



Sitzung vom

8. März 2022

Mitgeteilt den

9. März 2022

Protokoll Nr.

200/2022

## Gemeinde Fläsch

### OP-Teilrevision "Erweiterung ZöBA Klinik Gut"

### Genehmigung

#### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Fläsch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1000 "Erweiterung ZöBA Parz. 664".

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 14. Dezember 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 22. September 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. Dezember 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 16. Dezember 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Fläsch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

## B.

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Fläsch bildet die beabsichtigte Erweiterung der Klinik Gut. Um den Betrieb am Standort Fläsch auszubauen und ein neues Bettenhaus zu erstellen, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem eine Fläche von 1916 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) eingezont wird. Im Bereich der vorgesehenen Einzonung wird eine Fläche von 491 m<sup>2</sup> der bestehenden Obstbaumzone sowie eine Fläche von 1421 m<sup>2</sup> der bestehenden Rebbauzone aufgehoben.

## C.

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan "Siedlung" (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019), mit dem Kantonalen Richtplan "Graubünden 2000" (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Landschaft und Siedlung der Region Landquart (ehemals Region Bündner Rheintal) vom 17. Januar 2006 übereinstimmt.

#### **1. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)**

Gemäss dem in Kapitel 5.2.1 des KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Umfang von insgesamt jeweils weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Erweiterungen und Verla-

gerungen werden dabei separat betrachtet. Mit der im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Erweiterung des Siedlungsgebiets wird die Fläche von 1 ha seit Erlass der Richtplananpassung nicht überschritten.

## **2. Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (KRIP-S, Kap. 5.2.6)**

Gemäss Kapitel 5.2.6 des KRIP-S sind die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Die vorliegende Planung kommt dieser Vorgabe nach.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

## **D.**

### **Zonenplan 1:1000 "Erweiterung ZöBA Parz. 664"**

#### **1. Baulandmobilisierung**

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Einzonungen unterliegen entsprechend grundsätzlich den Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 19b resp. 19c KRG). Demnach ist darauf hinzuweisen, dass die betroffenen Flächen innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen sind (Art. 19c Abs. 1 KRG), sofern nichts anderes vereinbart wurde (Art. 19b KRG). Ansonsten hat die Gemeinde weitergehende Massnahmen zu treffen (z.B. Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG).

#### **2. Mehrwertabgabe**

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, sind jedoch von der Mehrwertabgabepflicht befreit (Art. 19i Abs. 5 KRG). Darunter fallen insbesondere Einzonungen zur Schaffung der erforderlichen nutzungs-

planerischen Basis für die Bewilligung resp. Realisierung von Einrichtungen der Verwaltung, Bildung, Pflege, Gesundheit (Verwaltungsgebäude, Schulen, Pflegezentren, Spitäler und dergleichen).

Die neu vorgesehene Bauzonenfläche dient der Erweiterung der Klinik Gut mit kantonalem Leistungsauftrag und damit der unmittelbaren Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe im Sinne von Art. 19i Abs. 5 KRG. Entsprechend ist die vorliegende Einzonung nicht mehrwertabgabepflichtig.

### **3. Naturgefahren**

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Erweiterung der ZöBA von der Gefahrenzone 2 (Prozess Wasser/Überschwemmung) überlagert wird und der Gefahr durch Wasser bei entsprechenden Neubauten Rechnung zu tragen ist.

### **4. Ortsbildschutz**

Der Kantonale Richtplan bezeichnet in Kapitel 5.4 "Schützenswerte Ortsbilder und Objekte" das Ortsbild von Fläsch als schützenswert. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Fläsch ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dementsprechend ist die Auseinandersetzung mit dem Ortsbild bei der Weiterentwicklung der Siedlung äusserst wichtig. Die Rebbaukultur hat einen grossen Stellenwert in Fläsch. Das Ortsbild wird von Grünflächen und Reben am Dorfrand wie auch innerhalb der Siedlung geprägt und strukturiert. Die Rebberge sind auch für die Entstehung des Dorfes an diesem Ort verantwortlich. Aus diesen Gründen ist der Erhalt der Rebberge wesentlich. Eine Sicherstellung der Freihaltung der Fläche westlich der vorgesehenen Einzonung ist demnach in der nächsten Ortsplanungsrevision vorzusehen.

### **5. Ersatz Rebbaufäche**

Der angestrebte Ersatz der verkleinerten Rebbauzone vor Ort (westlich der vorgesehenen Einzonung) konnte nicht umgesetzt werden, da die entsprechenden Flächen den Anforderungen für eine Aufnahme in den Rebbaukataster nicht genügen. Ein entsprechendes Gesuch der Gemeinde Fläsch wurde mittels Verfügung der Fachstelle Weinbau vom 28. Juni 2021 abgelehnt. Gemäss PMB wird ein allfälliger Ersatz der Rebflächen unabhängig zur vorliegenden Teilrevision angestrebt. Die Bestrebungen

für einen Ersatz der aufzuhebenden Rebbaufflächen werden begrüsst und die Gemeinde wird angehalten die entsprechenden Abklärungen weiterzuverfolgen.

Der Zonenplan 1:1000 "Erweiterung ZöBA Parz. 664" vom 9. Dezember 2021 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Der **Zonenplan 1:1000 Erweiterung ZöBA Parz. 664** vom 9. Dezember 2021 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen und Anordnungen genehmigt:
  - 1.1 Die Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 664 bezweckt unmittelbar die Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe und unterliegt somit nicht der Pflicht zur Mehrwertabgabe nach Art. 19i ff. KRG.
  - 1.2 Für die Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 664 von ca. 1916 m<sup>2</sup> gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.
  - 1.3 Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen nach Massgabe von Art. 19w Abs. 2 KRG im Grundbuch auf dem Grundstück gemäss Ziffer 1.2 anzumerken.
2. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
3. Der Gemeindevorstand Fläsch wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
  - Gemeindevorstand Fläsch, 7306 Fläsch
  - Remund + Kuster, Aeuli 3, 7304 Maienfeld
  - Plan-Idee, Tanja Bischofberger, 7302 Landquart
  - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
  - Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7301 Landquart
  - Amt für Natur und Umwelt
  - Archäologischer Dienst
  - Denkmalpflege
  - Amt für Immobilienbewertung
  - Tiefbauamt Graubünden
  - Amt für Energie und Verkehr
  - Amt für Wald und Naturgefahren
  - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
  - Kantonspolizei
  - Amt für Raumentwicklung
  - Standeskanzlei
  - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin