

# Ortsplanung Gemeinde Flims

Teilrevision Ortsplanung «Siedlung»  
Gemeindeversammlung 16. Dezember 2024



# Einordnung der Teilrevision

Rahmenbedingungen Raumplanungsgesetz Bund und Kanton

Gesamtstrategie und Räumliche Strategie Gemeinde Flims



Umsetzung in der Nutzungsplanung

**Paket 1**  
Förderung   
Erstwohnungen

**Paket 2**  
„Teil Siedlung/RPG-  
konforme Planung“

**Paket 3**  
Natur- und  
Landschaftsschutz /  
Verkehr

# Rückblick Teilrevision Siedlung

## ➤ Rückblick Abstimmung 9. Juni 2024

- Vorgeprüfte genehmigungsfähige Vorlage wurde an der Urne abgelehnt
- Unsachgemässe Vermischung von Interessen und verschiedenen Themen der komplexen Vorlage
- «Schreckgespenst Zubetonierung»
- Eingriff ins Eigentum

# Auftrag Gemeinde Flims

- **Umsetzung übergeordnetes Recht**
- **Gewährleistung der Rechtskonformität der Ortsplanung**
- **Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit**
- **Auflösung von 2 Konflikten mit dem übergeordneten Recht:**
  - Dimensionierung der Bauzone (C-Gemeinde Flims)
  - Definition der «konsequenten» Baulandmobilisierung

# Handlungsoptionen der Gemeinde

- **Akzeptieren der Grundlagen gemäss der Vorlage vom 9. Juni 2024**
  - Auszonungsplanung einleiten
  - Verlust von Handlungs- und Entwicklungsspielraum akzeptieren
  - Rechtsunsicherheit akzeptieren

# Rückblick Gemeindeversammlung 19.08.2024

## ➤ **Anfrage an Regierung / Amt für Raumentwicklung Graubünden**

- Detaillierte Dokumentation des Kantons über bisherige Entwicklung und angestrebte Entwicklung
- Formulierung von 2 konkreten Fragen
- Weiteres Vorgehen abhängig von Stellungnahme des Kantons
- Falls im Interesse der Gemeinde Flims:
  - 2. Mitwirkung der Teilrevision Siedlung
  - Vorbereitung der 2. Abstimmung zur Teilrevision Siedlung

# Antwort Kanton Graubünden

## ➤ Antwort zum Thema «Dimensionierung der Bauzone»

- Flims bleibt bis auf Weiteres als C-Gemeinde eingestuft (massgebend ist das Verhältnis zwischen bestehenden Baulandreserven und prognostiziertem Bevölkerungswachstum)
- Kanton bestätigt gegenüber Gemeinde Flims:
  - bestehende Bauzone in weitgehend überbautem Gebiet ist ausreichend dimensioniert
  - Es ist keine «Auszonungsplanung» für das Gemeindegebiet vorzunehmen

# Antwort Kanton Graubünden

- **Antwort zum Thema «Art und Umfang der erforderlichen Massnahmen bezüglich einer konsequenten Mobilisierung»**
  - Zur Vorlage vom 9. Juni 2024 beantragte der Kanton im Rahmen der Vorprüfung noch weitergehende Bauverpflichtungen als die Gemeinde vorgesehen hatte.
  - Feststellung :
    - Bestehendes Bauland, das seit mindestens 15 Jahren eingezont ist, müsste gemäss RPG bereits überbaut sein.
    - Mit der vorliegenden OP-Revision wird eine darüberhinausgehende verlängerte Frist zur Nutzung des Baulands angesetzt bzw. bestehende Baulandreserven erhalten.

# Antwort Kanton Graubünden

## ➤ Akzeptierter Vorschlag für Teilrevision Siedlung (2)

- Reduktion der Mobilisierungsflächen (bestehendes Bauland mit Bauverpflichtung) um insgesamt rund 30%
- Keine Mobilisierung von unternutzen Parzellen mit Gartengestaltung
- Keine Mobilisierung von Ställen

# Rückmeldung Mitwirkungsverfahren

## ➤ Eingegangene Stellungnahmen

- Erstes Mitwirkungsverfahren: 65 Stellungnahmen
- Zweites Mitwirkungsverfahren: 20 Stellungnahmen
- Hauptthemen der Mitwirkung:
  - Mobilisierung
  - Teilweise Vorwurf der «Zwängerei»
  - Grundsätzliche Ablehnung aufgrund Eingriff ins Eigentum

# Haltung Gemeinde Flims

- **Grundauftrag gemäss übergeordnetem Recht bleibt bestehen**
  - Auch bei ausreichend dimensionierter Bauzone braucht es eine konsequente Mobilisierung
  - Bauland ist der bestimmungsgemässen Nutzung zuzuführen
- **Planungs- und Rechtssicherheit ist wichtig und dringend**
- **Erhalt der Handlungs- und Entwicklungsfähigkeit ist essenziell**

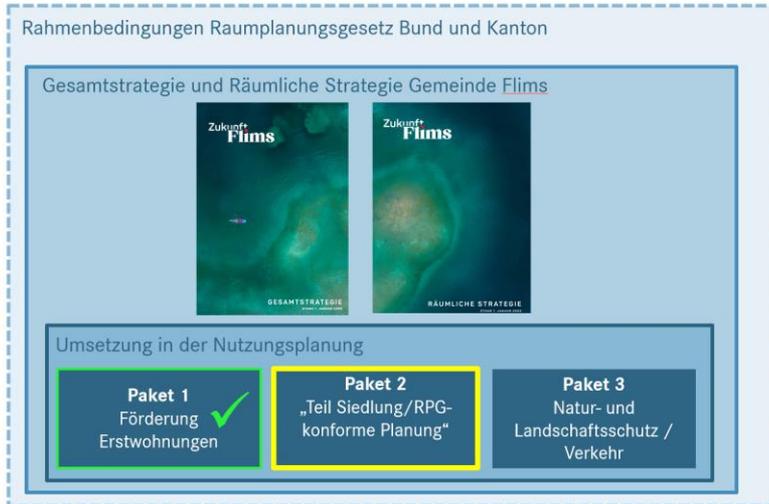
# Was passiert bei erneutem Nein

- **Das Rad hat sich weitergedreht.**
- **Es gibt keinen weiteren Verhandlungsspielraum mehr.**
- **Bundesgerichtsentscheid Gemeinde Melligen:**
  - Auszonung von Land, das länger als 15 Jahre nicht überbaut wurde =  
**Zeiten der Baulandhortung ist vorbei**
  - Bindende bundesrechtliche Vorschriften und bundesgerichtliche Praxis für Kanton und Gemeinde

# Folgerungen daraus

- **Das überarbeitete Konzept zur Baulandmobilisierung erlaubt eine gestaffelte, bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde.**
- **Bedenken der Bevölkerung sind eingeflossen, z.B. Gartenanlagen / Ställe.**
- **Wirksamkeit der Massnahme bleibt gewährleistet:**
  - Es kann der erforderliche Wohnraum für Einheimische und Personal geschaffen werden.
  - ARE GR bestätigt schriftlich:
    - Bauzone ist korrekt dimensioniert
    - Keine «Auszonungsplanung» erforderlich
  - Reduktion der Mobilisierungsflächen um 30%

# Flimser Weg



- **Kraft, wenn alle Räder greifen**
- **Wichtig für Eigentümer und Mieter (Wohnraum Einheimische und Personal)**
- **Schutz vor konsequenter Umsetzung des übergeordneten Rechts (BGE Mellingen)**

# Warum ist zeitnahes Handeln wichtig

- **Umsetzung übergeordnetes Recht (Bundesgerichtsentscheid)**
- **Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit**
- **Sicherung der heutigen Bauzone (Annahme beste Option)**
- **Erhalt von Handlungs- und Entwicklungsspielraum**
- **Konzept gewährleistet eine ortsverträgliche Entwicklung**
- **Ziele und Handlungsanweisungen aus der Strategie/KRL werden umgesetzt**
- **Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum und Personalwohnungen wird gewährleistet**