punktuellen Reduktion des Waldabstandes auf 5 m im Bereich der Ausbuchtungen können die Erweiterungsoptionen für den Betrieb erheblich verbessert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Reduktion des Waldabstandes hier erforderlich und zweckmässig.

9.4 Aktualisierung Abgrenzung Wintersportzone

Die Wintersportzone wurde punktuell an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Im Übrigen wird die Wintersportzone unverändert übernommen.

9.5 Archäologiezonen / Archäologische Schutzzonen

Die bekannten und vermuteten Fundstellen wurden auf Basis der Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden aktualisiert. Damit besteht für Bauherrschaften verbesserte Information über potenzielle Fundstellen und es können so frühzeitig mit den zuständigen Amtsstellen Abklärungen getroffen werden.

10 Baugesetz

10.1 Teilrevision in Bezug auf eine RPG-konforme Nutzungsplanung

Das Baugesetz der Gemeinde Flims stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2010. Es ist damit über weite Teile aktuell und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Eine Gesamtrevision des Baugesetzes ist daher nicht angezeigt. Vielmehr werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision jene Bestimmungen überarbeitet und ergänzt, welche direkt mit der Umsetzung des RPG sowie den Anforderungen des revidierten KRG zusammenhängen. Vereinzelt Anpassungen ergeben sich zudem aufgrund der Abstimmung mit dem revidierten Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan. Hinsichtlich der Begriffe und Messweisen ist das Baugesetz der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Daraus ergeben sich folgende Hauptinhalte der Baugesetzrevision:

- Vorschriften zur Baulandmobilisierung
- Vorschriften betreffend Mehrwertabgabe
- Harmonisierung mit der IVHB
- Einzelne materielle Anpassungen aufgrund der Praxiserfahrungen mit dem Baugesetz (Baukommission)
- Abstimmung mit den weiteren Planungsmitteln (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan)

10.2 Vorschriften zur Baulandmobilisierung

Die Verfahrensbestimmungen zur Baulandmobilisierung sind weitgehend im übergeordneten Recht festgelegt. In Ergänzung zu den übergeordneten Vorgaben wird im Baugesetz die Überbauungsfrist präzisiert (5 – 8 Jahre) sowie die Erhebung einer Lenkungsabgabe als mögliche Alternative zur Ausübung des Kaufrechtes aufgenommen. Die konkreten Überbauungsfristen sind im Zonenplan festgelegt.

10.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwertabgabe)

Gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht ist für einen planungsbedingten Mehrwert eine Mehrwertabgabe zu entrichten:

- Bei planungsbedingten Mehrwerten infolge Einzonungen (Pflicht)
- Bei planungsbedingten Mehrwerten infolge Auf- oder Umzonungen (fakultativ)

Die Gemeinde Flims verzichtet auf zusätzliche Abgabebetstände für Um- und Aufzonungen. Dementsprechend sind ausschliesslich für Einzonungen Mehrwertabgaben zu entrichten. Der Abgabesatz wird auf 30% festgelegt. Bei Planungsmassnahmen von besonderem öffentlichen Interesse kann der Abgabesatz auf 20% reduziert werden.

Der Verwendungszweck der finanziellen Mittel aus der Mehrwertabgabe wird im Baugesetz ebenfalls präzisiert, damit der kommunale Fonds zielgerichtet und in Abstimmung mit den Zielen der Räumlichen Strategie eingesetzt werden kann. Es sind dies Massnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung des Ortsbildes, der Förderung des Langsamverkehrs sowie zur nachhaltigen und energieeffizienten Siedlungsentwicklung.

10.4 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Flims wird an die Begriffsbestimmungen der IVHB angepasst.

10.5 Ausnützungsziffer

Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich neu nach Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Die bisherige kommunale Definition der AZ entfällt daher. Die konkreten Ausnützungsziffern wurden unter anderem infolge dieses Definitionswechsels moderat erhöht.

10.6 Weitere Anpassungen

Aufgrund der Praxiserfahrungen der Baukommission mit dem Baugesetz werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vereinzelt materielle Anpassungen vorgenommen. Dies beispielsweise hinsichtlich der Vorschriften zur Dachgestaltung oder Solaranlagen.

Chur, Dezember 2024

Anhang 1: Checkliste Umsetzung Räumliche Strategien

Handlungsfelder Siedlung

Themen gemäss Räumlicher Strategie	Massnahmen zur Umsetzung
Wohnraum für Einheimische entwickeln (S1)	<ul style="list-style-type: none"> - Teilrevision mit Regelungen zur Sicherung und Förderung von Wohnraum für Einheimische bereits beschlossen.
Ökonomiegebäude (S2)	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf eine direkte Unterschutzstellung als ortsbildprägende Bauten. Lage und Volumen wird über die Baugesetzbestimmungen zur Kernzone geregelt.
Baulandmobilisierung (S3)	<ul style="list-style-type: none"> - Bauverpflichtung im Zonenplan - Differenzierung der Überbauungsfrist
Historische Strukturen bewahren (S4)	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung Bauinventar Denkmalpflege sowie Siedlungsinventar der Gemeinde - Neue Ortsbildschutzplanung
Zentrumsgebiet stärken (S5)	<ul style="list-style-type: none"> - Strassenraumgestaltung «Via Nova» in Bearbeitung - Folgeplanungen im Zonenplan festlegen - Mindestdichten im Baugesetz ergänzen
Wohngebiete differenziert bewahren, erneuern und weiterentwickeln (S6, S7, S8, S9)	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiercharakter erhalten durch Baugesetzbestimmungen, Erhaltungsbereiche und Folgeplanungen - Erhöhung Nutzungsmass (AZ) - Umzonungen
Areal für öffentliche Zwecke erhalten (S10)	<ul style="list-style-type: none"> - Die ZöBA-Reserven wurden überprüft und wo möglich einer auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtete Zonenutzung zugewiesen
Gewerbegebiet erhalten und weiterentwickeln (S11)	<ul style="list-style-type: none"> - Teilrevision Vallorca bereits beschlossen. Damit wird die Voraussetzung für die Optimierung der heutigen Gewerbezone geschaffen.
Hotelinfrastrukturen erhalten und weiterentwickeln (S12)	<ul style="list-style-type: none"> - Teilrevision mit baugesetzlichen und nutzungsplanerischen Regelungen zur Sicherung und Förderung von Beherbergungsbetrieben im Rahmen einer separaten Vorlage vorgesehen.
Grünräume erhalten und aufwerten (S15)	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung wichtiger Freiräume innerhalb der Siedlung (z.B. Bongert) im Generellen Gestaltungsplan

Anhang 2: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Bericht 12. April 2023)

Vorprüfung Kanton (Kapitelverweis im VP-Bericht)	Stellungnahme Gemeinde
C 1.1: Themenfeld Verkehr (und Freiräume) ist nicht behandelt. Thema ist im Zusammenhang mit Siedlungsentwicklung nach Innen zu ergänzen.	Das Gesamtverkehrskonzept Flims liegt in Kürze vor. Die Generellen Erschliessungspläne werden separat erarbeitet (Paket 3)
C.1.1: Strategie der Gemeinde Flims hat erkennbar Niederschlag in der Ortsplanungsvorlage gefunden. Stossrichtung wird als zweckmässig beurteilt.	Kenntnisnahme.
C 1.2 Im Grundsatz werden die Qualitätsanforderungen an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung erfüllt.	Kenntnisnahme.
C 4: Vorprüfungsvorlage erweist sich im Wesentlichen als richtplankonform.	Kenntnisnahme.
D 1: Der Gemeinde wird nahegelegt, eine gesamthafte Überarbeitung des Baugesetzes vorzunehmen. Dies in Abstimmung mit dem MBauG2020.	Die Gemeinde Flims verfügt über ein bewährtes und zweckmässiges Baugesetz. Ziel der vorliegenden Teilrevision ist eine Anpassung an die übergeordneten Vorgaben. Es wird daher auf eine Gesamtrevision des Baugesetzes verzichtet. Das MBauG hat lediglich empfehlenden Charakter und ist nicht bindend.
E 1.4: Das ARE ist mit der gemäss PMB angenommenen Bevölkerungsentwicklung von + 1% pro Jahr einverstanden (Basis Bevölkerungsprognose 2022)	Die Gemeinde geht bei der Bevölkerungsprognose von der aktualisierten Prognose 2022 aus.
E 1.4: Angesichts der bestehenden Bauzonenreserven sei fraglich, ob der Bedarf für zusätzliche WMZ-Reserven aufgezeigt werden kann.	Zusätzliche Kapazitätsreserven werden primär durch die Festlegung einer höheren Ausnutzungsziffer geschaffen, was dem raumplanerischen Ziel einer optimalen Ausnutzung des bestehenden Baulandes (Innenentwicklung) entspricht. Einzonungen von WMZ sind nicht vorgesehen. Die geringfügige Erhöhung der Kapazitätsreserve durch die Umzonung der ZöBA „alte Scoletta (16 19)“ wird durch Umzonungen von bisherigen Wohnzonen in ZöBA (über-) kompensiert. Insgesamt erfolgt daher eine Reduktion der WMZ durch Auszonungen und Umzonungen.
E 1.5: Die Gemeinde hat zusätzliche Auszonungen zu prüfen (z.B. Parzellen Nr. 2454 Fidaz, generell Parzellen am	Die Gemeinde hat die Bauzonengrösse gestützt auf die neue Bevölkerungsprognose 2022 (Bedarf) überprüft. Die Grundstücke Nr. 1890, 1891 und 1892 sind als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Vorprüfung Kanton (Kapitelverweis im VP-Bericht)	Stellungnahme Gemeinde
Bauzonenrand, Parzellen Nr. 1890/1891/1892, Gebiet Scheia)	vorgesehen und entfallen dementsprechend aus der WMZ-Kapazität. Die Bauzone in Scheia wird belassen, zumal es sich um überbaute Bauzonen handelt.
E 1.5: Es sind sämtliche Flächen zu mobilisieren oder bei Nichteignung als Bauzone auszuzonen. Ansonsten handelt es sich nicht um eine konsequente Mobilisierung. Es können keine zusätzlichen WMZ-Kapazitäten geschaffen werden.	Für die Baulandmobilisierung gelten die Kriterien gemäss vorliegendem Planungs- und Mitwirkungsbericht.
E 2.2: Bedarf für ZöBA Ballonwiese ist im Planungsbericht zu begründen.	Die ZöBA im Gebiet «Ballonwiese» wird neu der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen zugewiesen.
E 2.2: ZöBA Plaids der ZöA zuweisen (Spielplatz), Rest aufgrund fehlendem Bedarf auszuzonen.	Eine Teilumzonung in die ZöA sowie in die Zone übriges Gemeindegebiet wurde vorgenommen. Die genutzten Flächen sowie wichtige Reserveflächen werden jedoch in der Bauzone belassen.
E 2.2: Auf die ZöBA entlang der Promenade ist zu Gunsten der Freihaltung zu verzichten	Die entsprechende Auszonung wird vorgesehen.
E 6.2: Die Gefahrenzonen sind im Planungssperimeter umzusetzen und die von der GFZ1 betroffenen Flächen auszuzonen.	Die Gefahrenzonenfestlegung wurde in die vorliegende Teilrevision aufgenommen.
7.1: Der Verzicht auf Baulandmobilisierungsmassnahmen bei einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteilen ist zu begründen.	Für die Baulandmobilisierung gelten die Kriterien gemäss vorliegendem Planungs- und Mitwirkungsbericht.
E 7.2: Bei den Mobilisierungsmassnahmen für Ställe im Dorfkern sind Aussagen zur Schutzwürdigkeit der Ställe zu machen.	Für die Baulandmobilisierung gelten die Kriterien gemäss vorliegendem Planungs- und Mitwirkungsbericht.
E 3: Es ist nachvollziehbar aufzuzeigen und zu begründen, welche Bauten einem Erhaltungsstatus zugewiesen wurden. Es wird die Erstellung einer Inventarliste in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege empfohlen.	Die Einstufung erfolgte auf Basis des aktualisierten Siedlungsinventars, des Bauinventars der Denkmalpflege sowie der rechtskräftigen Ortsplanung.

Vorprüfung Kanton (Kapitelverweis im VP-Bericht)	Stellungnahme Gemeinde
E 3: Auch Ställe sind als erhaltenswerte Bauten vorzusehen (z.B. in Fidaz mit Ensemble Haus/Stall)	Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ställe in der Bauzone bilden ebenfalls Nutzungsreserven. Sie sollen daher für eine Umnutzung zu Wohnen (auch in Form eines Ersatzneubaus) zur Verfügung stehen. Lage und Stellung sowie eine gute Gestaltung werden durch die Festlegung als «bemerkenswerte Baute» sichergestellt.
E 4: Der Erhaltungsbereich Caglias wird begrüsst. Es sind jedoch konkrete baugesetzliche Bestimmungen dazu zu ergänzen.	Die baugesetzliche Ergänzung wurde vorgenommen.
Genereller Erschliessungsplan: Diese sind an die Anforderungen der Nutzungsplanung anzupassen.	Die Gesamtrevision des Generellen Erschliessungsplanes erfolgt in einer separaten Teilrevision (Paket 3)

Anhang 3: Übersichtsplan Baulandmobilisierung

Übersicht Baulandmobilisierung

Gesichtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bäumen	
	Gesichtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bäumen (B. 20a)
	Gesichtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bäumen (B. 20b)
	Aktive Information und Sensibilisierung der Grundeigentümer (vgl. Planungsrichtl. S. 23) Keine Festlegung Gesichtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bäumen in Zonenplan

